



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

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

Programa de Pagarés PRYCONSA 2024
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.L. (el “**Emisor**”) es una sociedad de responsabilidad limitada, constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la Glorieta de Cuatro Caminos, números 6 y 7, 28020, Madrid (España), inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-72.425, con IRUS 1000245696994, N.I.F. B-28158053 y código LEI 9598001P2F8RA6CC0704. El Emisor solicitará la incorporación de los pagarés (los “**Pagarés**”) 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**”).

MARF es un sistema multilateral de negociación (SMN) y no un mercado regulado, de conformidad con lo previsto en los artículos 42, 68 y concordantes de la *Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión* (la “**LMVSI**”).

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 exclusivamente a clientes profesionales, a contrapartes elegibles y a inversores cualificados de conformidad con lo previsto, respectivamente, en los artículos 194 y 196 de la

LMVSI y en el artículo 2.e) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE (el “Reglamento de Folletos”).

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 35 de la LMVSI, 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.

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 adquirir los Pagarés en nombre propio.

NORMAS EN MATERIA DE GOBERNANZA DE PRODUCTO CONFORME A MiFID II

EL MERCADO DESTINATARIO SERÁ ÚNICAMENTE CLIENTES PROFESIONALES, CONTRAPARTES ELEGIBLES E INVERSORES CUALIFICADOS

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 “clientes profesionales”, “contrapartes elegibles” e “inversores cualificados”, según la definición atribuida a cada una de dichas expresiones en la *Directiva (UE) 2020/1504 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de octubre de 2020, por la que se modifica la Directiva 2014/65/UE 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”)*, en la *Directiva (UE) 2016/97 del Parlamento Europeo y del Consejo de 20 de enero de 2016 sobre la distribución de seguros (“Directiva 2016/97”)*, en el Reglamento de Folletos y en su respectiva normativa de desarrollo (en particular en España, la LMVSI y su normativa de desarrollo); y (ii) son adecuados todos los canales de distribución de los Pagarés a clientes profesionales, contrapartes elegibles e inversores cualificados.

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 se 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 2016/97 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 II en cualesquiera Estados Miembros del EEE (en particular en España de conformidad con la definición del artículo 193 de la LMVSI y su normativa de desarrollo). En consecuencia, no se ha preparado ninguno de los documentos de datos fundamentales exigidos por el *Reglamento (UE) nº 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 Act 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 Pagaré en los Estados Unidos de América ni de realizar una oferta de ningún tipo de los valores en los

Estados Unidos de América.

PROYECCIONES

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

Las proyecciones no constituyen una garantía ni predicen el desempeño futuro, y están supeditadas a riesgos conocidos y desconocidos, a incertidumbres y a otros elementos, como podrían ser los factores de riesgo establecidos en la sección 1 de este Documento Base Informativo, muchos de los cuales escapan al control del Emisor y pueden comportar que el resultado de las operaciones y la situación financiera real del Emisor, así como la evolución de los sectores de actividad en los que operan, difieran de forma significativa de los indicados 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	9
1.1 Principales riesgos específicos del Emisor y de su actividad	9
Riesgos específicos del Emisor	9
Riesgos asociados al sector en el que opera el Emisor	18
Riesgos regulatorios	27
Riesgos relacionados con las circunstancias económicas y políticas	28
Riesgos financieros	30
1.2 Riesgos relacionados con la estructura de capital del Emisor	33
1.3 Riesgos específicos de los valores	34
2. Información sobre el emisor	35
2.1 Denominación social, domicilio y datos identificativos del Emisor	35
2.2 Objeto social y actividad del Emisor	36
2.3 Socios	37
2.4 Órgano de administración	37
2.5 Descripción del Emisor	38
2.6 Principales hitos en el desarrollo de la actividad del Emisor	39
2.7 Descripción del negocio del Emisor	41
2.8 Información financiera	44
2.8.1 Cuentas anuales correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de marzo de 2023 y a 31 de marzo de 2024	44
2.8.2 Magnitudes financieras	44
3. Denominación completa de la emisión de los pagarés	45
4. Personas responsables de la información	45
5. Funciones del asesor registrado del MARF	46
6. Saldo vivo máximo	47
7. Descripción del tipo y la clase de los pagarés. Nominal unitario	48
8. Legislación aplicable y jurisdicción de los pagarés	48
9. Representación de los pagarés mediante anotaciones en cuenta	48
10. Divisa de la emisión	49
11. Garantías y orden de prelación de los pagarés	49
12. Descripción de los derechos vinculados a los pagarés y procedimiento para su ejercicio	49

13. Plazo de vigencia del programa de pagarés. Fecha de emisión de pagarés	49
14. Método y plazos para el pago de los pagarés y para su entrega	50
15. Tipo de interés nominal. Indicación del rendimiento y método de cálculo	50
16. Entidades colaboradoras, agente de pagos y entidades depositarias	54
17. Precio de amortización y disposiciones relativas al vencimiento de los pagarés. Fecha y modalidades de amortización	55
18. Plazo válido en el que se puede reclamar el reembolso del nominal	55
19. Plazo mínimo y máximo de emisión	55
20. Amortización anticipada	55
21. Restricciones a la libre transmisibilidad de los pagarés	55
22. Fiscalidad de los pagarés	55
23. Publicación del documento base informativo	63
24. Descripción del sistema de colocación y suscripción de la emisión	63
25. Gastos del programa de pagarés	64
26. Incorporación de los pagarés	64
26.1 Solicitud de incorporación de los pagarés al Mercado Alternativo de Renta Fija. Plazo de incorporación	64
26.2 Publicación de la incorporación de las emisiones de los Pagarés	65
27. Contrato de liquidez	65

ANEXO CUENTAS ANUALES DEL EMISOR CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS CERRADOS A 31 DE MARZO DE 2023 Y A 31 DE MARZO DE 2024

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, aunque ha disminuido su protagonismo durante el último año, se prevé que continúe en los próximos

años (79,96% de las ventas del Emisor en el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2024 y el 98,48% en el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2023 están localizadas en esta región). La Comunidad Autónoma de Castilla y León ha aumentado su importancia, siendo la segunda comunidad por ventas del Emisor (16,33% de las ventas del Emisor en el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2024 frente a un 1,47% de las ventas del Emisor en el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2023). Adicionalmente, en el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2024, el Emisor ha generado ingresos en el Principado de Asturias equivalentes al 3,54%.

La demanda de vivienda en la Comunidad Autónoma de Madrid ha experimentado un ascenso durante el primer semestre de 2024, aumentándose el número de compraventas de viviendas en la citada comunidad autónoma en un 9,02% frente al mismo semestre del ejercicio anterior. A nivel nacional el ascenso en el número de compraventas de vivienda no ha sido tan pronunciado, aumentando en el primer semestre del año aproximadamente un 5,44% frente al mismo periodo del ejercicio anterior (fuente: Instituto Nacional de Estadística). Esta tendencia al alza se observa asimismo en el sector de nueva vivienda en el que se encuadra la mayor parte del negocio del Emisor. Con todo, la concentración geográfica significativa de los activos y operaciones del Emisor implica una mayor exposición a la volatilidad del mercado y otros riesgos derivados de la falta de diversificación, y cualquier desaceleración en el mercado inmobiliario puede conllevar un impacto negativo en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados.

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

No obstante lo anterior, pese a la existencia de la referida concentración de actividad en la Comunidad Autónoma de Madrid, el Emisor participa en dos sociedades, Planificación Residencial y Gestión, S.A.U. y Triángulo Plaza de Cataluña, S.L.U. en las que ejerce control en la toma de las decisiones. Estas dos sociedades son promotoras de desarrollos inmobiliarios, entre otros, con intereses fuera de la Comunidad Autónoma de Madrid, en concreto, la primera tiene una cartera con un alto componente de suelos a promover en la Comunidad Valenciana con un GDV de 100 millones de euros y la segunda en la provincia de Málaga con una promoción en curso de entrega con un GDV de 7 millones de euros. Existe pues una diversidad geográfica en el desarrollo de la actividad del Emisor de manera indirecta a través de las citadas sociedades promotoras.

Además, en los dos últimos ejercicios, el Emisor ha realizado importantes inversiones relacionadas con la adquisición de terrenos y solares en el País Vasco (concretamente en Barakaldo y Bilbao) con una inversión total de 65 millones de euros cuyos desarrollos inmobiliarios se han iniciado ya al ser suelos finalistas, así como en las Islas Baleares (en Palma de Mallorca y

Menorca) con una inversión total de 25 millones de euros cuyas promociones se iniciarán en menos de 3 años al ser suelos que requieren gestiones urbanísticas adicionales.

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

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

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

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

No obstante, el Emisor lleva más de 50 años desarrollando su actividad promotora en España por lo que tiene una amplia experiencia en este campo contando con un equipo de profesionales con una dilatada experiencia.

- ***Limitaciones en la obtención de financiación***

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

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

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

El sector inmobiliario, en general, es un sector con un alto grado de apalancamiento financiero y el Emisor tiene concedida financiación externa que conlleva un grado moderado-bajo de endeudamiento. Entre otras fuentes de financiación, el Emisor ha acudido a los mercados de capitales y a fórmulas de financiación bancarias tradicionales para financiar sus necesidades a corto y largo plazo. Así, a 31 de marzo de 2024, el Emisor había aumentado su endeudamiento a corto plazo frente al ejercicio anterior, al contar con deudas por importe total de 87.310.426 € (58.952.324 € a 31 de marzo de 2023), correspondiendo 58.078.792 € a obligaciones y otros valores negociables (55.939.263 € a 31 de marzo de 2023), 29.198.761 € a deudas con entidades de crédito (2.948.616 € a 31 de marzo de 2023) y 32.873 € a otros pasivos financieros (64.415 € a 31 de marzo de 2023). Por otra parte, las deudas a largo plazo del Emisor ascendían a 42.287.965 € a 31 de marzo de 2024 (20.702.473 € a 31 de marzo de 2023), correspondiendo prácticamente en su totalidad a deudas con entidades de crédito (41.918.020 € a 31 de marzo de 2024 y 20.290.130 € a 31 de marzo de 2023) y el resto a otros pasivos financieros (369.945 € a 31 de marzo de 2024 y 412.343 € a 31 de marzo de 2023).

Al 31 de marzo de 2024, el saldo vivo de pagarés emitido por el Emisor asciende a 59.200.000 € con los siguientes vencimientos e importes:

Nominal	Fecha de vencimiento	Estado
2.700.000	15/04/2024	Vencido
2.100.000	15/04/2024	Vencido
2.000.000	15/04/2024	Vencido
14.900.000	15/04/2024	Vencido
400.000	15/04/2024	Vencido
10.200.000	15/05/2024	Vencido
11.200.000	15/05/2024	Vencido
700.000	15/06/2024	Vencido
4.800.000	15/06/2024	Vencido
2.100.000	15/07/2024	Vencido
8.100.000	12/09/2024	Vencido
59.200.000		

Desde el 31 de marzo de 2024 y hasta la emisión de este documento base informativo, el Emisor ha realizado varias emisiones de pagarés por importe conjunto de 120.800.000 € de acuerdo con el siguiente detalle:

Nominal	Fecha de vencimiento	Estado
16.500.000	15/07/2024	Vencido
7.700.000	14/04/2025	No vencido
16.100.000	07/08/2024	Vencido
3.000.000	14/02/2025	No vencido
14.700.000	12/09/2024	Vencido
17.500.000	15/10/2024	No vencido
20.100.000	14/11/2024	No vencido

Nominal	Fecha de vencimiento	Estado
8.000.000	12/12/2024	No vencido
14.200.000	14/02/2025	No vencido
3.000.000	12/09/2025	No vencido
120.800.000		

La capacidad de obtención de financiación o refinanciación por parte del Emisor puede verse mermada por el devengo de intereses y comisiones y el aumento de los tipos de interés aplicables a los contratos de financiación, tanto en relación con el tipo de interés de referencia (EURIBOR) como con los diferenciales aplicados por el sistema financiero. Además, un apalancamiento elevado por parte del Emisor puede aumentar su exposición a factores económicos adversos como recesiones o deterioros de la economía española. Si bien se debe tener en cuenta la bajada de los tipos de interés en septiembre de 2024, lo cual supone un cambio de tendencia puesto que, en la Unión Europea, el Banco Central Europeo desde finales del 2021 venía aumentando los tipos de interés. 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, los conflictos bélicos entre Rusia y Ucrania a partir de febrero de 2022 y los alrededores de Israel desde octubre de 2023 con su posible extensión a otros territorios, han hecho patentes sus efectos sobre los precios y disponibilidad de las materias primas y la energía (así como posibles limitaciones a su consumo), las tensiones en los mercados financieros, el impacto en el crecimiento o en la inflación, entre otros factores.

Por último, a pesar de que el Emisor no prevé escenarios que puedan poner en peligro la continuidad de su actividad o afectar de manera significativa al

valor de sus activos inmobiliarios, las valoraciones que terceros como Savills emiten sobre su cartera de activos conforme a la VPS3 y VPGA 10 del Libro Rojo de RICS Global Standards se realizan sobre la base de “incertidumbre de valoración material”, lo cual requerirá un seguimiento de la evolución de la situación macroeconómica y el mercado inmobiliario para determinar su incidencia sobre el valor de mercado de los activos del Emisor.

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

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

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

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

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

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

actividad, su negocio, su situación financiera y sus resultados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A la fecha de publicación de este Documento Base Informativo, el Emisor participa directa e indirectamente en veintiocho (28) sociedades (veinte directamente y ocho indirectamente) dedicadas, entre otros, a la promoción inmobiliaria (primera residencia), la gestión de patrimonio inmobiliario, la generación de energía renovable o la gestión de cooperativas.

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

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

- ***Riesgo reputacional***

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

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

- ***Dependencia del personal clave***

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

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

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

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

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

Riesgos asociados al sector en el que opera el Emisor

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

La industria de la construcción de viviendas es altamente competitiva en el caso de compradores de viviendas, terrenos y solares, financiación, materias primas, administración especializada, competidores, contratistas y recursos de mano de obra. Por otra parte, al existir pocas barreras de entrada en el mercado de la promoción inmobiliaria, podrían aparecer nuevos actores con un modelo de negocio similar al del Emisor, lo que podría suponer un aumento

de la competencia en el mercado inmobiliario en general y en el mercado español de la construcción de viviendas en particular. La competencia también podría aumentar como resultado de la consolidación del sector. Estas condiciones competitivas pueden reducir el número de viviendas que el Emisor entrega, impactar negativamente sus precios de venta, reducir sus márgenes de ganancia y causar deterioros en el valor del inventario u otros activos del Emisor, lo que podría afectar negativamente a la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados de las operaciones del Emisor.

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

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

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

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

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

- La disponibilidad de localizaciones, planeamientos y licencias urbanísticas y otros permisos y limitaciones del correspondiente mercado, tales como la ocupación proyectada, restricciones territoriales sobre los contratos de arrendamiento o gestión y costes de construcción, entre otros.
- La falta de liquidez en el mercado inmobiliario y la incertidumbre sobre los retornos de los activos inmobiliarios.
- Los impuestos y normativas que influyan, determinen o regulen el empleo, salarios, despidos, inmigración, precios, tipos de interés, procedimientos de construcción, costes, medio ambiente, etc.
- Los incumplimientos contractuales en la ejecución y entrega en tiempo o forma de activos inmobiliarios, bien por las sociedades constructoras o bien por las sociedades inmobiliarias, que conlleven la resolución anticipada de la relación contractual y la posible incursión en pérdidas derivadas de una demanda judicial.
- La posibilidad de riesgo de fraude o acciones negligentes o dolosas por una parte interna o un tercero que redunden en pérdidas para el negocio.

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

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

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

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

En ocasiones, las adquisiciones analizadas y negociadas no llegan a ejecutarse, conllevando la pérdida del capital destinado a tales servicios y la asunción de costes. En este sentido, cuanto mayor sea el número de adquisiciones no ejecutadas, mayor será el potencial impacto que los costes asumidos en estos procesos (incluidos los relacionados con los servicios profesionales de terceros) tienen en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

podría verse afectado por el cumplimiento de obligaciones de pago o la imposición de sanciones lo que podría tener un impacto significativo en su actividad, su negocio, su situación financiera y sus resultados.

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

Por su parte, los contratistas de los que potencialmente puede depender el Emisor para la finalización de proyectos pueden verse afectados por las recesiones y crisis económicas y su impacto en el sector, así como por la mala gestión realizada por su personal de dirección. La insolvencia u otras dificultades financieras de cualquiera de los contratistas actuales del Emisor podrían tener un impacto material adverso en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor.

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

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

La actividad de promoción inmobiliaria suele requerir desembolsos significativos de capital durante el proceso de construcción, pudiendo darse el caso de transcurros de tiempo considerables, meses e incluso años, entre los desembolsos y la materialización de flujos de caja positivos, en caso de haberlos. Durante el proceso de construcción de promociones inmobiliarias, el Emisor puede encontrarse con impedimentos operativos u otro tipo de dificultades, incluyendo aquellas relacionadas con aspectos técnicos de ingeniería en el ámbito de las infraestructuras, cambios regulatorios en la normativa aplicable, disputas con contratistas y proveedores, no disponibilidad de suministros, aumentos de costes de materiales y producción, meteorología desfavorable, accidentes y desastres naturales y cambios en los criterios y

requisitos de potenciales compradores que pueden implicar la modificación, retraso o dificultad en la finalización de proyectos de promoción inmobiliaria o un incremento considerable de los costes. Además, el incumplimiento de los plazos de entrega de las unidades construidas puede exponer al Emisor a costes adicionales, dar lugar a la terminación de contratos, conllevar la imposición de penalizaciones o sanciones, causar la ejecución de garantías bancarias por los compradores y, en última instancia, afectar negativamente a su reputación con el consecuente impacto material adverso que cualquiera de estos escenarios implicaría para la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados de las operaciones del Emisor.

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

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

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

En particular, cabe destacar que, debido a los cortes de suministro generados tras la pandemia del COVID-19 y acentuados por el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania, las materias primas destinadas al sector de la construcción han experimentado marcadas subidas de precios, siendo indicativo el índice de costes del sector de la construcción elaborado por el Ministerio de Transportes,

Movilidad y Agenda Urbana (con base en enero de 2015) que indica una evolución positiva del coste de la mano de obra y consumo de materiales de un 130,5% % de media durante los primeros seis meses de 2024 frente a un 127,84% de media en los primeros seis meses de 2023.

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 2,4% 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 2021 un 75,5% y un 24,5% respectivamente (fuente: Instituto Nacional de Estadística, censos de población y viviendas 2021, junio de 2023). Durante los primeros seis meses de 2024, el interés por la adquisición de viviendas ha disminuido en un 1,8% en comparación con el mismo periodo de 2023, mientras que el número de viviendas destinadas al alquiler ha aumentado en un 9,5% (fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, con base en enero de 2015).”

A pesar de que a la fecha de este Documento Base Informativo el impacto que los conflictos bélicos entre Rusia y Ucrania y en los alrededores de Israel tendrán en el interés de los consumidores y en el ciclo económico sigue siendo difícil de cuantificar, y pudiendo estas circunstancias derivar en los meses próximos en una crisis económica que afecte al desempleo y a la capacidad adquisitiva del público español en general, lo que conllevaría que la actividad y situación financiera del Emisor se vieran materialmente afectadas, teniendo en cuenta el impacto que el ciclo económico tiene sobre la compra de viviendas, por el momento, el mes de junio de 2024 registró un descenso ligeramente inferior al 5,8% en la compraventa de vivienda respecto al mismo mes del año anterior a nivel nacional, y un decremento de, aproximadamente,

el 7,5% en la Comunidad Autónoma 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 93,8% del total de los ingresos del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2024 y el 94,44% del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2023). Un cambio drástico en las tendencias del consumidor, orientado mayoritariamente al alquiler de inmuebles para vivienda o cualesquiera otros que impliquen la desaceleración o la pérdida de atractivo de la compra de vivienda, podría tener un efecto material adverso en la demanda de viviendas del Emisor con el consecuente efecto material adverso en su actividad, su negocio, su situación financiera y sus resultados.

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

La potencial incertidumbre que rodea la evolución de los precios en el mercado inmobiliario residencial, así como potenciales dificultades de acceso a la financiación por parte de los consumidores, especialmente pronunciada con las subidas de tipos que ha implementado el Banco Central Europeo desde finales del 2021, puede afectar a la demanda de vivienda nueva ofertada por el Emisor. El impacto de la crisis económica de 2008 en el mercado inmobiliario español ha demostrado que tanto los precios como la demanda de vivienda nueva son vulnerables y pueden sufrir decrementos significativos, en especial en el sector de vivienda nueva que ha pasado de un decremento de alrededor del 11% en la etapa inmediatamente posterior a la crisis económica, a un incremento de más del 16% en el periodo 2012-2018. Adicionalmente, en los datos recogidos durante el segundo trimestre de 2023 indican un incremento anual de los precios de la vivienda nueva del 7,6% (fuentes: Instituto Nacional de Estadística).

A la fecha de este Documento Base Informativo, los efectos remanentes de la pandemia COVID-19, de los conflictos bélicos entre Rusia y Ucrania o en los alrededores de Israel, en comparación con otras crisis como la crisis financiera

mundial de 2008, no han venido acompañados de un sobredimensionamiento del sector inmobiliario ni de una sobrevaloración generalizada de la vivienda en España. Así, los precios han mostrado una mayor resistencia a la baja, particularmente los de la nueva vivienda.

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

El estallido de la burbuja inmobiliaria en 2007 provocó un importante exceso de oferta de viviendas nuevas en España, lo que se tradujo en la acumulación de un gran número de viviendas nuevas no vendidas. A partir del año 2010, se ha dado una tendencia progresiva a la absorción del stock acumulado de vivienda nueva. En esta línea, el 31 de diciembre de 2023 había aproximadamente 447.691 viviendas nuevas no vendidas en España, reflejando un decremento del 0,71% respecto al año anterior (444.546 a 31 de diciembre de 2022) (fuente: Informe sobre el Stock de Vivienda Nueva, del Ministerio de Fomento, 2023). Esto, junto con las presiones de venta que están ejerciendo sobre las entidades financieras las medidas de regulación bancaria relativas a sus embargos inmobiliarios, sigue ejerciendo una presión a la baja sobre los nuevos precios de la vivienda y puede tener un efecto adverso significativo en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados de las operaciones del Emisor.

Riesgos regulatorios

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

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

A la luz de la coyuntura sociopolítica y el crecimiento del sector de los arrendamientos inmobiliarios en ciertas regiones de España, entre otros factores, han desembocado en una nueva ley de vivienda, la *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*, que entre otras medidas, regula ciertas limitaciones al precio de los alquileres, recargos del IBI a viviendas vacías o la imposibilidad de cambiar la calificación de vivienda pública. La introducción de esta nueva normativa limitadora de los precios del alquiler implica la necesidad del Emisor de adaptarse a dichos cambios y podría tener un efecto adverso sobre su actividad, cifra de negocio, situación financiera y resultados operativos habida cuenta del peso que este segmento de actividad tiene en el cómputo total de la cifra de negocios anual. Si bien es cierto que la actividad del Emisor no depende de los inmuebles que posee destinados al alquiler (esta actividad representa menos del 1% de la cifra de negocios anual), esta nueva ley puede tener efectos adversos en el desarrollo de esta actividad.

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

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

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

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

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

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

En particular, el Emisor no tiene activos significativos incluidos en el inmovilizado material destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente y no ha dotado provisiones para cubrir riesgos y gastos por actuaciones medioambientales, al estimar que no existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente y la actividad que realiza, por su naturaleza, no

tiene un impacto medio ambiental significativo. No obstante, el incumplimiento de cualquier normativa medioambiental podría tener un efecto material adverso la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor.

Riesgos relacionados con las circunstancias económicas 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.

Las perspectivas de recuperación mundial están acelerándose , entre otros factores, por la bajada de las tasas de interés de la política monetaria que están llevando a cabo los distintos bancos centrales. En particular, el Banco Mundial presenta unas proyecciones de crecimiento mundial estable en un 2,6% durante el año 2024, antes de aumentar poco a poco hasta alcanzar un promedio de 2,7% en el período de 2025-2026 Para la zona euro, el mismo estudio refleja un crecimiento hasta ubicarse en el 3% y luego aumente un 2,9% para los mismos periodos. (fuente: Perspectivas Económicas Mundiales, Banco Mundial, junio de 2024).

En este sentido, el Banco de España prevé, en su escenario central, que el PIB alcance un crecimiento del 2,8% en 2024, y que el crecimiento se contraiga en 2025, decelerando hasta una tasa de crecimiento proyectada al 2,2% y siga decreciendo ligeramente en 2026 con una tasa de crecimiento proyectado del 1,9% (fuente: *Proyecciones Macroeconómicas de la Economía Española 2024-2026, Banco de España, septiembre 2024*).

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 ejercicio 2022, máximos en la compraventa de vivienda a nivel nacional desde el año 2007, con un total de 717.734 transacciones (fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana). Esto ha supuesto un incremento del 6,4% en el primer trimestre del ejercicio en curso con respecto al número de transacciones celebradas durante el primer trimestre del ejercicio anterior.

Sin perjuicio de la mejoría, cabe destacarse el encarecimiento generalizado de los materiales de construcción y mano de obra causados, en parte, por los

cortes de suministros que comenzaron a raíz inicialmente de la pandemia COVID-19 y se han agravado posteriormente por el conflicto bélico en Ucrania, cruciales para la actividad del Emisor. De acuerdo con el Índice de Costes Directos de Construcción elaborado por ACR durante el año 2023 los costes directos de construcción en edificación residencial cerraron con una bajada del 0,9% respecto del año anterior.

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

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

Las compraventas de residentes supusieron el 56,8% del total de las efectuadas por extranjeros, y disminuyeron un 3,4% interanual. Las de no residentes representaron el 43,2% restante y descendieron un 12,4%. Los precios medios pagados por extranjeros aumentaron en trece CC.AA. y disminuyeron en las cuatro restantes, destacando las alzas en Extremadura (12,3%), Cantabria (11,1%) y Murcia (10,2%) y las caídas en Aragón (-7,4%) y Navarra (-2,6%). Por nacionalidad, los británicos continuaron en la primera posición como grupo que más compraventas realiza (9,6% de las operaciones). Los extranjeros no residentes volvieron a pagar mayores importes (2.598 €/m²) que los residentes (1.676 €/m²) y los nacionales (1.574 €/m²) (fuente: Consejo General del Notariado, Informe analítico de compraventa de vivienda por parte de extranjeros 1S23).

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 así como la propia inestabilidad política fruto de los resultados de las elecciones generales celebradas el pasado mes de julio de 2023. Estos supuestos podrían provocar la volatilidad de los mercados de capitales y afectar a la situación financiera de España y, por tanto, al entorno en el que el Emisor opera, lo que podría tener un efecto material adverso en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor.

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

Riesgos financieros

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

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

- ***Riesgo de crédito***

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

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

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

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

- ***Riesgo de liquidez***

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

El Emisor mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de instrumentos de financiaciones comprometidas e inversiones financieras temporales suficientes para soportar las necesidades previstas por un periodo acorde a la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

El Emisor maneja su riesgo de liquidez manteniendo un equilibrio entre la flexibilidad, plazo y condiciones de la deuda contraída y las necesidades de

fondos, asegurándose que siempre exista efectivo suficiente para cubrir sus deudas cuando estas son requeridas para el pago en condiciones normales de negocio, sin incurrir en pérdidas inaceptables que puedan deteriorar la reputación de esta.

Con el fin de mitigar el riesgo de liquidez y poder atender sus compromisos de pago derivados de su actividad, el Emisor tiene contratadas líneas de crédito más que amplias habiendo dispuesto el 3% de su límite a 31 de marzo de 2024. 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 2.264.237 € están pendientes de ser amortizados a 31 de marzo de 2024 (2.600.344 € a 31 de marzo de 2023). A la fecha de emisión de este Documento Base Informativo, el saldo de dicho préstamo que se encuentra pendiente de amortizar asciende a 2.092.738 €.

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 3 de septiembre de 2024, se establece que el Emisor muestra una capacidad adecuada para cumplir con sus obligaciones financieras a corto plazo, respaldada por su continua generación de fondos y la visibilidad que aporta su calendario de entregas y contratos de venta en firme para 2023 y 2024.

Además, el citado informe indica que el Emisor mantiene un patrimonio neto sólido y apalancamiento controlado a la vez que ha logrado mantener unos volúmenes de ventas satisfactorios en los últimos meses junto a unas relevantes herramientas de liquidez que favorecen conjuntamente su 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 socios del Emisor pueden diferir de los intereses de los titulares de los pagarés***

En la actualidad, la sociedad PER 32, S.L. es el socio mayoritario del Emisor con una participación total, directa e indirecta, de aproximadamente el 99,71% en su capital social. Dentro de este porcentaje se incluye la autocartera que representa el 8,26% de participación.

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

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 aquellos.

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

Durante los últimos meses, la moderación de las tasas de inflación se ha traducido también en una ligera caída de los tipos de interés del mercado en todos los plazos y aunque mantienen un grado de volatilidad muy elevado. En el mercado interbancario el Euribor a 12 meses se situó en torno al 3% durante el mes de septiembre de 2024, frente a una tasa cercana al 4% durante el mismo mes de 2023.

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

- ***Riesgo de crédito***

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

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

Los Pagarés no tienen calificación crediticia. En la medida en que cualquier agencia de calificación asigne una calificación crediticia al Pagaré, dicha calificación puede no reflejar el impacto potencial de todos los riesgos

relacionados con la estructura, el mercado y otros factores no incluidos en este Documento Base Informativo lo que podría afectar al valor del Pagaré.

- ***Riesgo de liquidez***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Socios

A la fecha del Documento Base Informativo, PER 32, S.L. es el socio mayoritario del Emisor, con una participación directa de aproximadamente el 91,45% del capital social. El capital social restante está dividido entre la autocartera del Emisor (aproximadamente el 8,26% del capital social) y otros socios del Emisor (aproximadamente el 0,29% del capital social).

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.U (GEPRASA) (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 socio del Emisor, pasando a estar el Emisor y las sociedades en las que este participaba, al 31 de marzo de 2019, integradas en un nuevo grupo de consolidación de la sociedad dominante PER 32, S.L., que es el socio mayoritario del Emisor. PER 32, S.L. es una sociedad holding.

A 31 de marzo de 2024, fecha de cierre de las últimas cuentas anuales del Emisor, este tenía participación directa e indirecta en las siguientes sociedades:

Sociedad	Actividad	%	Partic.
Boetticher y Navarro S.L.U.	Promoción, Suelo	100,00%	Directa
Fundación Pryconsa	Cultura	100,00%	Directa
Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.U.	Patrimonio de activos residenciales en alquiler	100,00%	Directa
Intervenciones Novo Film 2006 A.I.E.	Cultura	99,97%	Directa

Parque Bruselas Residencial, S.L.	Promoción, Suelo	50,00%	Directa
Peñachica Promociones S.L.	Promoción, Suelo	50,00%	Directa
Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.	Cooperativas, Servicios	100,00%	Directa
Pryconsa Ahijones, S.L.	Promoción, Suelo	67,06%	Directa
Pryconsa Senyor, S.L.	Patrimonio de activos dotacionales	63,92%	Directa
Prynergia, S.L.U.	Renovables	100,00%	Directa
Prynergia Desarrollos Solares, S.L.U.	Holding de participaciones	100,00%	Indirecta
Rank Inversiones, SIL, S.A.	Inversión	0,22%	Directa
Renovercia Solar Écija 19, S.L.U.	Renovables	100,00%	Indirecta
Renovercia Solar Écija 20, S.L.U.	Renovables	100,00%	Indirecta
Renovercia Solar Écija 21, S.L.U.	Renovables	100,00%	Indirecta
Renovercia Solar Écija 22, S.L.U.	Renovables	100,00%	Indirecta
Renovercia Solar Écija 23, S.L.U.	Renovables	100,00%	Indirecta
Renovercia Solar Écija 24, S.L.U.	Renovables	100,00%	Indirecta
Renovercia Solar Écija 25, S.L.U.	Renovables	100,00%	Indirecta
Saint Croix Holding Immobilier SOCIMI, S.A.	Patrimonio de activos inmobiliarios	11,19%	Directa
Salorino Solar, S.L.U.	Renovables	100,00%	Indirecta
Triángulo Plaza de Cataluña, S.L.	Promoción, Patrimonio	44,42%	Directa
Rento Tecnología del Alquiler, S.L.U.	Patrimonio de activos inmobiliarios	100,00%	Directa
Pryconsa Colmenar, S.A.U.	Promoción, Patrimonio	100,00%	Directa

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%.
- **2022:** el grupo del Emisor se alió 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 del Emisor se alió con Hospitales Sanitas para la construcción de un hospital pionero en investigación en la parcela colindante a la anterior con 98 camas.

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

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

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

Adicionalmente, el pasado 27 de junio de 2024, el Consejo de Administración del Emisor así como los Administradores Únicos de las sociedades participadas al 100% por el Emisor denominadas Boetticher y Navarro, S.L.U. y Triangulo Plaza De Cataluña, S.L.U. formularon y suscribieron el proyecto de fusión por absorción por parte del Emisor (sociedad absorbente) de Boetticher y Navarro, S.L.U. y de Triangulo Plaza De Cataluña, S.L.U.

(sociedades absorbidas). El tipo de canje de las participaciones de ambas sociedades absorbidas se ha establecido sobre la base del valor real de los patrimonios de las sociedades participantes. El valor del Patrimonio Neto de Boetticher y Navarro, S.L.U. (sociedad absorbida) a 31 de diciembre de 2023 ascendía a 14.411.697 € y el valor del Patrimonio Neto de Triángulo Plaza De Cataluña, S.L.U. (sociedad absorbida) al 31 de diciembre de 2023 ascendía a 10.945.011 €. Dicha fusión por absorción ha sido aprobada por la Junta General del Emisor celebrada el pasado 30 de septiembre de 2024, habiéndose publicado los anuncios correspondientes en el diario ABC de 1 de octubre de 2024 y el BORME de 3 de octubre de 2024.

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 de este mediante equipos propios altamente especializados.

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

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

Al 31 de marzo de 2024, el Emisor tenía en construcción tres (3) 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 estaba construyendo 604 viviendas, con sus plazas de aparcamiento y trasteros correspondientes. El valor estimado de los contratos era de 190.000.000 €. Adicionalmente, el Emisor estaba construyendo un edificio de 187 viviendas bajo la misma modalidad *build to rent* para una de sus sociedades participadas al 100% denominada Boetticher y Navarro, S.A.U. con un valor en venta de 35.000.000 €.

Desde entonces, el Emisor ha entregado a sus propietarios finales dos de esos proyectos valorados en 75.000.000 € quedando pendiente uno de ellos por valor de 115.000.000 € que será terminado a comienzos de 2025 y entregado en abril de ese mismo ejercicio. Adicionalmente, entre el 31 de marzo de 2024 y la fecha de emisión de este Documento Base informativo, el edificio en construcción de Boetticher y Navarro, S.A.U. con

un valor en venta de 35.000.000 € ha sido también entregado a su propietario final.

(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 32, la primera SOCIMI en España, Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. ("**Saint Croix**") con una cartera de 234.987 m² de superficie bruta alquilable y un valor en el balance de inversiones inmobiliarias netas de 494 millones de euros a fecha de 31 de diciembre de 2023 (GAV de 742 millones de euros y NAV de 566 millones de euros). Saint Croix cotiza en la bolsa de Luxemburgo desde el 21 de diciembre de 2011 y a 1 de octubre de 2024, las acciones de esta sociedad cotizaban a 72 euros por acción, contando con una capitalización bursátil de 321 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* y dotacional sanitario y se encuentra disponible en la web de esta: www.saintcroixhi.com.

A 31 de marzo de 2024, el Emisor tiene destinados a arrendamiento 10.624 m² s/r + 3.285 m² b/r, esto es, 10 viviendas, 94 locales, 105 plazas de garaje y 9 trasteros. El coste neto de amortizaciones y deterioros de las inversiones inmobiliarias asciende a 11.560.600 € a 31 de marzo de 2023 siendo la ratio de ocupación al cierre del ejercicio actual del 73%.

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

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

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

A través de Planificación Residencial y Gestión, S.A.U. ("**Prygesa**"), sociedad íntegramente participada por el Emisor, ofrece sus servicios de gestión integral de proyectos inmobiliarios a cooperativas de viviendas y terceros. Prygesa cuenta en su cartera con promociones en Madrid, Guadalajara, Bilbao, Valladolid, Alicante y Valencia. En este sentido, Prygesa gestiona actualmente 22 cooperativas activas con 1.362 viviendas en construcción, 4 promociones el alquiler con 371 unidades en gestión de arrendamiento y 3 promociones inmobiliarias directas en construcción equivalentes a 238 viviendas.

(v) *Energías renovables*

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

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

(vi) *Residencias para la tercera edad*

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

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

uso en régimen de arrendamiento de inmuebles para uso distinto de vivienda con Sanitas Mayores, S.L.U.

El Emisor, a través de la citada sociedad participada invirtió en 2020 y 2021 en la construcción de un edificio destinado a Residencia de Mayores que terminó en diciembre de 2021 y entregó a Valdeluz Mayores en el primer trimestre de 2022. La Residencia Las Mercedes está situada en el distrito de San Blas, en Madrid. Las obras del nuevo centro, con una superficie superior a los 12.000 m², se iniciaron a mediados de 2020. El nuevo centro incorpora 7 unidades especializadas en distintos grados de atención de los mayores. Así mismo, sus instalaciones comprenden una unidad de Rehabilitación Neurológica y Recuperación de Ictus y una Unidad de Orto geriatría Post Hospitalaria y Rehabilitación Funcional. Su apertura tuvo lugar en abril de 2022. El centro es operado por Valdeluz Mayores.

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

2.8 Información financiera

2.8.1 Cuentas anuales correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de marzo de 2023 y a 31 de marzo de 2024

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 2023 y a 31 de marzo de 2024, auditadas por BDO Auditores, S.L.P. sin salvedades ni párrafos de énfasis.

Se hace constar que, desde el ejercicio 2018/19, el Emisor dejó de presentar cuentas anuales consolidadas al formar parte del grupo de consolidación de PER 32. S.L., principal socio 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 2023 y a 31 de marzo de 2024.

En millones de €	mar-24	mar-23	% Var
Ingresos	131,75	201,3	-34,55%
Margen bruto	22,5	52,9	-135,11%
% sobre ingresos	17,07	26,29	-9,22%
EBITDA	7,24	39,0	-438,67%

% sobre ingresos	5,49%	19,4%	-13,91%
EBT	12,44	44,4	-256,91%
Resultado neto	10,84	36,1	-233,03%

En millones de €	mar-24	mar-23	% Var
Patrimonio neto	521,77	512,7	1,74%
Deuda financiera neta	112,3	59,2	189,7%
Existencias netas	807,4	700,3	15,29%
Activo corriente	860,3	759,6	13,26%
Activo no corriente	177,2	159,5	11,1%
Pasivo corriente	463,4	376,8	22,98%
Pasivo no corriente	52,2	29,6	76,35%

3. Denominación completa de la emisión de los pagarés

Programa de Pagarés PRYCONSA 2024.

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 Socios adoptados en su reunión celebrada el 30 de septiembre de 2024 y del Consejo de Administración aprobados en su sesión que tuvo lugar el 30 de septiembre de 2024, 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. ("**Banca March**") 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 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 (SMN), 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.

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

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 LMVSI y sus respectivas normativas de desarrollo o concordantes.

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

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 LMVSI y en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado.

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 aquellos.

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

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 de este.

VALOR EFECTIVO DE UN PAGARÉ DE 100.000 EUROS NOMINALES

(Plazo inferior al año)

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

VALOR EFECTIVO DE UN PAGARÉ DE 100.000 EUROS NOMINALES

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

Dada la diversidad de tipos de emisión que previsiblemente se aplicarán a lo largo de la vigencia del Programa de Pagarés, no es posible predeterminedar 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 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 (5) 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 (730) 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 en vigor, los Pagarés se califican como activos financieros con rendimiento implícito. Las rentas derivadas de los Pagarés 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:

- la *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 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* (el “**Reglamento del IRPF del Territorio Común**”), junto con la *Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio* (la “**Ley del IP**”) en su versión modificada por la *Ley 38/2022, de 27 diciembre, por la que se establece un gravamen temporal sobre la energía y sobre las entidades de crédito y establecimientos financieros de crédito que crea, además, un impuesto temporal de solidaridad sobre las grandes fortunas* (la “**Ley Temporal de Solidaridad sobre el Impuesto sobre las Grandes Fortunas**”) y la *Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones* (la “**Ley del ISD**”);
- la *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*;
- el *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*; y
- la 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**”).

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 estos 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 o al Impuesto Temporal de Solidaridad sobre las Grandes Fortunas 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 2024 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, un 27% desde 200.000,01 euros hasta 300.000 euros y un 28% de 300.000,01 euros en adelante.

Para proceder a la transmisión o reembolso de los activos se deberá acreditar la adquisición previa de aquellos con intervención de fedatarios o instituciones

financieras obligadas a retener, así como por el precio por el que se realizó la operación. El Emisor 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 el Emisor 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 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 RD 1065/2007, en la redacción dada por el *Real Decreto 1145/2011, de 29 de julio por el que se modifica 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, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio ("RD 1145/2011")*.

Impuesto sobre el Patrimonio e Impuesto Temporal de Solidaridad sobre las Grandes Fortunas

Las personas físicas con residencia fiscal en España estarán sujetas a impuesto sobre el patrimonio ("IP") en la medida que su patrimonio neto exceda de 700.000 euros. Por tanto, deberán tener en cuenta el valor de los Pagarés que posean a 31 de diciembre de cada año natural, oscilando los tipos aplicables entre el 0,2% y el 3,5%, sin perjuicio de la legislación específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

El Impuesto Temporal de Solidaridad sobre las Grandes Fortunas se aplica como impuesto complementario al IP que grava el patrimonio neto superior a 300.000 euros a tipos de hasta el 3,5%. El IP pagado será deducible en el Impuesto Temporal de Solidaridad sobre las Grandes Fortunas.

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Las personas físicas residentes en España que adquieran los Pagarés o derechos sobre estos por herencia, legado o donación estarán sometidos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones 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 regulado 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 en vigor, el 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 RD 1065/2007, en la redacción dada por el RD 1145/2011.

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 RD 1065/2007 en la redacción dada por el RD 1145/2011.

Con respecto a los Pagarés emitidos por un plazo superior a 12 meses, para la aplicación de la exención de retención sobre los rendimientos obtenidos con ocasión de su reembolso, el inversor no residente sin establecimiento permanente en España a estos efectos deberá acreditar tal condición. Para hacer efectiva la exención, será necesario proporcionar el correspondiente certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente, que tendrá un periodo de validez de un año a contar desde la fecha de su expedición.

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.

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 e Impuesto Temporal de Solidaridad sobre las Grandes Fortunas

Las personas físicas residentes en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en relación con el IP no estarán sujetas, con carácter general, a dicho impuesto. En caso contrario, de acuerdo con la actual Ley del IP y del Impuesto Temporal de Solidaridad sobre las Grandes Fortunas, las personas físicas no residentes en España cuyos bienes y derechos estén situados en España (o que puedan ejercitarse dentro del territorio español) podrían estar sujetas al IP y al Impuesto Temporal de Solidaridad sobre las Grandes Fortunas durante el año 2024.

Según la disposición adicional cuarta de la Ley del IP, las personas físicas no residentes fiscales en España podrán aplicar las normas aprobadas por la comunidad autónoma donde los bienes y derechos de mayor valor (i) estén situados, (ii) puedan ejercitarse, o (iii) deban cumplirse.

En cualquier caso, dado que las rentas derivadas de los Pagarés están exentas del IRNR, las personas físicas no residentes que sean titulares de los Pagarés a 31 de diciembre de 2024 estarán exentas del IP por dicha tenencia. Las personas jurídicas con residencia fiscal fuera de España no están sujetas al IP ni al Impuesto Temporal de Solidaridad sobre las Grandes Fortunas.

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 %.

De acuerdo con la disposición adicional segunda de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, las personas físicas no residentes fiscales en España pueden estar sujetas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones español de acuerdo con las normas establecidas en las correspondientes comunidades autónomas de conformidad con la ley. Por ello, los posibles inversores deberán consultar a sus asesores fiscales.

En caso de que el beneficiario sea una entidad distinta de una persona física, las rentas obtenidas estarán sujeta al IRNRN y sin perjuicio, en este último supuesto, de lo dispuesto en los convenios fiscales que resulten de aplicación.

Obligaciones de información

En el caso de que se cumplan los requisitos y formalidades previstas en la Ley 10/2014 y en el artículo 44, apartado 4, del RD 1065/2007, aplicable en la medida en que los Pagarés estén registrados originariamente en IBERCLEAR, no se practicará retención sobre los rendimientos derivados de los Pagarés obtenidos por personas jurídicas sujetos pasivos del IS y por no residentes en territorio español en la medida en que se cumplan ciertas formalidades.

Entre otros, las entidades que mantengan los Pagarés registrados en cuentas de terceros en IBERCLEAR o, en su caso, las entidades que gestionan los sistemas de compensación y liquidación de valores con sede en el extranjero que tengan un convenio suscrito con IBERCLEAR, deberán presentar ante el Emisor, en tiempo y forma, una declaración ajustada al modelo que figura como anexo al RD 1065/2007 que, de acuerdo con lo que conste en sus registros, contenga la siguiente información:

- a) identificación de los Pagarés;
- b) fecha de pago del rendimiento (o de reembolso si son Pagarés emitidos al descuento o segregados);
- c) importe total de los rendimientos (o importe total a reembolsar, en todo caso, si son Pagarés emitidos al descuento o segregados);
- d) importe de los rendimientos correspondientes a contribuyentes del IRPF;
- e
- e) importe de los rendimientos que deban abonarse por su importe íntegro (o importe total a reembolsar si son Pagarés emitidos al descuento o segregados).

La citada declaración habrá de presentarse en el día hábil anterior a la fecha de cada amortización de los Pagarés, reflejando la situación al cierre del mercado de ese mismo día.

La falta de cumplimiento de los requisitos para aplicar la Ley 10/2014 o el artículo 44 del RD 1065/2007 así como de la presentación de la declaración en el plazo que se ha mencionado determinará que la totalidad del rendimiento satisfecho a los titulares de los Pagarés esté sujeto a retención a cuenta del IRNR (en la actualidad al tipo impositivo del 19%).

Sin perjuicio de lo anterior, y en el caso de que la retención se deba a la falta de presentación de la declaración, los titulares de los Pagarés personas jurídicas sujetos pasivos del IS y los no residentes, podrán recibir la devolución del importe inicialmente retenido siempre que las entidades obligadas a ello remitan a el Emisor la declaración mencionada antes del día 10 del mes siguiente al mes en que se haya producido el vencimiento. En este caso, el Emisor procederá, tan pronto como reciba la citada declaración, a abonar las cantidades retenidas en exceso.

De no remitirse al Emisor la declaración en los plazos mencionados en los párrafos anteriores, los inversores no residentes a efectos fiscales en España que no actúen en relación con los Pagarés a través de un establecimiento permanente en España podrán, en su caso, solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre. Se aconseja a los potenciales inversores que consulten con sus asesores sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar la mencionada devolución a la Hacienda Pública española.

Sin perjuicio de lo anterior, el Emisor deberá informar a la Administración Tributaria de la identidad de los contribuyentes del IRPF y los sujetos pasivos del IS, que sean titulares de los Pagarés emitidos por el mismo, así como los contribuyentes del IRNR que obtengan rentas procedentes de tales Pagarés mediante establecimiento permanente situado en territorio español.

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 338 de la LMVSI 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.bolsasymercados.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, podrán suscribir Pagarés en nombre propio.

Las Entidades Colaboradoras podrán solicitar al Emisor cualquier día hábil, entre las 10:00 horas (CET) y 14:00 horas (CET), 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 clientes profesionales, contrapartes elegibles e inversores cualificados.

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 y nueve mil cincuenta euros (69.050 €), 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 (SMN) 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 al MARF, a través de una notificación de otra información relevante (OIR) a través de su página web, todo ello sin perjuicio de la eventual responsabilidad contractual en que pueda incurrir el Emisor.

MARF adopta la estructura jurídica de un sistema multilateral de negociación (SMN), en los términos previstos en los artículos 42, 68 y concordantes de la LMVSI, constituyéndose en un mercado alternativo, no regulado, 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 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 EthFinance 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 íntegra 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.bolsasymercados.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 17 de octubre de 2024.

Como responsable del Documento Base Informativo:

Marco Colomer Barrigón

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

EMISOR

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

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 2023 Y A 31 DE MARZO DE 2024**



PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE
MARZO 2023 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 2023 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 2022/2023:

- Balances al 31 de marzo de 2023 y 2022
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2022/2023 y 2021/2022
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios 2022/2023 y 2021/2022
- Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2022/2023 y 2021/2022
- Memoria del ejercicio 2022/2023

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022/2023

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 2023, 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 2023, 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 2023, incluye los valores netos contables de los activos inmobiliarios de la Sociedad destinados a la actividad de promoción inmobiliaria, de acuerdo con el detalle mostrado en la nota 11 de la memoria adjunta.

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

El análisis de la razonabilidad del valor neto contable de las existencias al 31 de marzo de 2023 ha sido considerado como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

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

- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para la valoración de las existencias al cierre del ejercicio.
- Obtención de los correspondientes informes de tasación elaborados por los expertos independientes externos, así como las valoraciones internas realizadas por la dirección de la Sociedad, todo ello referido a la fecha de cierre del ejercicio. A partir de los mismos, análisis de la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad para la determinación de los importes recuperables de las existencias al 31 de marzo de 2023.
- Evaluación de la competencia e independencia del valorador externo, así como de la razonabilidad de las metodologías de valoración y de las hipótesis utilizadas por éste y por la dirección de la Sociedad, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis.
- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad en la memoria, en relación con la valoración de existencias.

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

Valoración de inversiones en empresas del grupo

El epígrafe de “inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo” del balance al 31 de marzo de 2023, 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 2023 ha sido considerado como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

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

- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para la valoración de las inversiones en empresas del grupo al cierre del ejercicio.
- Comprobación de que los patrimonios netos de las sociedades participadas, utilizados por la dirección para determinar el importe recuperable de las inversiones en empresas del grupo, se corresponden con los que figuran en las cuentas anuales auditadas o revisadas, en los casos de participadas que han sido consideradas significativas.
- Obtención de los correspondientes informes de tasación elaborados por los expertos independientes externos, así como las valoraciones internas realizadas por la dirección de la Sociedad, sobre los activos inmobiliarios propiedad de las sociedades filiales. A partir de los mismos, análisis de la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad para la determinación de los importes recuperables de dichas inversiones al 31 de marzo de 2022.

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2023, 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 2023 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

9 de junio de 2023



BDO AUDITORES, S.L.P

2023 Núm. 01/23/13537

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 2023 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.....	23
7. Inmovilizado material.....	24
8. Inversiones inmobiliarias.....	25
9. Arrendamientos.....	29
10. Inversiones financieras (largo plazo y corto plazo).....	29
11. Existencias.....	39
12. Deudores y otras cuentas a cobrar.....	45
13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.....	46
14. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros.....	47
15. Patrimonio Neto y Fondos propios.....	48
16. Provisiones y contingencias.....	49
17. Pasivos financieros corrientes y no corrientes.....	52
18. Administraciones públicas y Situación fiscal.....	55
19. Ingresos y gastos.....	59
20. Operaciones y saldos con partes vinculadas.....	64
21. Retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección.....	68
22. Información sobre conflicto de intereses por parte de los Administradores.....	68
23. Información sobre medio ambiente.....	68
24. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes.....	69
25. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores.....	70
26. Hechos posteriores al cierre.....	71
Informe de Gestión.....	72
1. Evolución de la Sociedad durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2023.....	73
2. Adquisición de acciones propias.....	79
3. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros.....	79
4. Perspectiva 2023.....	80
5. Información sobre conflicto de intereses por parte del Órgano de Administración.....	80
6. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores.....	80
7. Hechos posteriores al cierre.....	81
Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales.....	82

Memoria Anual

Ejercicio anual terminado el
31 de marzo de 2023

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.
BALANCE AL 31 DE MARZO DE 2023
(Euros)

	Notas de la Memoria	31/03/2023	31/03/2022	PASIVO	Notas de la Memoria	31/03/2023	31/03/2022
ACTIVO							
ACTIVO NO CORRIENTE		159.468.110	157.816.624	PATRIMONIO NETO	15	512.644.505	478.064.755
Inmovilizado intangible	6	240.578	188.027	FONDOS PROPIOS-		513.306.147	478.542.045
Aplicaciones informáticas		240.578	188.027	Capital		21.695.391	21.695.391
Inmovilizado material	7	2.639.571	2.797.527	Capital escriturado		21.695.391	21.695.391
Terrenos y construcciones		2.230.999	2.261.383	Prima de emisión		13.914.868	13.914.868
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		408.572	536.144	Reservas		449.174.195	449.174.195
Inversiones inmobiliarias	8	13.529.830	18.283.800	Legal y estatutarias		4.339.078	4.339.078
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	10	105.540.379	97.650.497	Reservas capitalización	18,6	3.922.162	2.733.775
Instrumentos de patrimonio		105.540.379	97.650.497	Otras reservas		440.912.955	442.101.342
Inversiones financieras a largo plazo	10	37.517.752	37.553.120	Resultados negativos de ejercicios anteriores		-7.605.339	-19.871.717
Créditos a terceros a largo plazo		32.640.648	31.856.101	Resultado del ejercicio	4	36.127.032	13.629.308
Valores representativos de deuda		4.486.828	4.341.363	Ajustes por cambios de valor	10	-661.642	-477.290
Otros activos financieros		390.276	1.355.656				
Activos por impuesto diferido	18,3	-	1.343.653				
ACTIVO CORRIENTE		759.622.382	745.176.840	PASIVO NO CORRIENTE		29.601.491	13.701.357
Existencias	11	700.275.530	649.646.962	Provisiones a largo plazo	16	8.784.567	8.931.565
Terrenos y solares		382.376.098	344.214.833	Otras provisiones		8.784.567	8.931.565
Productos en curso		197.320.801	238.245.854	Deudas a largo plazo	17	20.702.473	4.769.792
Productos terminados		65.845.266	51.295.043	Deudas con entidades de crédito		20.290.130	4.337.875
Anticipo de existencias		54.733.365	15.893.232	Otros pasivos financieros		412.343	431.917
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12	13.522.186	19.497.053	Periodificaciones a largo plazo		114.451	-
Ciudadanos por ventas y prestaciones de servicios		5.034.298	8.378.139				
Ciudadanos, empresas del Grupo y asociadas	20	1.064.740	671.116	PASIVO CORRIENTE		376.844.496	411.227.352
Deudores varios	12	610.274	899.606	Provisiones a corto plazo	16	5.782.316	4.380.820
Personal		41.899	46.063	Deudas a corto plazo	17	58.952.324	141.259.727
Activos por impuesto corriente	18,1 y 18,2	-	169.624	Obligaciones y otros valores negociables		55.939.263	129.698.106
Otros créditos con las Administraciones Públicas	18,1	6.770.985	9.332.484	Deudas con entidades de crédito		2.948.616	11.366.614
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	10 y 20	16.908.795	22.846.757	Otros pasivos financieros		64.445	195.007
Créditos a empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		7.336.409	16.786.265	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	20	195.823.475	164.341.777
Otros activos financieros		9.572.386	6.060.492	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		115.934.542	100.746.754
Inversiones financieras a corto plazo	10	9.734.519	20.599.526	Proveedores		45.387.735	30.362.106
Instrumentos de patrimonio		756.735	669.808	Acreeedores varios	11	152.777	515.758
Créditos a terceros a corto plazo		8.849.261	19.676.068	Personal, remuneraciones pendientes de pago		380.869	316.669
Otros activos financieros		128.523	253.650	Pasivos por impuesto corriente	18,1 y 18,2	972.228	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13	19.181.352	32.584.543	Otras deudas con las Administraciones Públicas	18,1	965.755	2.944.916
Tesorería		19.181.352	32.584.543	Anticipos de clientes	11	68.075.178	66.607.305
TOTAL ACTIVO		919.090.492	902.993.464	Periodificaciones a corto plazo		351.839	498.274
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		919.090.492	902.993.464

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de marzo de 2023.

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE MARZO DE 2023
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022/23	Ejercicio 2021/22
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	19.1	201.305.064	125.794.511
Ventas		170.331.273	105.355.678
Explotación de inmuebles	8 y 19.2	1.395.429	1.405.201
Construcción		25.693.771	14.657.271
Servicios y otros		3.894.591	4.376.361
Variación existencias promociones en curso y edificios construidos	11 y 19.3	-26.062.509	43.434.762
Aprovisionamientos	19.3	-98.693.529	-115.880.227
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		-74.289.588	-65.269.010
Variación de existencias de solares	11	34.182.412	-9.843.711
Trabajos realizados por otras empresas		-62.565.204	-43.116.696
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	11	3.978.851	2.349.190
Gastos de personal	19.4	-16.153.401	-13.360.492
Sueldos, salarios y asimilados		-12.638.662	-10.390.861
Cargas sociales		-3.514.739	-2.969.631
Otros gastos de explotación		-19.899.473	-22.838.892
Servicios exteriores	19.5	-11.389.365	-10.353.275
Tributos	19.5	-7.539.330	-7.358.552
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	19.6	-754.605	-5.087.651
Otros gastos de gestión corriente		-16.173	-39.414
Exceso de provisiones	16	418.404	8.255
Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	-437.557	-525.287
Deterioro y resultados enajenaciones inmovilizado e inversiones inmobiliarias		74.849	450.175
Deterioro y pérdidas	8	-53.894	265.069
Resultados por enajenaciones y otras	7 y 8	128.743	185.106
Otros resultados	16	334.484	2.471.082
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		41.086.332	19.553.887
Ingresos financieros	19.7	7.805.081	1.655.400
De participaciones en Instrumentos de patrimonio		1.743.187	232.479
- En empresas del grupo y asociadas	10 y 20	1.695.617	167.869
- En terceros	10	47.570	64.610
De valores negociables y otros instrumentos financieros		6.061.894	1.422.921
- En empresas del grupo y asociadas	20	1.264.052	242.068
- En terceros	10	4.797.842	1.180.853
Gastos financieros	19.7	-10.418.880	-5.079.515
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	20	-7.364.553	-1.975.878
Por deudas con terceros	17	-3.054.327	-3.103.637
Variación de valor razonable de Instrumentos financieros	10	86.926	-70.506
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	10	5.811.231	344.316
RESULTADO FINANCIERO		3.284.358	-3.150.303
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		44.370.690	16.403.584
Impuestos sobre beneficios	18.4	-8.243.658	-2.774.276
RESULTADO DEL EJERCICIO		36.127.032	13.629.308

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 2023

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO AL 31 DE MARZO DE 2023
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
 (Euros)

	Ejercicio 2022/23	Ejercicio 2021/22
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	36.127.032	13.629.308
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Por valoración instrumentos financieros	-245.802	-636.387
Efecto impositivo	61.451	159.097
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-184.352	-477.290
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS ((I)+(II)+(III))	35.942.681	13.152.018

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 2023.

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE MARZO DE 2023
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reserva Legal	Reserva Actualización	Reserva Fusión	Reserva Capitalización	Otras Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes de valor	Total
SALDO AL 31 DE MARZO DE 2021	21.695.391	13.914.868	4.339.078	7.076.694	2.393.809	1.291.607	434.073.007	-59.624.062	41.705.009	-	466.865.401
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	13.629.308	-477.290	13.152.018
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	1.442.168	-1.442.168	39.752.345	-41.705.009	-	-1.952.664
Aplicación de resultados 2020/21	-	-	-	-	-	-	-	39.752.345	-39.752.345	-	-
Distribución de dividendos (Nota 15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-1.952.664	-	-1.952.664
Reserva capitalización	-	-	-	-	-	1.442.168	-1.442.168	-	-	-	-
SALDO AL 31 DE MARZO DE 2022	21.695.391	13.914.868	4.339.078	7.076.694	2.393.809	2.733.775	432.630.839	-19.871.717	13.629.308	-477.290	478.064.755
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	36.127.032	-184.352	35.942.680
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	1.188.387	-1.188.387	12.266.378	-13.629.308	-	-1.362.930
Aplicación de resultados 2021/22	-	-	-	-	-	-	-	12.266.378	-12.266.378	-	-
Distribución de dividendos (Nota 15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-1.362.930	-	-1.362.930
Reserva capitalización	-	-	-	-	-	1.188.387	-1.188.387	-	-	-	-
SALDO AL 31 DE MARZO DE 2023	21.695.391	13.914.868	4.339.078	7.076.694	2.393.809	3.922.162	431.442.452	-7.605.339	36.127.032	-661.642	512.644.505

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 2023.

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022/23	Ejercicio 2021/22
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		9.961.634	-9.273.356
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		44.370.690	16.403.584
2. Ajustes del resultado:		-3.046.633	-1.209.396
a) Amortización del inmovilizado (+)	6, 7 y 8	437.556	525.286
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	8, 10 y 11	-8.241.924	-8.106.708
c) Variación de provisiones (+/-)	19.6	2.359.606	3.203.513
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	7 y 8	-128.743	-185.096
g) Ingresos financieros (-)	19.7	-7.805.081	-1.655.400
h) Gastos financieros (+)	19.7	10.418.880	5.079.515
j) Variación de valor razonable en Instrumentos financieros (+/-)	10 y 15	-86.927	-70.506
3. Cambios en el capital corriente:		-23.127.101	-18.816.265
a) Existencias (+/-)	11	-39.314.161	-44.291.608
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	12 y 18	5.805.242	-9.302.692
c) Otros activos corrientes (+/-)	10	-3.511.894	-1.415.970
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	11	14.215.560	34.484.021
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	16 y 17	-1.120.656	2.270.770
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	10 y 11	798.808	-560.786
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-8.235.322	-5.651.276
a) Pagos de intereses (-)	19.7	-10.343.701	-4.999.419
b) Cobros de dividendos (+)	10 y 19.7	1.743.187	232.479
c) Cobros de intereses (+)	19.7	6.061.894	1.422.921
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	18.3	-5.696.702	-2.307.259
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		44.287.870	-171.416
6. Pagos por inversiones (-):		40.405.443	-40.905.819
a) Empresas del grupo y asociadas	10	29.403.047	-14.583.265
b) Inmovilizado Intangible	6	-119.170	-155.060
c) Inmovilizado material	7	-58.202	-54.299
e) Otros activos financieros	10	11.179.768	-26.113.195
7. Cobros por desinversiones (+):		3.892.427	40.734.403
a) Empresas del grupo y asociadas	20	9.449.856	35.746.573
c) Inmovilizado material	7	2.800	29.200
d) Inversiones inmobiliarias	8	4.983.558	4.958.630
e) Otros activos financieros	10	-10.543.787	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		-67.682.695	983.327
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-66.299.765	2.935.991
a) Emisión:		18.000.000	30.335.503
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	17	-	30.335.503
2. Deudas con entidades de crédito (+)		18.000.000	-
b) Devolución y amortización de:		-84.299.765	-27.399.512
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)		-73.758.843	-
2. Deudas con entidades de crédito (-)	17	-10.540.922	-27.399.512
11. Pagos por dividendos		-1.362.930	-1.852.664
a) Dividendos (-)	15	-1.362.930	-1.952.864
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE INTERÉS		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		-13.403.191	-8.461.445
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	13	32.584.543	41.045.988
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	13	19.181.352	32.584.543

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 2023.

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.

Memoria del
Ejercicio anual terminado el
31 de marzo de 2023

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 2021, fueron aprobadas por la Junta General de Socios de PER 32, S.L. celebrada el 30 de junio de 2022 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 2023 y 2022 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 2022 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de septiembre de 2022.

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 2023, 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 2023, 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 2021/22.

4. Aplicación del resultado

La distribución del beneficio del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2023 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	36.127.032
Aplicación:	
Dividendos	3.612.703
Reserva voluntaria	24.908.990
Resultados negativos de ejercicios anteriores	7.605.339

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 2023, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

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

Aplicaciones informáticas

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

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

c) Inversiones Inmobiliarias

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

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

d) Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones Inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se

reconoce como ingreso.

e) Arrendamientos

Arrendamiento financiero

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

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

La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Al 31 de marzo de 2023, 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 plusvallas 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	
	31/03/2023	31/03/2022
Terrenos y solares (Nota 11)	519.010.780	484.828.368
Obra en curso de ciclo largo (Nota 11)	177.533.573	133.725.637
Anticipos de compra de suelo (Nota 11)	54.732.365	15.892.591
Total activos corrientes	751.276.718	634.446.596
Anticipos de clientes (asociados a obras en curso de ciclo largo)	55.810.594	32.377.769
Total pasivos corrientes	55.810.594	32.377.769

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 2023 y al 31 de marzo de 2022, se han activado intereses en las promociones en curso por importe de 238.941 euros y 487.036 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 realizadas al cierre del ejercicio por expertos independientes, así como estudios de valoraciones internas realizadas en base a los precios de venta final una vez deducidos los costes de producción pendientes de incurrir y grado de avance de las promociones en curso o terminadas. Dichas valoraciones, se basan en un nivel 2 de estimación, en el caso de que se utilicen para ello rentas descontadas o precios de venta reales de las promociones, ya que se basan en metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente. En el caso de que las variables se basen en comparables de mercado, se estima un nivel de estimación 3.

j) Transacciones en moneda extranjera

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

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

k) Impuestos sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

La Sociedad no tributa en régimen de consolidación fiscal.

l) Ingresos y gastos

Reconocimiento de ingresos por ventas y prestación de servicios

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

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

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

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

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

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

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

Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo

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

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

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

Cumplimiento de la obligación en un momento determinado

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

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

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

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

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

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

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

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

m) Provisiones y contingencias

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

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

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

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

n) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En la actualidad, los Administradores de la Sociedad no prevén despidos de tal naturaleza que hagan necesaria la creación de una provisión por este concepto al cierre del 31 de marzo de 2023 (Nota 19).

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

o) Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio

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

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

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

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

Beneficiarios:

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

Contenido del Plan:

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

Límites subjetivos:

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

Límite objetivo:

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

Otras condiciones:

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

p) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

q) Transacciones con vinculadas

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

r) Estado de flujos de efectivo

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

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

6. Inmovilizado intangible

Los saldos, al 31 de marzo de 2023 y al 31 de marzo de 2022, y las variaciones de las diferentes cuentas de inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

Ejercicio 2022/23

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

Ejercicio 2021/22

	Saldo al 31/03/2021	Adiciones Dotaciones	Euros		Saldo al 31/03/2022
			Trasposos		
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

Las principales adiciones del ejercicio 2022/23 del epígrafe de inmovilizado intangible corresponden a

inversiones en nuevos desarrollos informáticos dentro del programa de renovación tecnológica y de comunicaciones que la Sociedad está llevando a cabo de manera continuada. La inversión del ejercicio en este sentido ha ascendido a 119.170 euros (155.060 euros en el ejercicio 2021/22). Durante el ejercicio terminado a 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022 no se han producido retiros.

El cargo a la cuenta de resultados del ejercicio 2022/23 en concepto de amortización de aplicaciones informáticas ha sido de 66.619 euros (62.581 euros en 2021/22) que se encuentra registrado en el epígrafe de "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de marzo de 2023.

Durante el ejercicio 2022/23 no se ha capitalizado carga financiera alguna en el epígrafe de inmovilizado intangible. Al cierre del ejercicio 2022/23 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados por importe de 1.011.186 euros que siguen en uso (978.457 euros en el ejercicio 2021/22). No existen compromisos de compra de elementos de inmovilizado intangible en la actualidad.

7. Inmovilizado material

Los saldos, al 31 de marzo de 2023 y al 31 de marzo de 2022, y las variaciones de las diferentes cuentas de inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

Ejercicio 2022/23

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

Ejercicio 2021/22

	Euros			Saldo al 31/03/2022
	Saldo al 31/03/2021	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	-124.927	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

Las adiciones del ejercicio 2022/23 han ascendido a 58.203 euros (54.299 euros en el ejercicio 2021/22), y se corresponden, principalmente, con costes incurridos en equipos de proceso de información y datos, así como en instalaciones propias. Adicionalmente, durante el ejercicio 2022/23 no se han producido traspasos

desde otras partidas del balance de la Sociedad (0 euros en el ejercicio 2021/22).

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 2.600.344 euros están pendientes de amortizar al 31 de marzo de 2023 (2.959.838 euros al 31 de marzo de 2022) (Nota 17).

Durante el ejercicio 2022/23 no se ha capitalizado carga financiera en el epígrafe de inmovilizado material. Asimismo, al 31 de marzo de 2023, no existe carga financiera activada en el inmovilizado material de importe significativo.

El cargo a la cuenta de resultados del ejercicio 2022/23 en concepto de amortización ha sido de 216.158 euros (244.822 euros en el ejercicio 2021/22) que se encuentra registrado en el epígrafe de "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de marzo de 2023.

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 2022/23 se han producido bajas o retiros por importe de 27.286 euros (124.927 euros en el ejercicio 2021/22) 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 2.800 euros (24.029 euros de beneficio en el ejercicio 2021/22) 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 2023 y 31 de marzo de 2022, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle:

	Euros	
	31/03/2023	31/03/2022
Construcciones	1	1
Instalaciones técnicas y maquinaria	5.196.263	4.932.442
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	947.966	947.331
Equipos procesos de información	982.676	952.662
Total	7.126.906	6.832.436

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 2023 no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos en opinión de los Administradores.

Al 31 de marzo de 2023 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 2022/23 y 2021/22, 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 2023 y 31 de marzo de 2022, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2022/23

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

Ejercicio 2021/22

	Saldo al 31/03/2021	Adiciones Dotaciones	Euros Retiros	Trasposos (Nota 10 y 11)	Saldo al 31/03/2022
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

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2023 se han producido los siguientes movimientos en este epígrafe del balance de la Sociedad:

- Retiros

Durante el ejercicio 2022/23 se han producido bajas o retiros por importe de 5.281.341 euros (5.283.762 euros en el ejercicio 2021/22) correspondiente principalmente a la venta de 28 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 125.943 euros (161.067 euros de beneficio en el ejercicio 2021/22) 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 y a existencias:** Asimismo, durante el ejercicio 2022/23 la Sociedad ha traspasado, desde existencias a inversiones inmobiliarias 312.318 euros (751.912 euros en el ejercicio 2021/22) (Nota 11). El detalle de las promociones traspasadas parcialmente a inversiones inmobiliarias con el objeto de destinarlas al alquiler es el siguiente:

	Euros	
	2022/23	2021/22
Suelos rústicos	-	-30.858
Carabanchel VI	312.318	-
Ciudad de la comunicación	-	257.201
Las Rozas II Fase VI	-	129.670
Las Rozas II Fase VII	-	12.391
Sor Ángela VII	-	84.497
Valdemoro II	-	115.916
Carabanchel IX	-	105.100
Arroyo del Fresno	-	77.995
Total	312.318	751.912

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 2023 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	-	321.844	100%
Costada II F1, F2 Y F3 PAR-R4.	-	8	-	-	1.275	-	1.439.451	100%
Vallecas V P-1.12. D	-	2	-	-	119	-	158.294	100%
Colmenar I P-RC1	-	1	-	-	139	-	159.642	100%
Vallecas Comercial II	-	16	-	-	1.158	-	1.689.141	100%
Sanchinarro VII (Pryconsa)	-	4	7	-	477	226	1.050.509	100%
Las Rosas (Vicálvaro)	-	3	-	-	305	-	370.283	59%
Valdemoro R-9	-	7	-	-	416	-	263.810	32%
Miguel Yuste	-	2	-	-	191	-	436.790	100%
Carabanchel IX P.1.8.1C	-	5	-	-	320	-	427.963	100%
Carabanchel VIII	-	7	-	-	515	-	178.346	100%
Virgen del Cortijo	-	1	-	-	1.251	-	41.109	-
Algete 1	-	1	-	-	314	-	12.202	-
Palomeras IV	-	1	-	-	67	-	21.838	-
Bravo Murillo III C/Muller)	-	1	-	-	89	-	38.801	-
Sanchinarro I	-	3	-	-	248	-	363.541	-
Carabanchel I Parcela 6.2.A	-	2	-	-	207	-	77.719	52%
Las Rozas II Fase VI	-	1	-	-	150	-	127.653	100%
Las Rozas II Fase VII	-	-	1	-	-	32	12.223	-
Sor Ángela VII	-	1	-	-	191	-	83.359	100%
San Dalmacio	-	3	-	-	708	-	70.210	-
Carabanchel VI	-	1	-	-	146	-	238.365	100%
Valdamoro II M-14	-	3	-	-	170	-	113.439	100%
Arroyo del Fresno	-	3	-	-	348	-	76.372	100%
Ciudad de la Comunicación	-	3	2	-	335	25	250.160	100%
Villaverde V Parcela C	1	-	3	1	52	95	145.520	-
Villalba II	-	2	-	-	155	-	332.421	100%
Costada III	14	3	70	13	1.131	2.006	3.577.363	54%
Villaverde VI	5	-	11	5	243	401	667.507	-
Vallecas VII (6.22.2.A)	2	2	5	2	209	193	522.812	77%
Valladolid P28 POR.1 AL 4,5,6,9,	-	2	-	-	162	-	36.596	-
Palomares Del Río (fases 1 y 2)	1	-	-	-	155	-	112.764	100%
López de Hoyos	-	-	2	-	-	80	12.440	-
Sor Ángela Bloques 7 Y 8	-	-	9	-	-	566	82.483	-
Sor Ángela Bloques 1 Y 5	-	-	5	-	-	58	9.062	-
Sor Ángela B-2 y B-10	-	-	1	-	-	16	7.799	-
Total	23	92	116	21	11.532	3.698	13.529.830	63%

Al 31 de marzo de 2023, la Sociedad tiene destinados a arrendamiento 11.532 m2 s/r + 3.698 m2 b/r (13.279 m2 s/r + 4.513 m2 b/r al cierre del ejercicio 2021/22), esto es, 23 viviendas, 92 locales, 116 plazas de garaje y 21 trasteros (51 viviendas, 94 locales, 136 plazas de garaje y 50 trasteros al 31 de marzo de 2022). El coste neto de amortizaciones y deterioros de las inversiones inmobiliarias asciende a 13.529.830 euros al cierre del ejercicio 2022/23 (18.283.800 euros al cierre del ejercicio 2021/22) siendo la ratio de ocupación al cierre del ejercicio actual del 63% frente al 62% del ejercicio anterior.

El cargo a la cuenta de resultados del ejercicio 2022/23 en concepto de amortización ha sido de 154.779 euros (217.883 euros en el ejercicio 2021/22), que se encuentra registrado en el epígrafe de “Amortización del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de marzo de 2023.

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 2023, se ha registrado un resultado neto negativo por deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 53.894 euros (positivo de 265.069 euros al 31 de marzo de 2022). 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 2022/23 adjunta.

El detalle de los inmuebles que, al 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022, tienen deterioros es el siguiente:

	Deterioro (Euros)	
	31/03/2023	31/03/2022
Carabanchel VI	73.953	-
Villaverde VI	38.629	-
Vallecas Comercial II	437.921	397.269
Palomares Del Rio (fases 1 y 2)	116.699	117.586
Parla VII	-	43.503
Vallecas V P-1,12 D	90.292	105.172
Villalba II	-	40.070
Total	757.494	703.600

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 2023 y el 31 de marzo de 2022, de la siguiente manera:

	Metros cuadrados	
	31/03/2023	31/03/2022
Residencial	5.522	8.024
Comercial	9.708	9.767
Total metros cuadrados	15.230	17.791

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 2023, 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 1.395.429 euros (1.405.201 euros en el ejercicio 2021/22).

Al cierre de los ejercicios anuales terminados al 31 de marzo de 2023 y al 31 de marzo de 2022, 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 2023 (ni en el terminado el 31 de marzo de 2022), 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 2023 y 31 de marzo de 2022, 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)	
	31/03/2023	31/03/2022
Menos un año	1.071.477	1.220.866
Entre uno y cinco años	5.427.304	3.192.855
Total	6.498.781	4.413.721

No existen cuotas contingentes, al 31 de marzo de 2023 ni al 31 de marzo de 2022.

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 2023 y al 31 de marzo de 2022, del balance adjunto es el siguiente:

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

Inversiones empresas del grupo y asociadas valorados a coste	Euros			Total
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo			
	31/03/2022			
	Inversiones financieras a largo plazo			
	Valorados a coste amortizado	Valorados a coste VR con cambios en Patrimonio neto		
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

Ejercicio 2022/23

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

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

a) Empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

El movimiento de este epígrafe es el siguiente:

	Euros			
	Saldo al 31/03/2022	Adiciones	Retiros	Saldo al 31/03/2023
Fundación Pryconsa	60.101	-	-	60.101
Intervenciones Novo Film, A.I.E.	190.137	-	-	190.137
Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.	2.560.110	-	-	2.560.110
Pryconsa Brasil Empreend. e Particip. Ltda.	3.511.484	-	-	3.511.484
Parque Bruselas Residencial, S.L.	50.000	-	-	50.000
Prynergia, S.L.U.	8.229.215	-	-	8.229.215
Tenedora de Terrenos, S.L.U.	199.938	-	-	199.938
Boetticher y Navarro, S.L.U.	62.515.953	-	-	62.515.953
Peñachica Promociones S.L.	725.000	-	-	725.000
Rank Inversiones SIL, S.A.	16.769	-	-	16.769
Pryconsa Senyor, S.L.	7.289.478	-	-	7.289.478
Pryconsa Ahijones, S.L.	18.918.173	360.106	-280.404	16.997.875
Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.	14.850	4.997.150	-	5.012.000
Triangulo Plaza de Cataluña, S.L.	4.585.384	-	-	4.585.384
Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.	9.583.304	-	-	9.583.304
Otras (*)	802	-	-	802
Total empresas del Grupo	116.450.698	5.357.256	-280.404	121.527.550
Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.	-	-2.998.200	-	-2.998.200
Total desembolsos pendientes	-	-2.998.200	-	-2.998.200
Fundación Pryconsa	-60.101	-	-	-60.101
Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.	-1.305	-	1.305	-
Boetticher y Navarro, S.L.U.	-14.985.827	-	5.569.306	-9.416.521
Intervenciones Novo Film, A.I.E.	-62	-	-	-62
Triangulo Plaza de Cataluña, S.L.	-240.620	-	240.620	-
Pryconsa Brasil Empreend. e Particip. Ltda.	-3.511.484	-	-	-3.511.484
Otras (*)	-802	-	-	-802
Deterioro participaciones empresas Grupo	-18.800.201	-	5.811.231	-12.988.970
Total	97.650.497	2.359.056	5.530.827	105.540.380

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

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, fue 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 fue el siguiente:

	Euros				Saldo al 31/03/2022
	Saldo al 31/03/2021	Adiciones	Retiros	Trasposos/ Fusiones	
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
Peñachca Promociones S.L.	-	725.000	-	-	725.000
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	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.

Los principales movimientos que han tenido lugar en el ejercicio 2022/23 corresponden a:

Adiciones

Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.: Con fecha 13 de julio de 2022, la Sociedad adquiere 30 participaciones sociales de Inmuebles en Alquiler Resydenza, S.L. a otra sociedad del grupo, Planificación Residencial y Gestión, S.A., por un importe de 150 euros. Adicionalmente, el 22 de septiembre de 2022 se transforma la sociedad de Sociedad limitada a Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) pasándose a denominar Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A. En la misma escritura de transformación se amplía el capital social en la suma de 4.997.000 euros siendo dicha ampliación de capital suscrita por el socio único, Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. que desembolsa un 40%, esto es, 1.998.800 euros del total de la ampliación. Dicho desembolso se realiza en efectivo. El 60% restante queda pendiente de desembolso, como dividendos pasivos, para ser satisfecho en el plazo máximo de dos años, por lo tanto el capital pendiente de desembolso es de 2.998.200 euros.

Pryconsa Ahijones, S.L.: Con fecha 19 de diciembre del 2022, en la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la Sociedad "Pryconsa Ahijones, S.L." se aprueba un acuerdo de financiación mediante la aportación de socios, de un importe total de 537.000 euros a los fondos propios de la Sociedad. Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. aporta 360.106 que se registrara como mayor valor de la inversión, y el resto, hasta llegar al total, lo aporta la Sociedad Mosacata, S.L.U. Ambos desembolsos se hacen en efectivo.

Retiros

Pryconsa Ahijones, S.L.: Con fecha 13 de julio del 2022, la Agencia Tributaria de Madrid resuelve un recurso de reposición relativo al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana de los suelos aportados a Pryconsa Ahijones, S.L. en el año 2019 por importe de 1.468.486 euros que se consideró como mayor coste de la inversión financiera. Dicha resolución estima la devolución por importe de 280.404 euros, importe que, en consecuencia, ha sido reducido del valor de la inversión.

Deterioros

En el ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2023, 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 2022/23, la Sociedad ha reducido los deterioros de instrumentos de patrimonio por un importe neto de 5.811.231 euros como consecuencia de:

- Reversión de deterioro de instrumentos de patrimonio asociados a Boetticher y Navarro, S.L.U. por importe de 5.569.306 euros, a Triangulo Plaza de Cataluña, S.L. por importe de 240.620 euros y a Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A. por importe de 1.305 euros.

Los principales datos de las empresas del Grupo y asociadas, al cierre del ejercicio terminado al 31 de marzo de 2023, son los siguientes:

		Euros			Fecha		
Sociedad	Domicilio social	%	Objeto Social	Capital social	Reservas y otros	Resultado ejercicio	Información Contable
Intervenciones Novo Film, A.I.E. (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	99,97%	Gestión y producción cinematográfica	3.000	187.138	-	31/03/2023
Fundación Pryconsa (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	100,00%	Concesión de ayudas a centros educativos	60.101	-	-44.660	31/12/2022
Planificación Residencial y Gestión, S.A.U. (**)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	100,00%	Gestión de Cooperativas	540.990	4.538.084	4.525.900	31/12/2022
Tenedora de Terrenos, S.L.U. (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	100,00%	Tenencia de valores	180.300	9.973.465	556.669	31/12/2022
Parque Bruselas Residencial S.L. (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	50,00%	Promoción inmobiliaria	100.000	1.598.630	-23.943	31/12/2022
Prynergie S.L.U. (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	100,00%	Energías renovables	2.439.125	2.695.061	892.246	31/12/2022
Boetticher y Navarro, S.L.U. (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	100,00%	Promoción inmobiliaria	3.003.000	-8.088.111	227.394	31/12/2022
Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. (**)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	11,19%	SOCIMI arrendamiento urbano	267.577.040	28.981.526	14.254.857	31/12/2022
Rank Inversiones S.L. S.A. (**)	pº de la Habana, 74 de Madrid	0,22%	Gestión e inversión	4.908.817	4.584.136	-1.040.198	31/12/2022
Pryconsa Senyor, S.L. (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	63,92%	Arrendamiento dotacional	2.100.000	17.263.060	-324.967	31/12/2022
Pryconsa Athlonnes, S.L. (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	87,06%	Promoción inmobiliaria	10.114.554	41.120.216	-	31/12/2022
Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A. (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	99,00%	SOCIMI arrendamiento urbano	3.000	10.662	-4.340	31/12/2022
Triángulo Plaza de Cataluña, S.L. (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	44,41%	Promoción inmobiliaria	2.936.214	4.484.080	-7.619	31/12/2022
Peñachica Promociones, S.L. (*)	Calle Nuria, 36, Madrid	50,00%	Promoción inmobiliaria	1.450.000	-	-	31/12/2022

(*) 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 cierre del ejercicio de la participada, la cotización media del último trimestre del ejercicio y la cotización media del ejercicio 2022 han sido de 65,00, 65,34 y 65,80 euros por acción, respectivamente. Las acciones tienen carácter nominativo, están representadas por medio de anotaciones en cuenta, y se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable. Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A., es una sociedad que se constituyó inicialmente el 1 de diciembre de 2011 bajo las leyes de Luxemburgo. Con fecha 10 de junio de 2014, se aprobó por la Junta General Extraordinaria y Universal el traslado del domicilio social en Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7 de Madrid (28020), España. También se acordó el cambio de denominación social de "Saint Croix Holding Immobilier, S.A." a "Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A." La Sociedad fue definitivamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 15 de octubre de 2014.

Rank Inversiones S.I.L., S.A. es también una sociedad cotizada en el BME MTF Equity. La cotización al 31 de diciembre de 2022 es de 2,80 euros por acción.

Dividendos cobrados en el ejercicio 2022/23

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

Dividendos cobrados 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.

b) Inversiones financieras largo plazo

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022, este epígrafe se compone de:

	Euros	
	31/03/2023	31/03/2022
Créditos a terceros a largo plazo	32.640.648	31.856.101
Valores representativos de deuda	4.486.828	4.341.363
Fianzas y depósitos	390.276	1.355.656
Total	37.517.752	37.553.120

Créditos a terceros a largo plazo

El saldo de 33.640.648 euros de este epígrafe del balance al 31 de marzo de 2023 se compone principalmente 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. Durante el ejercicio 2022 se han realizado varias amortizaciones parciales del préstamo, quedando a 31 de marzo del 2023 un importe pendiente de 2.256.000 euros. Los intereses devengados por esta financiación a largo plazo ascienden a 150.578 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 337.361 euros que se pagarán al vencimiento del préstamo y han sido provisionados en este epígrafe.
- Con fecha 6 de septiembre de 2021, la Sociedad y la sociedad cooperativa "El Robledo, S. Coop" firmaron un préstamo hipotecario sobre la Parcela número 1.6.A del proyecto de reparcelación de la UE-1, PP1A, S10, La Charnela, de la Avda. de Colmenar Viejo en el término municipal de Tres Cantos, propiedad de la cooperativa, por el que la primera concede a la segunda un préstamo por importe de 4.870.000 euros con vencimiento el 6 de septiembre de 2026. Durante la el 2022 se ha realizado una amortización parcial del préstamo, quedando a 31 de marzo del 2023 un importe pendiente de 3.870.000 euros Los intereses devengados por esta financiación a largo plazo ascienden a 192.101 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 124.385 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 de los que dicha entidad era titular frente a la mercantil Haras Gestión de Suelo, S.L. La garantía hipotecaria estaba 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. Al cierre del ejercicio anterior, dichos préstamos estaban vencidos y en proceso de ejecución, y durante el ejercicio 2022/2023 se han adjudicado las parcelas correspondientes, junto con otras cuatro parcelas más, mediante un procedimiento de venta de unidad productiva autónoma, aprobado el 14 de septiembre de 2022 por el Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Palma de Mallorca, ante el que se sigue el concurso de acreedores de la mercantil Haras Gestión de Suelo, S.L., quedando en suspenso el procedimiento de ejecución de la garantía hipotecaria asociada. A 31 de marzo de 2023 se encuentran registradas en el epígrafe de existencias (ver traspasos del ejercicio nota 11 existencias)
- Con fecha 4 de mayo de 2022, la Sociedad y la sociedad cooperativa "Peraleda Urban, S. Coop." firmaron un préstamo hipotecario sobre la finca resultante UNO.TRES de los terrenos comprendidos en el Plan Especial de Reforma Interior 16/4, del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid "Borde Sur Hermanos García Noblejas" en término municipal de Madrid, propiedad de la cooperativa, por el que la primera concede a la segunda un préstamo por importe de 3.645.000 euros con vencimiento el 4 de mayo de 2027. Los intereses devengados por esta financiación a largo plazo ascienden a 92.163 euros que se pagarán al vencimiento del préstamo y han sido provisionados en este epígrafe.
- Con fecha 9 de septiembre de 2022, la Sociedad y la sociedad cooperativa "Peraleda Urban, S. Coop." firmaron un préstamo hipotecario sobre la parcela RC-2B. Finca resultante RC-2B. Parcela en Canillejas, en término municipal de Madrid, incluida en el PERI del APR-20.04 "Emilio Muñoz, propiedad de la cooperativa, por el que la primera concede a la segunda un préstamo por importe de 4.845.000 euros con vencimiento el 9 de septiembre de 2027. Los intereses devengados por esta financiación a largo plazo ascienden a 75.131 euros que se pagarán al vencimiento del préstamo y han sido provisionados en este epígrafe.
- Con fecha 1 de marzo de 2023, la Sociedad y la sociedad cooperativa "Alameda Plaza, S. Coop." firmaron un préstamo hipotecario sobre la parcela de terreno O-6 del Proyecto de Reparcelación

del ámbito del Sector del PAU 4-BIS "Residencial Este" de Parla propiedad de la cooperativa, por el que la primera concede a la segunda un préstamo por importe de 7.068.000 euros con vencimiento el 1 de marzo de 2028. Los intereses devengados por esta financiación a largo plazo ascienden a 34.928 euros que se pagarán al vencimiento del préstamo y han sido provisionados en este epígrafe.

Valores representativos de deuda

El 23 de diciembre de 2021 la Sociedad realizó una suscripción de participaciones de Mirabaud Grand Paris B Eur DIS con ISIN: LU2015228385 por importe total de 10.000.000 euros de los que sólo se ha desembolsado al 31 de marzo de 2023 la cantidad de 4.660.295 (4.269.028 euros a 31 de marzo del 2022). 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 2023, tras la valoración de la participación realizada, la Sociedad ha registrado una pérdida de 245.802 euros (636.387 a 31 de marzo del 2022) que ha sido registrada en el epígrafe "Ajustes por cambios de valor" del balance de la Sociedad al 31 de marzo de 2023.

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

Activos financieros a valor razonable con cambios patrimonio neto	Euros						Método cálculo del VR	Nivel
	Coste 31/03/2022	Valor razonable 31/03/2022	Coste 31/03/2023	Valor razonable 31/03/2023	Variación coste	Variación valoración		
Mirabaud GP	4.977.750	4.341.363	5.369.017	4.486.828	391.267	-245.802	Valor liquidativo	1
Total	4.977.750	4.341.363	5.369.017	4.486.828	391.267	-245.802		

Fianzas y depósitos a largo plazo

Al 31 de marzo de 2022 este apartado incluye fianzas y depósitos a largo plazo por importe de 390.276 euros (1.355.656 euros en el ejercicio 2021/22) 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 2023 y al 31 de marzo de 2022, del balance adjunto es el siguiente:

	Euros 31/03/2023			Total
	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	
Instrumentos de Patrimonio	-	-	756.735	756.735
Créditos corto plazo	7.336.409	8.849.261	-	16.185.670
Otros activos financieros	9.572.386	128.523	-	9.700.909
Total	16.908.533	8.977.784	756.735	26.643.314

	Euros 31/03/2022			Total
	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	
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

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 2023, se ha registrado una plusvalía por importe de 88.473 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 2023. El valor liquidativo de las acciones de Intesa San Paolo, S.P.A. a dicha fecha es de 737.538 euros. Durante el ejercicio 2022/23, la Sociedad ha obtenido ingresos por dividendos derivados de esta inversión por 47.570 euros (64.610 euros en el ejercicio 2021/22) 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 2023.
- 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 2023, se ha registrado una disminución de valor por importe de 1.547 euros como consecuencia de la valoración de dichas acciones a valor de mercado. Dicha disminución de valor respecto a la compra ha sido registrada en el epígrafe de "Variación de valor razonable de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2023. El valor liquidativo de las acciones de Orizava Capital SIL S.A. a dicha fecha es de 19.197 euros (20.744 euros en el ejercicio 2021/22). Durante el ejercicio 2022/23, la Sociedad no ha obtenido ingresos por dividendos derivados de esta inversión tampoco durante el ejercicio 2021/22.

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 2022/23, la cooperativa ha devuelto 6.125.520 euros quedando, por tanto, un importe pendiente de 4.661.814 euros (10.663.890 a 31 de marzo del 2022). Los intereses del ejercicio 2022/23 generados por esta financiación han sido de 134.946 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 2022, la cooperativa ha devuelto 5.443.491 euros, quedando por tanto un importe pendiente de 1.901.149 euros (7.294.064 a 31 de marzo 2023). Los intereses del ejercicio 2022/23 generados por esta financiación han sido de 61.033 euros.
- Con fecha 1 de marzo de 2023, la Sociedad y la sociedad cooperativa "Alameda Plaza, S. Coop" firmaron un préstamo para financiar el IVA devengado en la operación de compra por parte de la cooperativa de la parcela O-6 del Proyecto de Reparcelación del ámbito del Sector del PAU 4-BIS "Residencial Este" de Parla, por el que la primera concede a la segunda un préstamo por importe de 1.447.006 euros con vencimiento el 1 de marzo de 2024.

- 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 que ha sido renovado hasta el 31 de diciembre de 2023. Los intereses devengados por esta financiación a largo plazo ascienden a 12.518 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 16.585 euros que se pagarán al vencimiento del préstamo y han sido provisionados en este epígrafe.

Todos estos intereses se encuentran registrados en el epígrafe de "Ingresos financieros - Ingresos de créditos a corto plazo" en el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2023. La Sociedad irá recuperando estos importes en la medida en que las cooperativas a las que está financiando puedan financiarse directamente en el mercado financiero o bien mediante las aportaciones de sus socios.

El detalle del saldo al 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022 es el siguiente:

	Euros	
	31/03/2022	31/03/2022
Préstamo con garantía hipotecaria	4.661.814	10.663.890
Crédito personal	-	186.124
Otros	134.946	164.236
Jardín de Pelabravo S. Coop. de Mad.	4.796.760	11.014.249
Préstamo con garantía hipotecaria	1.901.148	7.294.064
Crédito personal	-	188.877
Otros	61.033	147.921
Fuentes del Bosque S. Coop. de Mad.	1.962.181	7.630.862
Préstamo con garantía hipotecaria	232.517	-
Vereda del Cañaveral, S. Coop	232.517	-
Préstamo con garantía hipotecaria	386.585	-
Dehesa del Cañaveral, S. Coop	386.585	-
Préstamo con garantía hipotecaria	1.447.006	-
Alameda Plaza, S. Coop	1.447.008	-
Préstamo con garantía hipotecaria	-	991.726
Robledo Plaza, S. Coop	-	991.726
Intereses	24.212	39.231
Total	8.849.261	19.676.068

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 2023, este apartado incluye fianzas y depósitos a largo plazo por importe de 128.523 euros (253.650 euros a 31 de marzo 2022) relacionadas, en su mayor parte, con la actividad de alquiler de viviendas. Adicionalmente, incluye dos fianzas relacionadas con la subasta de dos lotes de fincas en la calle Antonio Cabezón 77 de Madrid, por importe de 73.811 euros.

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

El epígrafe de "Otros activos financieros empresas Grupo y asociadas a corto plazo" al cierre de los ejercicios anuales terminados al 31 de marzo de 2023 y al 31 de marzo de 2022 del balance adjunto es el

siguiente (Nota 20):

	Euros	
	31/03/2023	31/03/2022
Pryconsa Senior, S.L.	-	34.379
Fundación Pryconsa	262	205
Jardins Sotomayor Inmobiliaria E Turismo S.A.	-	78.237
Promoción, Gestión y Marketing Inmobiliario S.L.	-	5.895.977
Pryconsa Ahijones, S.L.	9.572.124	51.694
Total	9.572.386	6.060.492

Al 31 de marzo de 2023, la Sociedad ha amortizado anticipadamente el saldo de la deuda financiera que Pryconsa Ahijones, S.L. tenía con Unicaja al no llegar a un acuerdo de financiación de esta en cuanto a las condiciones se refiere. Con fecha 10 de mayo de 2023, la Sociedad ha conseguido financiar las actividades de su participada con BBVA mediante la firma de una línea de financiación de circulante de 16.000.000 euros con vencimiento a 12 meses. Con la firma de dicha financiación, la Sociedad ha recuperado la totalidad del saldo pendiente de cobro, así como sus intereses.

11. Existencias

Ejercicio 2022/23

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

	Saldo al 31/03/2022	Adiciones	Euros		Saldo al 31/03/2023
			Retiros	Trasposos	
Costa					
Terrenos y solares	484.828.368	42.640.656	-3.937.554	-4.520.690	519.010.780
Obra en curso ciclo largo	133.725.637	41.817.645	-	1.990.291	177.533.573
Obra en curso ciclo corto	107.467.730	27.045.078	-	-109.256.594	25.256.214
Edificios terminados	57.861.933	-	-120.331.630	133.854.646	71.384.949
Anticipos	15.893.231	52.214.005	-134.040	-13.239.833	54.733.365
Total coste	799.776.899	163.717.384	-124.403.224	8.827.820	847.918.881
Deterioro					
Terrenos y solares	-140.613.535	-4.232.720	5.978.531	2.233.041	-136.634.684
Obra en curso ciclo largo	-2.947.512	-1.012.119	723.687	-2.233.041	-5.468.985
Obra en curso ciclo corto	-	-	-	-	-
Edificios terminados	-6.566.890	-37.223	1.064.431	-	-5.539.682
Total deterioro	-150.127.937	-5.282.062	7.768.649	-	-147.643.351
Existencias netas					
Terrenos y solares	344.214.833	38.407.936	2.040.977	-2.287.649	382.378.096
Obra en curso ciclo largo	130.778.125	40.805.526	723.687	-242.750	172.064.588
Obra en curso ciclo corto	107.467.730	27.045.078	-	-109.256.594	25.256.214
Edificios terminados	51.295.043	-37.223	-119.267.199	133.854.646	65.845.267
Anticipos	15.893.231	52.214.005	-134.040	-13.239.833	54.733.365
Existencias netas	649.648.962	158.435.322	-116.636.575	8.827.820	700.275.530

Ejercicio 2021/22

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

Terrenos y solares

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2023, la Sociedad ha realizado inversiones en "Terrenos y Solares" por importe de 42.640.656 euros (59.961.446 euros en el ejercicio 2021/22) 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 2022/23 por importe de 3.937.554 euros (2.240.084 euros en el ejercicio 2021/22) y trasposos por importe de 4.520.690 euros (67.565.073 euros en el ejercicio 2021/22). Los principales movimientos han sido:

Adiciones

- Con fecha 27 de abril de 2022, la Sociedad adquiere por medio de escritura de compraventa la participación indivisa del 5,208333% de la finca registral 9.140 del Registro de la Propiedad número 54 de Madrid, perteneciente al APE 08.20 Malmea-San Roque-Tres Olivos en Madrid Nuevo Norte. El coste total de la operación ha sido de 196.109 euros.
- Con fecha 30 de junio de 2022, la Sociedad por medio de escritura de permuta, entrega el 99,92474% de las fincas registrales 37.459 y 28.248 de Pozuelo de Alarcón Eje Pinar a las sociedades Monthisa Residencial, S.A. y Monthisa Desarrollos Inmobiliarios S.A., recibiendo participaciones indivisas de las fincas resultantes en ARPO, a saber: 22,478% de la Parcela RBD 5.2, 17,9163% de la Parcela VPP-4a, 21,5833% de la Parcela VL 4c y un 12,0791% de la Parcela T-3, adquiriendo así el 100% de cada una de las parcelas de ARPO citadas. El coste total de la operación ha sido de 4.110.229 euros.
- Con fecha 29 de julio de 2022, la Sociedad adquiere un 38,65% de la finca registral 99.823 del Registro de la Propiedad número 44 de Madrid y el 100% de las fincas registrales 663, 664, 665, 65.188, 3.016, 349 y 3.018 del Registro de la Propiedad número 8 de Madrid, todas integradas en el UZP 02.04 "Desarrollo del Este - Los Berrocales" de Madrid. El coste total de la operación ha sido de 8.829.188 euros.
- Con fecha 5 de septiembre de 2022, la Sociedad resulta adjudicataria, mediante Auto judicial, de dos lotes en el APE 08.20 Malmea-San Roque-Tres Olivos en Madrid Nuevo Norte, de las siguientes

fincas registrales, 3.058 (8,33%); 5.978 (25%), 9.950 (25%), 13.137 (25%), 14.066 (25%), 19.673 (25%), 31.897 (25%); 31.898 (13,44750%); 31.899 (21,01%); 35.367 (0,2020365%), 39.481 (25%) y 109 metros cuadrados de la finca registral 27.101, todas del Registro de la Propiedad número 54 de Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 7.000.005 euros.

- Con fecha 21 de noviembre de 2022, la Sociedad adquiere en escritura, previa adjudicación en subasta pública, otorgada por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, una participación indivisa del 11,516% de la parcela resultante 3 del Proyecto de Compensación del APE 13.03 Cocherón de la Villa Este, Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 613.805 euros.
- Con fecha 1 de diciembre de 2022, la Sociedad adquiere por escritura de compraventa en ejercicio del derecho de retracto legal de comuneros en el APE 08.20 Malmea-San Roque-Tres Olivos en Madrid Nuevo Norte, las siguientes fincas registrales, 3.058 (8,33%); 5.978 (25%), 13.137 (25%); 14.066 (25%); 31.897 (25%); 31.898 (53,79%); 31.899 (21,01%); 19.675 (25%); 26.982 (4,65%); 9.950 (25%), todas del Registro de la Propiedad número 54 de Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 10.976.023 euros.
- Con fecha 21 de marzo de 2023, la Sociedad resulta adjudicataria, mediante Auto judicial, de la parcela M4.1, RES 47/08, UE/69.03 Son Güells de Palma de Mallorca. El coste de la operación ha ascendido a 2.915.000 euros.
- Adicionalmente se han incurrido en costes de urbanización por importe de 8.000.297 euros durante el ejercicio 2022/23 (5.085.944 euros en el ejercicio anterior).

Retiros

- Con fecha 30 de junio de 2022, la Sociedad por medio de escritura de permuta, entrega el 99,92474% de las fincas registrales 37.459 y 28.248 de Pozuelo de Alarcón Eje Pinar a las sociedades Monthisa Residencial, S.A. y Monthisa Desarrollos Inmobiliarios S.A., recibiendo a cambio participaciones indivisas de las fincas resultantes en ARPO, a saber: 22,478% Parcela RBD 5.2, 17,9163% Parcela VPP-4a, 21,5833% Parcela VL 4c y un 12,0791% Parcela T-3, adquiriendo así el 100% de cada una de las parcelas de ARPO citadas. Como consecuencia de ello, la Sociedad ha dado de baja de sus existencias de terrenos y solares dichas parcelas entregadas con un coste en libros de 3.173.545 euros siendo el precio de la operación de 4.106.787 euros.
- Con fecha 11 de noviembre de 2022, la Sociedad vendió a la sociedad Turman Inversiones, S.L. la parcela T-11-12 en Torrejón de Ardoz. 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 382.827 euros siendo el precio de la venta de la operación de 1.080.000 euros.
- Con fecha 22 de noviembre de 2022, la Sociedad vendió a la sociedad Turman Inversiones, S.L. la parcela T-12 Bis sector SUP-R5 "Conexión Alcalá" en Torrejón de Ardoz. 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 381.181 euros siendo el precio de la venta de la operación de 720.000 euros.

Traspasos

En el ejercicio 2022/23, se ha producido el traspaso de 22.462.369 euros desde Anticipos de Proveedores y Créditos a terceros a Terrenos y Solares, correspondiendo a:

- traspaso desde Anticipos de proveedores: Escrituración de la compraventa derivada del ejercicio de la opción de compra otorgada por la Sociedad Bilbao-Ría 2000, S.A. a favor de la Sociedad en relación con la Parcela RES AL-8 situada en Barakaldo, por importe total de 13.239.833 euros.
- traspaso desde Créditos a terceros: Adjudicación de un conjunto de suelos denominados como sector "Son Bordoy" conformado por las fincas registrales nº 99.017, 99.018, 99.019, 99.021, 99.022 y 99.024 de Palma de Mallorca, por importe total de 9.140.138 euros.

En el ejercicio 2022/23, se han producido traspasos desde terrenos y solares por importe de 26.900.661

euros (67.565.073 euros en el ejercicio 2021/22) de acuerdo con el siguiente detalle:

- traspaso del coste de la parcela R8 El Postiguillo VL-6 situada en Valdemoro por importe total de 2.923.730 euros a obra en curso, como consecuencia del inicio de las obras de construcción de una nueva promoción inmobiliaria denominada "El Necedal". Esta nueva promoción se desarrolla en una fase compuesta de 98 viviendas con sus anejos y 1 local comercial. Al cierre del ejercicio 2022/23 el grado de avance de la obra es de un 1% y se está ejecutando sin retrasos, estando prevista su finalización para el mes de octubre de 2025. La inversión ejecutada en el ejercicio 2022/23 ha ascendido a 56.037 euros.
- traspaso del coste de la parcela R.5 de Palomares del Rio F.3 situada en la provincia de Sevilla, por importe total de 5.955.886 euros a obra en curso, como consecuencia del inicio de las obras de construcción de una nueva promoción inmobiliaria denominada "Nuevo Palomares". Esta nueva promoción se desarrolla en 4 fases compuesta de 58 viviendas unifamiliares. Al cierre del ejercicio 2022/23 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 febrero de 2025. La inversión ejecutada en el ejercicio 2022/23 ha ascendido a 11.845 euros.

traspaso del coste de las parcelas U9 139-146, 125-132 y 119-138 del Sector S-2 Tolombreu (Cudillero, Principado de Asturias) por importe total de 1.084.992 euros a obra en curso como consecuencia del inicio de las obras de construcción de una nueva promoción inmobiliaria denominada "El Texu". Esta nueva promoción se desarrolla en 3 fases compuesta de 28 viviendas unifamiliares. Al cierre del ejercicio 2022/23 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 marzo de 2024. La inversión ejecutada en el ejercicio 2022/23 ha ascendido a 566.636 euros.

- traspaso del coste de la parcela 8.1 del APR 21.03 Alameda de Osuna situada en Madrid, por importe total de 3.695.337 euros a obra en curso como consecuencia del inicio de las obras de construcción de una nueva promoción inmobiliaria denominada "El Avellanar". Esta nueva promoción se desarrolla en una fase compuesta de 32 viviendas con sus anejos. Al cierre del ejercicio 2022/23 el grado de avance de la obra es de un 1% y se está ejecutando sin retrasos, estando prevista su finalización para el mes de abril de 2025. La inversión ejecutada en el ejercicio 2022/23 ha ascendido a 101.637 euros.
- traspaso del coste de la Parcela RES AL-8 del Sector "Barakaldo Galindo Este" de Bilbao, por importe total de 13.240.716 euros a obra en curso, como consecuencia del inicio de las obras de construcción de una nueva promoción inmobiliaria denominada "Urban Barakaldo". Esta nueva promoción se desarrolla en una fase compuesta de 113 viviendas con sus anejos y un local comercial. Al cierre del ejercicio 2022/23 el grado de avance de la obra es de un 1% y se está ejecutando sin retrasos, estando prevista su finalización para el mes de agosto de 2025. La inversión ejecutada en el ejercicio 2022/23 ha ascendido a 699.339 euros.

Obra en curso

Al 31 de marzo de 2023 el importe de la obra en curso asciende a 202.789.787 euros (241.193.367 euros al 31 de marzo de 2022) correspondiente a los costes totales incurridos en las 15 promociones propias y obras para empresas del grupo que se encuentran en construcción a dicha fecha, que se encuentran en diversos grados de avance de construcción y que equivalen a la construcción de 1.567 unidades según el siguiente detalle:

	Unidades s/ rasante	Coste (euros) obra en curso	% obra
Vicálvaro VII (Campus)	66	11.405.130	76%
Terrazas del Plsuerga	36	11.568.566	63%
El Texu	28	1.936.676	5%
Obras en curso para empresas del grupo	-	345.842	
Obras en curso ciclo corto	130	25.256.214	
El Xiabre (BtR)	158	13.899.069	36%
Carabanchel XI (BtR)	172	16.341.426	32%
Carabanchel X	150	19.097.733	31%
Jardines del Henares	136	10.585.024	29%
Pryconsa Mahou Calderón (BtR)	274	59.843.302	19%
Vicálvaro VIII	25	2.202.094	10%
Sky Pryconsa	174	21.070.694	2%
El Nocedal	98	2.979.767	1%
Nuevo Palomares	58	6.111.751	1%
El Almendral	31	7.665.885	1%
Barakaldo Urban	125	13.940.054	1%
El Avellanar	36	3.796.974	1%
Obras en curso ciclo largo	1437	177.533.573	
Total	1.567	202.789.787	

Durante el ejercicio 2022/23 la Sociedad ha incurrido en costes de ejecución de obras en curso por importe de 68.862.723 euros (52.595.595 euros en 2021/22).

Adicionalmente, en el ejercicio 2022/23, se han producido aumentos de la obra en curso de ciclo largo por importe de 26.900.661 euros como resultado de los traspasos desde suelos de ciertas parcelas para su construcción, traspasos a obras en curso de ciclo largo a ciclo corto por importe de 24.910.370 euros, correspondiente a obras en construcción que se entregarán en el ejercicio 2023/24 produciéndose, por tanto, el incremento neto de obra en curso de ciclo largo por importe de 1.990.291 euros.

Por último, cabe mencionar que la obra en curso de ciclo corto ha disminuido en el ejercicio 2022/23 en 109.256.594 euros como resultado de los traspasos desde obra en curso de ciclo largo mencionados más los costes de finalización de obras del ejercicio 2022/23, así como del traspaso a producto terminado por importe de 134.166.964 euros correspondiente a obras terminadas en el ejercicio actual.

Producto terminado

No ha habido adiciones de producto terminado en el ejercicio 2022/23.

Los retiros de producto terminado del ejercicio 2022/23 corresponden principalmente al coste de las ventas realizadas en el ejercicio por parte de la Sociedad por importe de 120.331.630 euros (81.904.895 euros en el ejercicio 2021/22) correspondientes a promociones como Casandra Homes (Madrid), Residencial Pryconsa Vicálvaro VI (Madrid), Costa Brava - Mirasierra (Madrid) y Getafe Buenavista (Getafe), así como restos de producto terminado en ejercicios anteriores (Nota 19.1). Las unidades sobre rasante entregadas en el ejercicio 2022/23 han sido de 319 viviendas, 7 unifamiliares, 4 locales comerciales y 2 parcelas (284 viviendas, 9 unifamiliares, 5 locales comerciales y 11 parcela en 2021/22).

Los traspasos del ejercicio 2022/23 han ascendido a 134.166.964 euros (54.203.413 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 134.166.964 euros, cifra que se ve reducida por los traspasos a inversiones inmobiliarias por importe conjunto de 312.318 euros (Nota 8).

Anticipos a proveedores

Al 31 de marzo de 2023, el saldo de anticipo a proveedores del balance de la Sociedad asciende a 54.733.364 euros (15.893.231 euros en el ejercicio 2021/22) 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 30 de enero de 2023, la Sociedad firmó un contrato de opción de compra sobre la parcela edificable denominada DB-3, incluida en la Actuación Integrada 1 del Área Mixta de Zorrotzaurre con Vivienda y Suelo de Euskadi S.A. (VISESA), 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 52.201.505 euros 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. En el momento de la firma del contrato de opción de compra la Sociedad ha desembolsado a VISESA 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 Alligator Company 21, S.L., como garante, una escritura de Opción de Compra a favor de la Sociedad cuyo objeto eran las Fincas Registrales número 354, 352, y 23.960 del Registro de la Propiedad número 4 de Móstoles. En ese momento se desembolsó como prima de opción de compra conjunta de las tres fincas el importe de 2.500.000 euros siendo el coste total incurrido hasta la fecha de 2.530.859 euros. Hasta el momento no se han dado las circunstancias necesarias para el ejercicio de dicha opción de compra.

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

El detalle de los traspasos explicados con anterioridad durante el ejercicio 2022/23 y 2021/22 es el siguiente:

Ejercicio 2022/23

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

Ejercicio 2020/21

	Obra en curso	Edificios terminados	Entre ciclos	Euros Traspasos a		Total
				Instrumentos patrimonio	Inversiones Inmobiliarias	
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

Deterioros de existencias

Al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2023, la Sociedad ha dotado provisiones por deterioro de existencias por valor de 5.282.062 euros (2.842.634 euros en 2021/22) y han revertido provisiones por valor 7.766.649 euros (10.339.955 euros en 2021/22) 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 2.484.587 euros (7.497.321 euros de reversión neta en el ejercicio 2021/22).

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de marzo de 2022, la reserva de suelo de la Sociedad correspondiente a los epígrafes de existencias es la siguiente:

	Metros cuadrados	
	31/03/2023	31/03/2022
Residencial	1.225.379	1.093.325
Terciario	257.822	231.889
Industrial	123.338	117.406
Suelo urbanizable	1.606.539	1.442.621
Suelo no urbanizable	5.849.075	5.848.971

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

Al 31 de marzo de 2023, la cartera de contratación de la Sociedad (contratos privados firmados) asciende a 311.965.200 euros (390.883.520 euros al 31 de marzo de 2022). Asimismo, dentro del epígrafe "Acreedores Comerciales - Anticipos de Clientes" al 31 de marzo de 2023, se encuentra recogido el importe de las señales cobradas por importe de 202.170 euros (951.459 euros al 31 de marzo de 2022) sobre contratos a formalizar en el corto plazo que, a valor de venta del contrato, ascienden a 22.969.796 euros (26.847.558 euros al 31 de marzo de 2022) adicionales a la cartera de contratación mencionada. En consecuencia, la cartera de contratación total (contratos privados y reservas) al 31 de marzo de 2023 asciende a 334.934.996 euros (417.731.078 euros al 31 de marzo de 2022).

La carga financiera capitalizada para las existencias en curso durante el ejercicio 2023/22 ha ascendido a 238.941 euros (487.036 euros en el ejercicio terminado al 31 de marzo de 2022).

Acreedores Comerciales - Anticipos de Clientes

Al 31 de marzo de 2023, el saldo de este epígrafe del balance asciende a 68.075.178 euros (66.607.305 euros al 31 de marzo de 2022). Dentro de dicho saldo se encuentran registrados los cobros anticipados de clientes relacionados con los proyectos de promoción inmobiliaria en curso de la Sociedad, así como los relacionados con contratos de Built to Rent por importe de 37.323.716 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 siendo el importe de los anticipos cobrados a 31 de marzo de 2023 de 7.000.000 euros.
- Parcela RC-2 del A.P.E. 11.13 Cocheras Buenavista en Carabanchel – Madrid sobre la que se van a construir 172 viviendas, 172 plazas de aparcamiento, 172 trasteros y zonas comunes con un valor de venta total del contrato de 38.000.000 euros. La entrega está prevista para abril de 2024 siendo el importe de los anticipos cobrados a 31 de marzo de 2023 de 7.600.000 euros.
- Parcela RC.5 del A.P.E. 02.27 "Nuevo Mahou-Calderón - Madrid sobre la que se van a construir 273 viviendas, 286 plazas de aparcamiento, 253 trasteros, 1 local comercial y zonas comunes con un valor de venta total del contrato de 115.175.000 euros. La entrega está prevista para abril de 2025 siendo el importe de los anticipos cobrados a 31 de marzo de 2023 de 22.723.716 euros.

La Sociedad no tiene contratada ninguna línea de financiación con garantía hipotecaria asociada a las existencias ni al 31 de marzo de 2023 ni al 31 de marzo de 2022.

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 2023 y al 31 de marzo de 2022 es el siguiente:

	Euros	
	31/03/2023	31/03/2022
Cientes	96.027	93.613
Efectos comerciales por cobrar	4.938.271	8.284.526
Cientes de dudoso cobro	257.793	277.203
	5.292.091	8.655.342
Deterioro de cuentas a cobrar	-257.793	-277.203
Total	5.034.298	8.378.139

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 2023 y al 31 de marzo de 2022, es el siguiente:

	Euros	
	31/03/2023	31/03/2022
Deudores diversos	610.274	899.606
Deudores de dudoso cobro	615.234	649.848
	1.225.508	1.549.454
Deterioro de cuentas a cobrar	-615.234	-649.848
Total	610.274	899.606

Se registran en este epígrafe, principalmente, las cuentas por cobrar a diversas Juntas de Compensación y Cooperativas derivadas de compromisos de pago generados como resultado de expropiaciones. El valor razonable no difiere significativamente del registro en libros. El saldo del deterioro de las cuentas a cobrar por importe de 615.234 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 2023 y 2022.

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 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
Deterioro de clientes (véase Nota 19.6)	-51.913
Aplicaciones a su finalidad	8.667
Reversión de créditos comerciales (Nota 19.6)	97.270
Saldo al 31 de marzo de 2023	-873.027

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 2023 y 2022, es el siguiente:

	Euros	
	31/03/2023	31/03/2022
Tesorería	19.181.352	32.584.543
Total	19.181.352	32.584.543

Al 31 de marzo de 2023 el epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye, principalmente, disposiciones de cuentas corrientes por importe de 19.181.352 euros (32.584.543 euros en 2021/22). Dentro de este saldo, existe un importe de 13.725.470 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 2023, la Sociedad no mantiene cuentas a cobrar o a pagar en moneda distinta al euro, por esta razón los Administradores estiman que no existe riesgo significativo de tipo de cambio.

d) Riesgo de tipo de Interés

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

e) Riesgos del negocio Inmobiliario

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

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

- **Riesgos regulatorios:** la Sociedad está supeditada al cumplimiento de las diferentes normativas aplicables en vigor tanto general como específica (legal, contable, ambiental, laboral, tributario, normativa de protección de datos, entre otros). Los cambios regulatorios que ocurran en el futuro podrían tener un efecto positivo o negativo en la Sociedad.
- **Riesgo de valoración:** La mayoría de los activos de la Sociedad están expuestos a las

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

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

15. Patrimonio Neto y Fondos propios

a) Capital escriturado

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, 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 2023, son las siguientes:

	Número de Acciones	Porcentaje de Participación
PER 32, S.L.	3.090.442	85,61%
Tenedora de Terrenos, S.L.U.	394.455	10,93%

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 2022/23, la Sociedad ha ejecutado el Plan de Entrega de Acciones a los empleados y directivos de las compañías del Grupo con la finalidad de fomentar la participación de estos en el capital social de la Sociedad e incentivar su permanencia en el Grupo. En este sentido, en el ejercicio, se han entregado a los empleados que voluntariamente han accedido al Plan de Acciones 2022 un total de 1.350 acciones que es lo que explica la reducción de la participación de Tenedora de Terrenos, S.L.U. que al cierre del ejercicio pasa del 10,96% al 10,93% 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. El importe de la prima de emisión de acciones de la Sociedad al cierre del ejercicio 2022/23 asciende a 13.914.868 euros sin variación respecto del ejercicio 2021/22.

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 2023 y 2022, 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 2022/23 el movimiento que afecta al saldo de esta reserva voluntaria ha consistido en (i) reducción con motivo de la reclasificación de 1.302.642 euros a Reservas de Capitalización del ejercicio 2021/22 y (ii) aumento por la reclasificación a Reservas Voluntarias de 114.255 euros de la Reserva de Capitalización del ejercicio 2016/17 de acuerdo con lo establecido en la nota 18.6.

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 3.922.162 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 1.226.638 euros (1.302.642 euros en el ejercicio 2021/22) 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 2022/23 con cargo a los resultados del ejercicio 2021/22

Durante el ejercicio 2022/23, la Sociedad ha pagado el importe de 1.362.930 euros en concepto de dividendos. Dicho importe fue abonado el 5 de octubre de 2022 y se aprobó en la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 29 de septiembre de 2022.

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

Durante el ejercicio 2021/22, la Sociedad pagó 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.

Ajustes por cambio de valor

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

	Euros	
	31/03/2023	31/03/2022
Valoración de instrumentos financieros (Nota 10)	-661.642	-477.290
Total	-661.642	-477.290

16. Provisiones y contingencias

El detalle al 31 de marzo de 2023 de las provisiones a largo plazo y corto plazo del balance adjunto, así como los principales movimientos registrados, son los siguientes:

Ejercicio 2022/23

	Euros				Saldo al 31/03/2023
	Saldo al 31/03/2022	Dotaciones	Reversiones	Aplicaciones	
Provisión responsabilidades	-	-	-	-	-
Provisión garantías (Nota 19.6)	8.931.565	-	-112.559	-34.439	8.784.567
Provisiones a largo plazo	8.931.565	-	-112.559	-34.439	8.784.567
Otras provisiones	41.000	-	-	-	41.000
Provisión construcción (Nota 19.6)	2.197.750	3.036.196	-	-2.123.675	3.110.271
Provisión impuestos	2.142.070	1.447.085	-418.404	-539.706	2.631.045
Provisiones a corto plazo	4.380.820	4.483.281	-418.404	-2.663.381	5.782.316
Total	13.312.385	4.483.261	-530.963	-2.697.820	14.566.883

A 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022, los epígrafes de "Otras provisiones", "Provisiones construcción" y "Provisión impuestos" se encuentran clasificados a corto plazo en el balance.

Ejercicio 2021/22

	Euros				Saldo al 31/03/2022
	Saldo al 31/03/2021	Dotaciones	Reversiones	Aplicaciones	
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	5.749.666	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	2.476.016	4.862.425	-380.469	-2.577.155	4.380.820
Total	8.225.686	8.078.777	-388.724	-2.603.355	13.312.365

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 período 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. Con fecha 30 de junio de 2022 notifican desde la AEAT la ejecución de la sentencia. El 13 de julio de 2022 notifican e ingresan a la Sociedad la cantidad de 1.558.075 euros. Con fecha 7 de diciembre de 2022 notifican a la Sociedad el acuerdo de estimación parcial del reembolso del coste del aval por la cifra de 175.083 euros e ingresan el 22 de diciembre de 2022 la cantidad total de 175.240 euros.

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 (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 fue 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%).
- Finalmente, de acuerdo con la Ejecución de Sentencia de la Audiencia Nacional de 15 de noviembre de 2021 (CF 87/2022) recibida en julio de 2022, el importe final reembolsado ascendió a 2.377.026 euros en lugar de lo que se había registrado en el ejercicio 2021/22 en el apartado de "Otros resultados" procediendo a registrar en el mismo apartado de 2022/23 la diferencia de 173.180 euros procedentes de los intereses de demora (Nota 18).

Provisión para responsabilidades

Las provisiones registradas constituyen una explicación razonada y razonable del eventual impacto patrimonial que, para la Sociedad, pueda derivarse de la resolución de los litigios, reclamaciones o eventuales compromisos que cubren. Su cuantificación ha sido realizada por los Administradores de la Sociedad con el concurso de sus asesores, atendiendo a las específicas circunstancias de cada caso. Tanto al 31 de marzo de 2023 como de 2022, no se han identificado contingencias o riesgos por los que se precise realizar provisión alguna en este sentido.

Provisión para garantías

Se trata de una provisión por gastos de garantías de reparación y revisión, que es fiscalmente deducible en el importe determinado en aplicación del artículo 13.2 g) del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Provisión construcción

Corresponde a la provisión de costes de construcción que se registra al cierre de las obras con objeto de recoger el coste completo de estas por los costes incurridos cuyas facturas no han sido aún recibidas.

Provisión para impuestos

Se trata de una provisión para hacer frente al impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana o Plusvalía Municipal de aquellas promociones que se encuentran terminadas y pendientes de liquidación del mencionado impuesto.

17. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

El saldo de las cuentas de estos epígrafes al 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022 es el siguiente:

	Euros			
	31/03/2023		31/03/2022	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Obligaciones y otros valores negociables	-	55.939.263	-	129.698.106
Deuda con Entidades de Crédito	20.290.130	2.948.616	4.337.875	11.366.614
Otros pasivos financieros	412.343	64.445	431.917	195.007
Total	20.702.473	58.952.324	4.769.792	141.259.727

Pasivos financieros a coste amortizado

Programa de Pagarés PRYCONSA 2022

Con fecha del 21 de octubre de 2022 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 2022", con un saldo vivo máximo de 150.000.000 euros y fin de vigencia el 21 de octubre de 2023.

Las características principales de dicho documento base informativo son las siguientes:

- Los Pagarés que se emitan bajo el programa se dirigen a clientes profesionales y a inversores cualificados.
- Las entidades colaboradoras son Banca March, S.A. y Renta 4 Banco, S.A.
- El agente de pagos y asesor registrado es Banca March, S.A.
- Los pagarés son valores emitidos al descuento, que representan una deuda para su Emisor, devengan intereses y son reembolsables por su nominal al vencimiento. Para cada emisión de pagarés con el mismo vencimiento se asigna un código ISIN. Cada pagaré tendrá un valor nominal de 100.000 euros, por lo que el número máximo de pagarés vivos en cada momento no podrá

exceder de 1.000.

- Los pagarés se emiten de conformidad con la legislación española que resulte aplicable al Emisor o a los pagarés de conformidad con el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Ley del Mercado de Valores y de conformidad con lo establecido en sus respectivas normativas de desarrollo o concordantes.
- Los pagarés están representados por anotaciones en cuenta, tal y como está previsto por los mecanismos de negociación en el MARF, siendo Iberclear la encargada de su registro contable, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.3 de la Ley del Mercado de Valores y en el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores y de las entidades de contrapartida central y sobre requisitos de transparencia de los emisores de valores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial, tal y como el mismo ha sido modificado por el Real Decreto 827/2017, de 1 de septiembre.
- Los pagarés se emiten en euros.
- El tipo de interés nominal anual de los pagarés se fijará en cada emisión.
- Se podrán emitir pagarés con un plazo de amortización de entre 3 días hábiles y 731 días naturales, es decir, 24 meses.

Desde el 21 de octubre de 2022 (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 2023 de 56.700.000 euros de acuerdo con los siguientes vencimientos:

Vencimiento	Nominal
19/04/2023	22.700.000
16/05/2023	2.700.000
13/06/2023	10.000.000
14/07/2023	2.700.000
14/07/2023	10.600.000
15/09/2023	8.000.000
Total	56.700.000

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 2023 constituye una aproximación aceptable de su valor razonable.

Durante el ejercicio 2022/23, la sociedad ha realizado desembolsos de pagarés por importe de 185.728.025 euros (234.777.569 euros) y ha recomprado pagarés por importe de 259.486.868 euros (204.442.066 euros en el ejercicio 2021/22).

El gasto financiero derivado de las deudas con entidades de crédito ascendió, en el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2023, a 3.054.327 euros (3.103.637 euros en 2021/22) 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 2022/23

El detalle de este epígrafe, al 31 de marzo de 2023, es el siguiente:

Tipo de operación	Limite	Euros				Total
		Importe Nominal	Saldo Dispuesto	No Corriente	Corriente	
Póliza de Crédito						
Vencimiento < 1 año	196.000.000	-	258.918	-	258.918	258.918
Vencimiento > 1 año	34.500.000	-	33.268	33.268	-	33.268
Préstamo Bancario:						
Vencimiento < 1 año	-	6.000.000	1.748.912	-	1.748.912	1.748.912
Vencimiento > 1 año	-	-	-	-	-	-
Préstamos hipotecarios (Nota 7)	-	22.670.000	20.600.343	20.256.862	343.482	20.600.343
Intereses pendientes vencimiento	-	-	-	-	597.304	597.304
Deudas entidades crédito	230.500.000	28.670.000	22.641.441	20.290.130	2.948.616	23.238.746
Otros pasivos financieros	-	-	-	412.343	64.445	476.788
Otros pasivos financieros	-	-	-	412.343	64.445	476.788
Total	230.500.000	28.670.000	22.641.441	20.702.473	3.013.061	23.715.534

Los intereses devengados y pendientes de vencimiento, al 31 de marzo de 2023, ascienden a 597.304 euros y están recogidos dentro del epígrafe de "Deudas a corto plazo" del balance adjunto (552.125 euros en el ejercicio 2021/22).

Al cierre de los ejercicios 2022/23 y 2021/22, 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
	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27 y siguientes	
Deudas con entidades de crédito	2.948.616	18.298.956	1.991.174	-	23.238.746
Otros pasivos financieros	64.445	3.306	144.383	264.654	476.788
Total	3.013.061	18.302.262	2.135.557	264.654	23.715.534

Ejercicio 2021/22

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

Tipo de operación	Limite	Euros				Total
		Importe Nominal	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	3.466.622	1.744.685	1.723.936	3.466.621
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	11.396.614	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

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			
	31/03/2023		31/03/2022	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Impuesto sobre Valor Añadido	6.758.645	-	6.774.375	2.098.730
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	301.058	-	256.766
Impuesto sobre Sociedades (Nota 18.4)	-	972.228	169.624	-
Otros	12.340	664.696	2.558.109	589.420
Total	6.770.985	1.937.982	9.502.108	2.944.916

La Sociedad tiene registrados en el epígrafe "Impuesto sobre el Valor Añadido" como saldo deudor un importe de 6.758.645 euros correspondientes al IVA pendiente de compensar en autoliquidaciones futuras.

El saldo deudor registrado en el epígrafe "Otros" por importe de 12.340 euros hace referencia a 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 12.340 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 2023 y 31 de marzo de 2022 es la siguiente:

Concepto	Euros	
	2022/23	2021/22
Resultado contable antes de impuestos	44.370.690	16.403.584
Diferencias permanentes:	-89.100	-1.868.050
Sanclones	14.645	5.327
Donaciones	62.300	104.833
Efectos de la valoración contable diferente a la fiscal (art. 20 LIS)	-	-39.695
Exención renta obtenida transmisión valores (art. 21.3 LIS)	-	-4.895.162
Transmisiones societarias: aplicación del valor de mercado (art.17.4 LIS)	-	5.152.802
Ajuste por ingresos no tributables (art. 11.5 LIS)	-173.180	-2.203.847
Impuesto extranjero soportado, no deducible, doble imposición (art.31.2 LIS)	7.136	9.692
Diferencias temporales:	-5.755.178	-1.511.112
Amortización del Inmovilizado	-37.910	-37.910
Recuperación gasto financiero no deducible años anteriores	-	-1.040.076
Deterioro de inversiones inmobiliarias	153.233	425.021
Deterioro de instrumentos patrimonio	-	241.167
Reversión deterioro de inversiones inmobiliarias	-59.270	-513.829
Reversión deterioro de instrumentos patrimonio	-5.811.231	-585.485
Base imponible fiscal previa	38.526.413	13.026.422
Compensación de BINs	-9.631.603	-3.256.605
Reducción reserva capitalización	-1.226.638	-1.302.642
Base imponible fiscal	27.668.172	8.467.174
Cuota íntegra previa (25%)	6.917.043	2.116.796
Cuota íntegra previa mínima (15%) (Nota 18.3)	4.150.226	-
Deducción por doble imposición	-7.136	-9.692
Cuota íntegra ajustada	6.909.907	2.107.102
Resto Deducciones	-1.910.720	-143.935
Retenciones y pagos a cuenta	-4.026.959	-2.132.792
Cuota (a cobrar) / pagar Nota 18.1	972.228	-169.625

Las diferencias permanentes del ejercicio 2022/23 que reducen el resultado contable antes de impuestos ascienden a 89.100 euros y corresponden a:

- Ajuste positivo por sanciones tributarias no deducibles correspondientes al ejercicio 2022/23 por importe de 14.645 euros.
- Ajuste positivo por las donaciones realizadas en el ejercicio 2022/23 por importe de 62.300 euros.

- Ajuste negativo por importe de 173.180 euros correspondientes a la Sentencia de la Audiencia Nacional dictada en el P.O. 1111/2017, del 22 de septiembre 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. En el ejercicio 2021/2022 se dotaron y ajustaron por esta misma sentencia el importe de 2.548.531 euros siendo (i) 1.384.334 euros por las producciones cinematográficas y (ii) 1.164.197 euros por la sanción y deducción en cuota, más los intereses de demora estimados, que finalmente fueron de 1.337.377 euros por la sanción y la deducción en cuota más los intereses de demora, de ahí que incluyamos como ajuste negativo los 173.180 euros de diferencia.
- Ajuste positivo por el impuesto extranjero soportado no deducible de acuerdo con el artículo 31.2 de la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades por importe de 7.136 euros.

Las diferencias temporarias del ejercicio 2022/23 que reducen el resultado contable antes de impuestos ascienden a 5.755.178 euros y corresponden a:

- Ajuste negativo por la recuperación de la dotación por amortización de inversiones materiales no deducible de acuerdo con la Ley 16/2012, que establece que la amortización contable del inmovilizado material, Intangible y de las inversiones inmobiliarias sólo era deducible hasta el 70% de aquella que hubiera resultado fiscalmente deducible recuperándose, a partir del ejercicio 2015, linealmente en 10 años por importe de 37.910 euros.
- Ajuste negativo como consecuencia de la reversión de deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 59.270 euros.
- Ajuste negativo como consecuencia de la reversión de deterioro de los instrumentos de patrimonio por importe de 5.811.231 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 153.233 euros.

Al cierre del ejercicio 2022/23, la Sociedad tiene unas diferencias temporarias pendientes de imputar por importe de 12.697.822 euros (18.453.000 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 75.820 euros; (ii) deterioros de inversiones inmobiliarias por importe de 757.429 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 11.864.573 euros (que podrían ser deducibles ante cambios en la legislación actual o liquidación de la Sociedad).

Al 31 de marzo de 2023, la Sociedad no tiene deducciones en cuota pendientes de Imputar. No obstante, en cuanto a las deducciones aplicadas indicar que la Ley de Presupuestos Generales del Estado de 2021 introdujo una nueva fórmula de transmisión de créditos fiscales introduciendo el apartado 7 en el artículo 39 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS) que permite que el contribuyente que participe en la financiación de producciones cinematográficas españolas, series audiovisuales o producción y exhibición de espectáculos en vivo pueda aplicar directamente las deducciones por producciones audiovisuales españolas, reguladas en el artículo 36.1 de la LIS y por eventos musicales y teatrales, reguladas en el artículo 36.3 de la LIS sin necesidad de estructurar la producción a través de una AIE.

El 12 de diciembre de 2022 la Sociedad firmó un contrato de financiación para la realización de una serie audiovisual, con el fin de obtener una rentabilidad financiero-fiscal. La inversión ascendió a 1.532.806 euros y tras finalizar el proyecto, se han generado unas deducciones fiscales de 1.839.367 euros que se han aplicado en su totalidad.

El resumen de la operación es la siguiente:

Serie	Inversión	Ingreso financiero	Deducción generada	Deducción aplicada	Deducción pendiente
El Inmortal T. 1	1.532.806	306.561	1.839.367	1.839.367	-
Total	1.532.806	306.561	1.839.367	1.839.367	-

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 2023 y 31 de marzo de 2022 es el siguiente:

Ejercicio 2022/23

	Saldo 31/03/2022	Euros Aumentos / Disminuciones	Saldo 31/03/2023
Por impuesto diferido			
Créditos fiscales por bases imponibles negativas	1.184.557	-1.184.557	-
Activo financiero a VR con cambios en PN	159.097	-159.097	-
Total	1.343.654	-1.343.654	-

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

Durante el ejercicio 2022/23 la Sociedad ha dado de baja activos por impuesto diferido por importe conjunto de 1.343.654 euros (814.151 euros en 2021/22), con cargo al epígrafe "Impuestos sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022/23 adjunta. El importe se corresponde con el 25% de las bases imponibles negativas aplicadas en el Impuesto de Sociedades del ejercicio 2022/23.

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 por 61.451 euros que posteriormente se da de baja de acuerdo con lo anterior.

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 2023, la Sociedad tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar por importe de 75.177.785 euros. Para el ejercicio 2021/22 las bases imponibles negativas se modifican por la sentencia de la Audiencia Nacional en relación con el procedimiento de inspección de los años 2008, 2009, 2010 y 2011 para Intervenciones Novo Film 2006 AIE que describimos en la nota 18.2 pasando estas a ser de 84.809.388 euros en vez de 87.602.500 euros que se informaron en las cuentas anuales de dicho

ejercicio.

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 2023 y 2022, es la siguiente:

Concepto	Euros	
	2022/23	2021/22
Resultado contable antes de impuestos	44.370.890	16.403.584
Diferencias permanentes:	-89.100	-1.866.050
Sanciones	14.645	5.327
Donaciones	62.300	104.833
Efectos de la valoración contable diferente a la fiscal art. 20 LIS	-	-39.695
Exención renta obtenida transmisión valores art. 21.3 LIS	-	-4.895.162
Transmisiones societarias: aplicación del valor de mercado art.17.4 LIS	-	5.152.802
Ajuste por Ingresos no tributables	-173.180	-2.203.847
Impuesto extranjero soportado, no deducible, doble imposición (art. 31.2LIS)	7.136	9.692
Diferencias temporales:	-5.755.178	-1.511.112
Amortización del inmovilizado	-37.910	-37.910
Recuperación gasto financiero no deducible años anteriores	-	-1.040.076
Deterioro de inversiones inmobiliarias	153.233	425.021
Deterioro de instrumentos patrimonio	-	241.167
Reversión deterioro de inversiones Inmobiliarias	-59.270	-513.829
Reversión deterioro de Instrumentos patrimonio	-5.811.231	-585.485
Base imponible fiscal previa	38.526.413	13.028.422
Compensación de BINs	-9.631.603	-3.256.605
Reducción reserva capitalización	-1.226.638	-1.302.642
Base imponible fiscal	27.868.172	8.467.174
Cuota íntegra previa (25%)	6.917.043	-2.116.794
Cuota íntegra previa mínima (15%)	4.150.226	-
Deducción por doble imposición	-7.136	-9.692
Cuota íntegra ajustada	6.909.907	2.107.102
Deducciones	1.910.720	143.935
Retenciones y pagos a cuenta	4.026.959	2.132.792
Cuota a cobrar / (pagar) Nota 18.1	972.228	-169.624
(Gasto) / Ingreso por impuesto de sociedades corriente	4.999.187	-1.963.167
(Gasto) / Ingreso por regularización impuesto de sociedades 2019/20 y 2020/21	-	3.043
(Gasto) / Ingreso por compensación de créditos fiscales (Nota 18.3)	3.244.471	-814.151
(Gasto) / Ingreso por Impuesto de sociedades	8.243.658	-2.774.276

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 31/03/2023
Impuesto sobre Sociedades	04/2019 a 03/2022
Impuesto sobre el Valor Añadido	04/2019 a 03/2022
Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas	04/2019 a 03/2022
Retenciones e ingresos a cuenta del capital mobiliario	04/2019 a 03/2022

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:

Reserva de capitalización art.25 LIS			
Ejercicio fiscal	Reserva de capitalización (Nota 15)	Ejercicio de permanencia	Dotación pendiente
2018/19	226.407	2023	-
2019/20	950.945	2024	-
2020/21	1.442.168	2025	-
2021/22	1.302.642	2026	-
Total	3.922.162		

La reserva de capitalización constituida por 114.255 para el ejercicio 2016/17 se reclasificó a reservas voluntarias a cierre del ejercicio 2022/23 por haber transcurrido el plazo de cinco años de indisponibilidad marcado por la normativa.

Como se indica en la Nota 15, 18.2 y 18.4, es intención de la Sociedad dotar una reserva indisponible de capitalización según los artículos 25 y 105, respectivamente, de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades por importe de 1.226.638 euros.

19. Ingresos y gastos

Los ingresos por tipo de negocio de la Sociedad se reconocen tal y como se explica en la Nota 4.1), 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 2023 y 31 de marzo de 2022, se han localizado de la siguiente forma:

	%	
	2022/23	2021/22
Comunidad de Madrid	98,48%	89,93%
Comunidad de Castilla y León	1,47%	9,71%
Comunidad de Andalucía	0,05%	0,36%
Total	100,00%	100,00%

Un detalle más completo de este epígrafe al 31 de marzo de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	2022/23	2021/22
Promoción	164.424.486	101.815.767
Suelo	5.906.787	3.539.911
Explotación de Inmuebles	1.395.429	1.405.201
Construcción	25.693.771	14.657.271
Servicios y otros	3.884.591	4.376.361
Total	201.305.064	125.794.511

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 164.424.486 euros (101.815.767 euros en el ejercicio 2021/22).

Suelo

Con fecha 30 de junio de 2022, la Sociedad por medio de escritura de permuta, entrega el 99,92474% de las fincas registrales 37569 y 28248 de Pozuelo de Alarcón Eje Pinar a las sociedades Monthisa Residencial, S.A. y Monthisa Desarrollos Inmobiliarios S.A., recibiendo participaciones indivisas de las fincas resultantes en ARPO, a saber: 22,478% Parcela RBD 5,2, 17,9163% Parcela VPP-4 a, 21,5833% Parcela VL 4c y un 12,0791% Parcela T-3, adquiriendo así el 100% de cada una de las parcelas de ARPO citadas. 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 3.173.545 euros siendo el precio de la operación de 4.106.787 euros.

Con fecha 11 de noviembre de 2022, la Sociedad vendió a Turman Inversiones, S.L. la parcela T-11-12 en Torrejón de Ardoz. 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 382.827 euros siendo el precio de la venta de la operación de 1.080.000 euros.

Con fecha 22 de noviembre de 2022, la Sociedad vendió a Turman Inversiones, S.L. la parcela T-12 Bis sector SUP-R5 "Conexión Alcalá" en Torrejón de Ardoz. 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 381.181 euros siendo el precio de la venta de la operación de 720.000 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	
	2022/23	2021/22
Ingresos por arrendamientos de Inmuebles	1.395.429	1.405.201
Total (Nota 8)	1.395.429	1.405.201

19.3 Aprovisionamientos y Variación de Existencias

El detalle de los aprovisionamientos y variación de existencias, al 31 de marzo de 2023 y 2022, es el siguiente:

	Euros	
	2022/23	2021/22
Variación Obra en curso	38.403.579	-65.205.342
Variación Promociones Terminadas	-13.523.016	27.701.482
Variación Inversiones inmobiliarias	-312.318	-782.770
Deterioro de obra en curso (Nota 11)	2.521.473	-2.541.598
Deterioro de existencias de producto terminado (Nota 11)	-1.027.207	-2.606.533
Total Variación de existencias	26.062.511	-43.434.761
Compra de materias primas	74.289.587	65.269.010
Variación de existencias de terrenos y solares (Nota 11)	-34.182.412	9.843.710
Trabajos realizados por otras empresas	62.565.204	43.116.696
Deterioro de terrenos y solares (Nota 11)	-3.978.852	-2.349.190
Total Aprovisionamiento	98.693.527	115.880.226
Total	124.756.038	72.445.465

19.4 Gastos de personal

El detalle de este epígrafe es como sigue:

	Euros	
	2022/23	2021/22
Sueldos, salarios y asimilados	12.595.707	10.389.924
Seguridad Social a cargo de la Empresa	3.381.103	2.841.489
Indemnizaciones	42.955	937
Otros gastos sociales	133.636	128.142
Total	16.153.401	13.360.492

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2022/23, ha sido de 275 personas (239 personas durante el ejercicio 2021/22). El desglose del número medio de personas distribuido por categorías profesionales y sexos, en los ejercicios 2022/23 y 2021/22, es el siguiente:

	2022/23				2021/22			
	Nº de Empleados	Mujeres	Hombres	Discap. >33%	Nº de Empleados	Mujeres	Hombres	Discap. >33%
Personal administración	133	58	71	4	129	54	71	4
Personal obras	142	9	131	2	110	7	102	1
Total	275	67	202	6	239	61	173	5

El desglose del número de personas distribuido por categorías profesionales y sexos, al término de los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022 es el siguiente:

	31/03/2023				31/03/2022			
	Nº de Empleados	Mujeres	Hombres	Discap. >33%	Nº de Empleados	Mujeres	Hombres	Discap. >33%
Personal administración	133	58	71	4	132	56	72	4
Personal obras	147	9	136	2	115	7	107	1
Total	280	67	207	6	247	63	179	5

19.5 Servicios exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe es como sigue:

	Euros	
	2022/23	2021/22
Gastos de arrendamiento y cánones	2.146.524	1.568.901
Reparaciones y conservación	1.584.660	2.102.720
Servicios de profesionales independientes	3.292.762	2.681.760
Servicios bancarios	21.078	28.156
Transporte	427.547	305.458
Primas de seguros	1.230.065	1.067.479
Gastos publicitarios y de representación	833.708	789.727
Suministros y comunicaciones	686.003	591.873
Otros Servicios	1.167.018	1.217.201
Tributos	7.539.330	7.358.552
Total	18.928.695	17.711.827

Durante el ejercicio 2022/23 y 2021/22, 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	
	2022/23	2021/22
Servicios de Auditoría	34.600	33.300
Otros servicios de Verificación	-	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	34.600	33.300
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	34.600	33.300

19.6 Variación de los deterioros y provisiones

El detalle de este epígrafe es como sigue:

	Euros	
	2022/23	2021/22
Dotación de provisiones	-912.520	-5.100.490
Reversión de provisiones	112.559	-
Provisión garantías y construcción (Nota 16)	-799.961	-5.100.490
Deterioro de cuentas a cobrar	-51.913	-29.050
Reversión deterioro Insolvencias de tráfico	97.269	41.889
Deterioro de cuentas a cobrar (Nota 12)	45.356	12.839
Total	-754.605	-5.087.651

19.7 Gastos e Ingresos financieros

El detalle de los gastos financieros, al 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022, es el siguiente:

	Euros	
	2022/23	2021/22
Intereses de deudas con entidades de crédito (Nota 17)	3.054.327	3.103.637
Intereses de cuentas corrientes con empresas del Grupo (Nota 20)	7.364.553	1.975.878
Total	10.418.880	5.079.515

La composición del epígrafe “Ingresos financieros”, al 31 de marzo de 2023 y 2022, es la siguiente:

	Euros	
	2022/23	2021/22
Ingresos de participaciones empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	1.695.617	167.869
Ingresos de inv. financieras empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	1.264.052	242.068
Ingresos de participaciones de terceros	47.570	64.610
Ingresos de inversiones financieras a corto plazo (Nota 10)	4.679.351	803.421
Intereses entidades públicas	118.491	377.432
Total	7.805.081	1.655.400

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 2023, son los siguientes:

	Euros									
	Acreeedores corto plazo	Deudores corto plazo	Préstamos corto plazo	Créditos corto plazo	Dividendos recibidos	Gastos financieros	Ingresos Financieros	Servicios construcción	Servicios recibidos	Servicios prestados
Anoa Finanzas S.L.	1.884.959	-	-	-	-	51.176,45	16.513	-	-	-
Boetticher y Navarro, S.L.U.	-	-	-	7.336.409	-	-5.153	283.881	12.401.984	-	892.278
Ceres Golf, S.A.	807.351	-	-	-	-	11.455,74	-	-	-	-
Club Náutico	34.941	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corchuelas Energía Solar S.L.U.	1.748.576	-	-	-	-	39.402	16.513	-	-	-
Cogeln, S.L.U.	70.887.389	-	-	-	-	3.771.226	-	12.925.516	4.985	705.461
Cotos Capital S.L.U.	6.560.391	-	-	-	-	60.774	-	-	-	-
Fundación Pryconsa	-	262	-	-	-	-	-	-	-	1.274
Gestora de Promociones Agropecuarias, S.A.	-	-	-	-	-	-	41.282	-	22.000	-
Intervenciones Novo Film, A.I.E.	11.862	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Isla Canela, S.A.	75.379.146	-	-	-	-	3.065.360	-	-	1.686	580.693
Jardins Sottomayor Inmobiliaria E Turismo, S.A.	-	-	-	-	-	-	41.027	-	-	-
Parque Bruselas Residencial, S.L.	742.124	-	-	-	-	-	-	-	-	446
Peñachica Promociones S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30
PER 32, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	77.281	34.845
Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.	-	-	-	-	-	-	-	104.863	843	113.695
Promoción Gestión y Marketing Inmobiliario S.L.	-	-	-	-	-	-	797.037	-	-	28.878
Propiedades Cacerías, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	769
Pryconsa Ahijones, S.L.	-	9.572.124	-	-	-	-	-	-	-	-
Pryconsa Senyor, S.L.	3.928.921	-	18.000.000	-	-	37.351	-	-	-	172
Prynergia, S.L.U.	4.231.201	-	-	-	-	179.399	41.282	-	-	104.857
Rento Tecnología del Alquiler S.L.U.	-	-	-	-	-	-	-	126.290	-	2.905
Saint Croix Holding Inmobiliar, SOCIMI, S.A.	-	-	10.000.000	-	1.695.617	15.387	26.519	135.117	40.657	859.156
Salorino Solar, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.167
Tenedora de Terrenos, S.L.U.	1.806.714	-	-	-	-	138.174	-	-	-	-
Triángulo Plaza de Cataluña, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.578
Total	167.823.475	9.572.386	28.000.000	7.336.409	1.695.617	7.364.553	1.264.052	25.693.771	147.452	3.330.203

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 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) Con fecha 28 de abril de 2017, la Sociedad ha firmado con Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. un contrato de prestación de servicios técnicos. Los servicios técnicos contemplados en el mencionado contrato se refieren por un lado a la asistencia técnica en los inmuebles propiedad de la segunda, que hayan sido construidos por la Sociedad y por otro lado a los servicios que la Sociedad prestará a Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A., como director integral de proyecto de las obras de remodelación, reforma o adaptación que sea necesario realizar sobre los inmuebles de su propiedad.
- g) Con fecha 1 de octubre de 2019, la Sociedad e Isla Canela, S.A. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión de la construcción" del proyecto "Los Flamencos II" propiedad de Isla Canela, S.A.
- h) 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.
- i) 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.
- j) 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.
- k) 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.

- l) 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.
- m) 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.
- n) 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.
- o) 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/ Residencial Castilla" propiedad de Planificación Residencial y Gestión S.A.U.
- p) 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.
- q) 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.
- r) Con fecha 1 de septiembre de 2021, la Sociedad e Isla Canela, S.A. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión de la construcción" del proyecto "Los Camaleones I" propiedad de Isla Canela, S.A.
- s) Con fecha 1 de junio de 2022, la Sociedad y Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. firmaron un contrato de "gestión de la construcción" del Proyecto de Valdebebas, "Hospital Valdebebas" y "Hotel Valdebebas" hasta la finalización de las obras.
- t) Con fecha 1 de julio de 2022, la Sociedad e Isla Canela, S.A. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión de la construcción" del proyecto "Los Camaleones II" propiedad de Isla Canela, S.A.
- u) Con fecha 22 de agosto de 2022, la Sociedad y Cogein, S.L.U. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión de la construcción" del proyecto "Jardin de Fuentemar II" propiedad de Cogein, S.L.U.
- v) Con fecha 1 de septiembre de 2022, las diferentes sociedades del Grupo PER 32 han suscrito un contrato marco de financiación reciproca por el que cualquier sociedad con exceso de liquidez puede financiar al resto de sociedades que precise dicha financiación en condiciones de mercado siempre y cuando sus necesidades de financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo es de tres años prorrogable automáticamente por períodos de tres años salvo renuncia por alguna de las Sociedades.
- w) Con fecha 1 de septiembre de 2022, la Sociedad e Isla Canela, S.A. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión de la construcción" del proyecto "Los Colibríes I" propiedad de Isla Canela, S.A.

Los saldos y operaciones mantenidos por la Sociedad con las empresas del Grupo y vinculadas, al 31 de marzo de 2022, son los siguientes:

	Euros								
	Acreedores corto plazo	Oudores corto plazo	Créditos corto plazo	Dividendos Recibidos	Gastos Financieros	Ingresos Financieros	Servicios construcción	Servicios Recibidos	Servicios prestados
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 Resydenza S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	40
Intervenciones Novo Film, A.I.E.	130.869	-	-	-	-	-	-	-	25
Isla Canela, S.A.	61.317.480	-	-	-	815.927	-	-	2.210	464.017
Jardins Sottomayor 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 Cáceres, 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.U.	-	-	-	-	-	411	-	-	4.361
Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.	13.357.785	-	-	167.869	40.004	-	-	25.814	100.781
Salorino Solar, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	-	-	463
Tenedora de Terrenos, S.L.U.	4.775.598	-	-	-	99.728	-3.742	-	-	-
Triángulo Plaza de Cataluña, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	166
Total	164.341.777	6.060.492	16.786.265	167.869	1.975.879	242.068	14.657.271	187.392	4.119.326

21. Retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección

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 distribución de dichos importes entre los Consejeros se realizó por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 5 de mayo de 2022.

Asimismo, la Junta General celebrada el 29 de septiembre de 2022 procedió a la aprobación de: i) la retribución variable del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio social 1 de abril de 2021 a 31 de marzo de 2022, que se fijó en 1.000 euros para dicho ejercicio a pagar a partir de la adopción del acuerdo, y ii) la retribución fija del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio social 1 de abril de 2022 a 31 de marzo de 2023, que se fijó en la suma de 40.000 euros para dicho ejercicio a pagar a partir de la adopción del acuerdo. La distribución de dichos importes entre los Consejeros se realizó por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 28 de abril de 2023.

Durante los ejercicios 2022/23 y 2021/22, ningún Consejero miembro del Consejo de Administración ha formado parte de la plantilla de la Sociedad y, en consecuencia, no ha recibido remuneración alguna en concepto de empleado.

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de marzo de 2022 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 2023 y 31 de marzo de 2022:

	31/03/2023			31/03/2022		
Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	
4	-	4	4	-	4	

La remuneración de la Alta Dirección que ha 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 2023 y el 31 de marzo de 2022, es como sigue a continuación:

	Remuneración laboral (Euros)	
	31/03/2023	31/03/2022
Alta dirección	223.865	219.400

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

Al cierre del ejercicio 2022/23 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 2023 y 2022, 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 2023, la Sociedad ha otorgado avales bancarios y cauciones frente a terceros por importe de 95.817.713 euros (84.145.250 euros en el ejercicio 2021/22). El detalle de dichos avales y cauciones es el siguiente por tipología:

	Euros	
	31/03/2023	31/03/2022
Garantía ante clientes de cantidades anticipadas (*)	40.510.779	47.259.031
Garantía para cubrir riesgos técnicos y financieros	55.306.934	36.886.219
Total	95.817.713	84.145.250

(*) 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 El Postiguillo (CaixaBank) por importe 81.826 euros (aval depositado ante Abanca Corporación Bancaria para garantizar el aseguramiento de las responsabilidades derivadas de una póliza de contragarantía).
- la Junta de Compensación del APE 02.27 "Nuevo Mahou Calderón" (Caixabank) por importe de 1.112.136 euros y (Kutxabank) por importe de 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 (6 en total) irán reduciéndose paulatinamente en la medida en que el Ayuntamiento vaya recibiendo las mismas.

Asimismo, en el ejercicio 2022/23 la Sociedad es garante solidario de diferentes líneas de financiación de algunas sociedades participadas según el siguiente detalle:

	Vencimiento	Euros			
		31/03/2023		31/03/2022	
		Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.	27/07/2023	35.000.000	34.853.548	35.000.000	34.925.803
Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.	30/11/2023	40.000.000	26.843.694	-	-
Tenedora de Terrenos, S.L.U.	01/02/2023	-	-	10.000.000	10.000.000
Boetticher y Navarro, S.L.U.	01/12/2037	11.050.000	10.950.271	11.050.000	5.181.844
Triángulo Plaza de Cataluña, S.L.	11/12/2035	-	-	9.500.000	4.369.140
Renovercia Solar Écija 20 S.L.U.	07/02/2023	-	-	774.381	55.531
Renovercia Solar Écija 21 S.L.U.	07/02/2023	-	-	774.381	55.531
Renovercia Solar Écija 22 S.L.U.	07/02/2023	-	-	774.381	55.531
Renovercia Solar Écija 23 S.L.U.	07/02/2023	-	-	773.081	55.438
Renovercia Solar Écija 24 S.L.U.	07/02/2023	-	-	773.081	55.438
Renovercia Solar Écija 25 S.L.U.	07/02/2023	-	-	422.695	30.312
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
Pryconsa Señor, S.L.	15/03/2024	18.000.000	18.000.000	-	-
Corchueles Energía Solar S.L.U.	11/03/2026	2.000.000	1.507.099	2.000.000	2.000.000
Añoa Finanzas S.L.	11/03/2026	2.000.000	1.507.099	2.000.000	2.000.000
Prynergia S.L.U.	11/03/2026	5.000.000	3.767.749	5.000.000	5.000.000
Gestora de Promociones Agropecuarias S.A.U.	11/03/2026	5.000.000	3.767.749	5.000.000	5.000.000
Total		118.050.000	101.197.209	94.571.600	73.892.955

La Sociedad, al 31 de marzo de 2023, es garante solidario de ciertos avales y/u otros instrumentos de pago presentados por sociedades del Grupo PER, en concreto, de las sociedades Planificación Residencial y Gestión, S.A.U., Boetticher y Navarro, S.L.U., Isla Canela S.A., Triángulo Plaza de Cataluña, S.L. y Renovercia

Solar Écija 20 S.L.U. por un importe de 15.177.194 euros. Asimismo, es garante solidario de varias líneas de confirmación de sociedades del Grupo PER cuyo importe dispuesto a 31 de marzo de 2023 asciende a 5.703.181 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	
	31/03/2023	31/03/2022
Parque Central Valencia	-	-
Dehesa del Cañaveral Plaza S. Coop. Mad.	23.201	34.420
Vereda del Cañaveral Plaza S. Coop. Mad.	18.423	-
Monte Oeste, S. Coop. Mad.	-	762.166
Robledo Plaza S. Coop.	317.396	-
Alameda del Cañaveral Plaza S. Coop. Mad.	101.367	-
Alameda plaza S. Coop.	1.031.095	-
Castilla Plaza 2018, S. Coop.	-	-
Valdebebas Plaza S. Coop. Mad.	25.999	25.999
Peraleda Urban S. Coop.	412.051	356.201
Total	1.929.531	1.178.786

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
Fuentes del Bosque S. Coop.	Préstamo hipotecario (BBVA)	17.099.000	7.391.926
Residencial Zorrozaurre S. Coop.	Préstamo hipotecario (Kutxabank)	17.000.000	6.725.305
Jardín de Pelabravo S. Coop.	Préstamo Hipotecario (BBVA)	41.780.000	11.155.704
Dehesa del Cañaveral Plaza S. Coop. Mad.	Préstamo hipotecario (CaixaBank)	388.851	230.647
Total		76.267.851	25.503.582

Los Administradores de Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. estiman que no se derivarán pasivos significativos adicionales a los registrados en el balance adjunto por las operaciones descritas en esta Nota.

25. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	2022/23	2021/22
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	59,44	51,08
Ratio de operaciones pagadas	60,99	52,38
Ratio de operaciones pendientes de pago	48,91	43,97
	Euros	
Total pagos realizados	172.900.946	115.123.183
Total pagos pendientes	25.457.695	21.169.559

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2022/23 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

Según se indica en la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, la cual tiene como fin la reducción de la morosidad comercial y el apoyo financiero, la Sociedad detalla a continuación el periodo medio de pago a proveedores, el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores:

	2022
Periodo medio de pago – facturas pagadas en periodo inferior al máximo legal	9,82
Número de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	4.430
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas	34,49%
	Importe
Importe de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	94.421.278
Porcentaje sobre el importe total de facturas pagadas	54,61%

26. Hechos posteriores al cierre

A la fecha de la formulación de cuentas de la Sociedad, no se ha producido ningún hecho relevante que pueda afectar significativamente a la información detallada en las cuentas anuales de la Sociedad al 31 de marzo de 2023 a excepción de:

- Con fecha 10 de mayo de 2023, la Sociedad ha conseguido financiar las actividades de su participada Pryconsa Ahijones, S.L. con BBVA mediante la firma de una línea de financiación de circulante de 16.000.000 euros con vencimiento a 12 meses. Con la firma de dicha financiación, la Sociedad ha recuperado la totalidad del saldo pendiente de cobro que tenía al 31 de marzo de 2023 y con el que estaba financiación a su sociedad participada.
- Con posterioridad al 31 de marzo de 2023, la Sociedad ha realizado dos emisiones de pagarés por importe conjunto de 6.500.000 euros que vencen el 29 de septiembre de 2023.

Informe de Gestión

Ejercicio anual terminado el
31 de marzo de 2023

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.

Informe de gestión del
Ejercicio anual terminado el
31 de marzo de 2023

1. Evolución de la Sociedad durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2023

Las principales cifras al 31 de marzo de 2023 en comparación con el ejercicio anterior son las siguientes:

Cuenta de resultados	Euros		
	31/03/2023	31/03/2022	+ / -
Ingresos	201.305.064	125.794.512	75.510.552
Coste de ventas	-148.377.595	-96.459.039	-51.918.556
Margen bruto	52.927.469	29.335.473	23.591.996
% s/Ingresos	26,29%	23,32%	
Rdo. enajenación Inversiones Inmobiliarias	128.743	185.106	-56.363
Costes Indirectos	-2.360.815	-3.770.414	1.409.599
Margen neto	50.695.397	25.750.165	24.945.232
% s/Ingresos	25,18%	20,47%	
Gastos generales	-11.662.915	-11.089.643	-573.272
Ebitda	39.032.481	14.660.522	24.371.960
% s/Ingresos	19,39%	11,65%	
Reversión/(deterioro) y otros resultados	2.094.491	2.682.894	-588.502
Ebita	41.126.972	17.343.515	23.783.457
% s/Ingresos	20,43%	13,79%	
Amortización	-437.505	-525.286	87.782
Resultados extraordinarios	283.327	2.269.649	-1.986.323
Resultado financiero	3.397.896	-2.684.294	6.082.190
Ebt	44.370.690	16.403.584	27.967.106
% s/Ingresos	22,04%	13,04%	
Impuesto sociedades	-8.243.658	-2.774.276	-5.469.382
Resultado neto	36.127.032	13.629.308	22.497.724
% s/Ingresos	17,95%	10,83%	

Ingresos: Al cierre del ejercicio 2022/23, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 201.305.064 euros (125.794.512 euros en 2021/22) lo que supone un aumento de 75.510.552 euros entre ejercicios. El detalle de los ingresos es el siguiente:

	Euros	
	2022/23	2021/22
Promoción	164.424.486	101.815.767
Suelo	5.906.787	3.539.911
Explotación de inmuebles	1.395.429	1.405.201
Construcción	25.693.771	14.657.271
Servicios y otros	3.884.591	4.376.361
Total	201.305.064	125.794.511

Desde un punto de vista geográfico, las ventas de los ejercicios finalizados el 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022, se han localizado de la siguiente forma:

	Euros	
	2022/23	2021/22
Comunidad de Madrid	98,48%	89,93%
Comunidad de Castilla y León	1,47%	9,71%
Comunidad de Andalucía	0,05%	0,36%
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 2022/23 han ascendido a 164.424.486 euros lo que supone un aumento del 61% respecto del ejercicio anterior (101.815.767 euros). Durante el ejercicio 2022/23, la Sociedad ha entregado 319 viviendas, 7 unifamiliares, 4 locales comerciales y 2 parcelas (284 viviendas, 9 unifamiliares, 5 locales comerciales y 11 parcela en 2021/22).

Al 31 de marzo de 2023, la cartera de contratación de la Sociedad (contratos privados firmados) asciende a 311.965.200 euros (390.883.520 euros al 31 de marzo de 2022). Asimismo, dentro del epígrafe "Acreedores Comerciales - Anticipos de Clientes" al 31 de marzo de 2023, se encuentra recogido el importe de las señales cobradas por importe de 202.170 euros (951.459 euros al 31 de marzo de 2022) sobre contratos a formalizar en el corto plazo que, a valor de contrato, ascienden a 22.969.796 euros (26.847.558 euros al 31 de marzo de 2022) adicionales a la cartera de contratación mencionada. En consecuencia, la cartera de contratación total (contratos privados y reservas) al 31 de marzo de 2023 asciende a 334.934.996 euros (417.731.078 euros al 31 de marzo de 2022).

Del total de ingresos por promoción, el 91% (150.092.088 euros) corresponde a ingresos por promociones terminadas en el ejercicio 2022/23 y el resto (14.332.398 euros) a ventas de stock de producto terminado.

En este sentido, a efectos comparativos, las unidades entregadas en el ejercicio 2022/23 comparadas con el ejercicio anterior han sido:

	2022/23	Unidades	2021/22
Viviendas		319	284
Garajes		638	502
Trasteros		319	275
Unifamiliares		7	9
Parcelas		2	11
Locales		4	5
Total (sin garajes y trasteros)		332	309

De las 332 unidades sobre rasante entregadas durante el presente ejercicio, un 7% corresponden a stock de producto terminado en ejercicios anteriores y un 93% a las unidades provenientes de obras terminadas en el ejercicio 2022/23. El stock de producto terminado al cierre del ejercicio 2022/23 asciende a 219 unidades (sobre rasante) que supone un aumento del 5% con respecto al ejercicio 2021/22 (208 unidades) en términos de unidades, así como un aumento del 23% en términos de coste bruto.

En este sentido, a efectos comparativos, las unidades en stock al cierre del ejercicio 2022/23 comparadas con las del cierre del ejercicio anterior es el siguiente:

Unidades / Euros	2022/23		2021/22	
	Unidades	Coste Bruto	Unidades	Coste Bruto
Viviendas	82	43.157.172	60	21.891.093
Garajes	939	11.756.784	931	12.969.163
Trasteros	83	139.724	61	144.910
Unifamiliares	2	769.529	9	6.677.559
Parcelas	28	2.888.286	30	3.095.877
Locales	107	12.673.454	109	13.083.331
Total (sin garajes y trasteros)	219	71.384.949	208	57.861.933
Deterioro		-5.539.682		-6.566.890
Coste Producto Terminado neto		65.845.266		51.295.043

Las promociones terminadas y entregadas en el ejercicio han sido:

- Mirador del Bosque Fase 4 (17.910.000 euros, 32 unidades)
- Casandra Homes (23.971.800 euros, 38 unidades)
- Residencial Pryconsa Vicálvaro VI (32.912.064 euros, 104 unidades)
- Residencial Pryconsa Buenavista (21.093.000 euros, 75 unidades)
- Costa Brava - Mirasierra (42.391.044 euros, 61 unidades)

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

- Villas de la Moraleja (10.250.000 euros, 7 unidades)
- Ciudad de la Comunicación (98.796 euros, 1 unidad)
- Soto de Torrejón (186.000 euros, 1 unidad)
- Colmenar I (72.492 euros, 1 unidad)
- Mirador del Valparaíso (593.500 euros, 2 unidades)
- Residencial Piamonte (1.812.000 euros, 8 unidades)
- Palomares del Río (100.000 euros, 2 unidades)

Suelos

Durante el ejercicio 2022/23 se han producido las siguientes **ventas de suelos** a terceros.

- Con fecha 30 de junio de 2022, la Sociedad por medio de escritura de permuta, entrega el 99,92474% de las fincas registrales 37.459 y 28.248 de Pozuelo de Alarcón Eje Pinar a las sociedades Monthisa Residencial, S.A. y Monthisa Desarrollos Inmobiliarios S.A., recibiendo a cambio participaciones indivisas de las fincas resultantes en ARPO, a saber: 22,478% Parcela RBD 5.2, 17,9163% Parcela VPP-4a, 21,5833% Parcela VL 4c y un 12,0791% Parcela T-3, adquiriendo así el 100% de cada una de las parcelas de ARPO citadas. Como consecuencia de ello, la Sociedad ha dado de baja de sus existencias de terrenos y solares dichas parcelas entregadas con un coste en libros de 3.173.545 euros siendo el precio de la operación de 4.106.787 euros.
- Con fecha 11 de noviembre de 2022, la Sociedad vendió a la sociedad Turman Inversiones, S.L. la parcela T-11-12 en Torrejón de Ardoz. 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 382.827 euros siendo el precio de la venta de la operación de 1.080.000 euros.
- Con fecha 22 de noviembre de 2022, la Sociedad vendió a la sociedad Turman Inversiones, S.L. la parcela T-12 Bis sector SUP-R5 "Conexión Alcalá" en Torrejón de Ardoz. 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 381.181 euros siendo el precio de la venta de la operación de 720.000 euros.

Durante el ejercicio 2022/23 se han producido, las siguientes **adquisiciones de terrenos** que forman parte de las adiciones del ejercicio:

- Con fecha 27 de abril de 2022, la Sociedad adquiere por medio de escritura de compraventa la participación indivisa del 5,208333% de la finca registral 9.140 del Registro de la Propiedad número 54 de Madrid, perteneciente al APE 08.20 Malmea-San Roque-Tres Olivos en Madrid Nuevo Norte. El coste total de la operación ha sido de 196.109 euros.
- Con fecha 30 de junio de 2022, la Sociedad por medio de escritura de permuta, entrega el 99,92474% de las fincas registrales 37.459 y 28.248 de Pozuelo de Alarcón Eje Pinar a las sociedades Monthisa Residencial, S.A. y Monthisa Desarrollos Inmobiliarios S.A., recibiendo participaciones indivisas de las fincas resultantes en ARPO, a saber: 22,478% de la Parcela RBD 5.2, 17,9163% de la Parcela VPP-4a, 21,5833% de la Parcela VL 4c y un 12,0791% de la Parcela T-3, adquiriendo así el 100% de cada una de las parcelas de ARPO citadas. El coste total de la operación ha sido de 4.110.229 euros.
- Con fecha 29 de julio de 2022, la Sociedad adquiere un 38,65% de la finca registral 99.823 del Registro de la Propiedad número 44 de Madrid y el 100% de las fincas registrales 663, 664, 665, 65.188, 3.016, 349 y 3.018 del Registro de la Propiedad número 8 de Madrid, todas integradas en el UZP 02.04 "Desarrollo del Este - Los Berrocales" de Madrid. El coste total de la operación ha sido de 8.829.188 euros.
- Con fecha 5 de septiembre de 2022, la Sociedad resulta adjudicataria, mediante Auto judicial, de dos lotes en el APE 08.20 Malmea-San Roque-Tres Olivos en Madrid Nuevo Norte, de las siguientes fincas registrales, 3.058 (8,33%); 5.978 (25%), 9.950 (25%), 13.137 (25%), 14.066 (25%), 19.673 (25%), 31.897 (25%); 31.898 (13,44750%); 31.899 (21,01%); 35.367 (0,2020365%), 39.481 (25%)

y 109 metros cuadrados de la finca registral 27.101, todas del Registro de la Propiedad número 54 de Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 7.000.005 euros.

- Con fecha 21 de noviembre de 2022, la Sociedad adquiere en escritura, previa adjudicación en subasta pública, otorgada por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, una participación indivisa del 11,516% de la parcela resultante 3 del Proyecto de Compensación del APE 13.03 Cocherón de la Villa Este, Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 613.805 euros.
- Con fecha 1 de diciembre de 2022, la Sociedad adquiere por escritura de compraventa en ejercicio del derecho de retracto legal de comuneros en el APE 08.20 Malmea-San Roque-Tres Olivos en Madrid Nuevo Norte, las siguientes fincas registrales, 3.058 (8,33%); 5.978 (25%), 13.137 (25%); 14.066 (25%); 31.897 (25%); 31.898 (53,79%); 31.899 (21,01%); 19.675 (25%); 26.982 (4,65%); 9.950 (25%), todas del Registro de la Propiedad número 54 de Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 10.976.023 euros.
- Con fecha 21 de marzo de 2023, la Sociedad resulta adjudicataria, mediante Auto judicial, de la parcela M4.1, RES 47/08, UE/69.03 Son Güells de Palma de Mallorca. El coste de la operación ha ascendido a 2.915.000 euros.
- Adicionalmente se han incurrido en costes de urbanización por importe de 8.000.297 euros durante el ejercicio 2022/23 (5.085.944 euros en el ejercicio anterior).

Adicionalmente a estas operaciones de inversión directa, durante el ejercicio 2022/23 se han realizado las siguientes operaciones que se encuentran registradas en el apartado de anticipos a proveedores de suelo:

- Con fecha 30 de enero de 2023, la Sociedad firmó un contrato de opción de compra sobre la parcela edificable denominada DB-3, incluida en la Actuación Integrada 1 del Área Mixta de Zorrotzaurre con Vivienda y Suelo de Euskadi S.A. (VISESA), 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 52.201.505 euros 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. En el momento de la firma del contrato de opción de compra la Sociedad ha desembolsado a VISESA 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 eran las Fincas Registrales número 354, 352, y 23.960 del Registro de la Propiedad número 4 de Móstoles. En ese momento se desembolsó como prima de opción de compra conjunta de las tres fincas el importe de 2.500.000 euros siendo el coste total incurrido hasta la fecha de 2.530.859 euros. Hasta el momento no se han dado las circunstancias necesarias para el ejercicio de dicha opción de compra.

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022, la reserva de suelo de la Sociedad es la siguiente:

	Metros cuadrados	
	31/03/2023	31/03/2022
Residencial	1.225.379	1.093.325
Terciario	257.822	231.889
Industrial	123.338	117.406
Suelo urbanizable	1.606.539	1.442.621
Suelo no urbanizable	5.849.075	5.849.971

Explotación de Inmuebles

Los ingresos del ejercicio 2022/23 por arrendamiento de inmuebles han ascendido a 1.395.429 euros frente a los 1.405.201 euros del ejercicio 2021/22. Al 31 de marzo de 2023, la Sociedad tiene destinados a arrendamiento 11.532 m² s/r + 3.698 m² b/r (13.279 m² s/r + 4.513 m² b/r al cierre del ejercicio 2021/22), esto es, 23 viviendas, 92 locales, 116 plazas de garaje y 21 trasteros (51 viviendas, 94 locales, 136 plazas de garaje y 50 trasteros al 31 de marzo de 2022). El coste neto de amortizaciones y deterioros de las

inversiones inmobiliarias asciende a 13.529.830 euros al cierre del ejercicio 2022/23 (18.283.800 euros al cierre del ejercicio 2021/22) siendo la ratio de ocupación al cierre del ejercicio actual del 63% frente al 62% del ejercicio anterior.

El detalle de los ingresos de arrendamiento es el siguiente:

	Euros	
	2022/23	2021/22
Ingresos por arrendamientos de Inmuebles	1.395.429	1.405.201
Total	1.395.429	1.405.201

El detalle de los inmuebles que componen este epígrafe del balance de la Sociedad al 31 de marzo de 2023 e información asociada a los mismos es el siguiente:

Inmueble	Unidades				m2		Euros	%
	Viv.	Loc.	Gar.	Tr.	s/r	b/r	Coste neto	Ocupación
Vallecas II (Ensanche)	-	4	-	-	287	-	321.844	100%
Costlada II F1, F2 Y F3 PAR-R4,	-	8	-	-	1.275	-	1.439.451	100%
Vallecas V P-1.12.D	-	2	-	-	119	-	158.294	100%
Colmenar I P-RC1	-	1	-	-	139	-	159.642	100%
Vallecas Comercial II	-	16	-	-	1.158	-	1.689.141	100%
Sanchinarro VII (Pryconsa)	-	4	7	-	477	226	1.050.509	100%
Las Rosas (Vicálvaro)	-	3	-	-	305	-	370.283	59%
Valdemoro R-9	-	7	-	-	416	-	263.810	32%
Miguel Yuste	-	2	-	-	191	-	436.790	100%
Carabanchel IX P.1.8.1C	-	5	-	-	320	-	427.963	100%
Carabanchel VIII	-	7	-	-	515	-	178.346	100%
Virgen del Cortijo	-	1	-	-	1.251	-	41.109	-
Algete 1	-	1	-	-	314	-	12.202	-
Palomeras IV	-	1	-	-	67	-	21.838	-
Bravo Murillo III C/Muller)	-	1	-	-	89	-	38.801	-
Sanchinarro I	-	3	-	-	248	-	363.541	-
Carabanchel I Parcela 6.2.A	-	2	-	-	207	-	77.719	52%
Las Rozas II Fase VI	-	1	-	-	150	-	127.653	100%
Las Rozas II Fase VII	-	-	1	-	-	32	12.223	-
Sor Ángela VII	-	1	-	-	191	-	83.359	100%
San Dalmacio	-	3	-	-	708	-	70.210	-
Carabanchel VI	-	1	-	-	146	-	238.365	100%
Valdemoro II M-14	-	3	-	-	170	-	113.439	100%
Arroyo del Fresno	-	3	-	-	348	-	76.372	100%
Ciudad de la Comunicación	-	3	2	-	335	25	250.160	100%
Villaverde V Parcela C	1	-	3	1	52	95	145.520	-
Villaiba II	-	2	-	-	155	-	332.421	100%
Costlada III	14	3	70	13	1.131	2.006	3.577.363	54%
Villaverde VI	5	-	11	5	243	401	667.507	-
Vallecas VII (6.22.2.A)	2	2	5	2	209	193	522.812	77%
Valladolid P28 POR.1 AL 4,5,6,9,	-	2	-	-	182	-	36.596	-
Palomares Del Rio (fases 1 y 2)	1	-	-	-	155	-	112.764	100%
López de Hoyos	-	-	2	-	-	80	12.440	-
Sor Ángela Bloques 7 Y 8	-	-	9	-	-	566	82.483	-
Sor Ángela Bloques 1 Y 5	-	-	5	-	-	58	9.062	-
Sor Ángela B-2 y B-10	-	-	1	-	-	16	7.799	-
Total	23	92	116	21	11.532	3.698	13.529.830	63%

Construcción

Los ingresos derivados de la construcción para terceros en el ejercicio 2022/23 han ascendido a 25.693.771 euros (14.657.271 euros en el ejercicio 2021/22). Los ingresos del ejercicio 2022/23 se han generado principalmente por los siguientes proyectos:

	Euros	
	2022/23	2021/22
Torres Villaverde III (Boetticher y Navarro, S.L.U.)	-	1.270.063
Torres Villaverde IV (Boetticher y Navarro, S.L.U.)	6.066.073	1.565.289
Obra Parcela 6,46,3 BIR (Cogein, S.L.U.)	7.138.421	10.251.219
Obra Parcela R-1.1-3 BIR (Boetticher y Navarro, S.L.U.)	6.333.911	1.570.700
Jardín de Fuentesmar II (Cogein, S.L.U.)	1.459.932	-
Taormina (Cogein, S.L.U.)	4.327.164	-
Otras	366.271	-
Total	25.893.771	14.657.271

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 2022/23, la Sociedad ha obtenido ingresos por importe de 3.884.591 euros (4.376.361 euros en el ejercicio 2021/22).

Al cierre del ejercicio 2022/23, el **Margen bruto** de la Sociedad es positivo y asciende a 52.927.469 euros (29.335.473 euros en 2021/22), esto es un 26% de los ingresos en comparación con el 23% del ejercicio anterior.

Durante el ejercicio 2022/23, la Sociedad ha procedido a la venta de determinados inmuebles en arrendamiento que han supuesto un resultado bruto positivo de 128.743 euros (185.106 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 2022/23, el **Margen neto** de la Sociedad es positivo y asciende a 50.695.397 euros (25.750.165 euros en 2021/22), esto es un 25% de los ingresos en comparación con el 20% del ejercicio anterior.

Al cierre del ejercicio 2022/23, el **Ebitda** de la Sociedad es positivo y asciende a 14.660.522 euros (14.660.522 euros en 2021/22), esto es, un 19% de los ingresos en comparación con el 12% del ejercicio anterior.

Reversión/(deterioro) y otros resultados: La Sociedad ha registrado en 2022/23 reversiones y deterioros de valor de sus activos y otros resultados por importe neto positivo de 2.094.491 euros (2.682.994 euros en 2021/22). El detalle es el siguiente:

	Euros	
	2022/23	2021/22
Reversión / (deterioro) de:		
Terrenos	3.978.852	2.238.606
Obra en curso	-2.521.473	2.652.182
Producto terminado	1.027.208	2.606.533
Deudas comerciales	-46.913	12.839
Garantías y responsabilidades	-289.289	-5.092.235
Inversiones inmobiliarias	-53.894	265.069
Total	2.094.491	2.682.994

Al cierre del ejercicio 2022/23, el **Ebita** de la Sociedad es positivo y asciende a 41.126.972 euros (17.343.515 euros en 2020/21), esto es, un 20% de los ingresos en comparación con el 14% del ejercicio anterior.

Amortizaciones: Al 31 de marzo de 2023, el gasto por amortización de las inversiones intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias ha ascendido a 437.505 (525.286 euros en 2021/22).

Resultados extraordinarios: Al 31 de marzo de 2023, los resultados extraordinarios son positivos en 283.327 euros (2.269.649 euros en 2021/22).

Resultado financiero: El resultado financiero del ejercicio 2022/23 ha sido positivo en 3.397.896 euros frente a los 2.684.294 euros negativos del ejercicio anterior.

Los tipos de interés medios anuales de las deudas bancarias están referenciadas al Euribor a diferentes plazos más un diferencial de mercado.

Resultado neto: Al 31 de marzo de 2023, la Sociedad ha obtenido un resultado neto positivo de 36.127.032 euros (13.629.308 euros en el ejercicio 2021/22).

2. Adquisición de acciones propias

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, 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:

f) 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.

g) 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.

h) Riesgo de tipo de cambio

Al 31 de marzo de 2023, 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.

i) 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 pluriannual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

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

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

4. Perspectiva 2023

Dada la actividad de la Sociedad, el Órgano de Administración de esta considera que en el año 2023/24 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 2022/23 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:

	2022/23	2021/22
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	59,44	51,08
Ratio de operaciones pagadas	60,99	52,38
Ratio de operaciones pendientes de pago	48,91	43,97
	Euros	
Total pagos realizados	172.900.946	115.123.183
Total pagos pendientes	25.457.695	21.169.559

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2022/23 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones

comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

Según se indica en la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, la cual tiene como fin la reducción de la morosidad comercial y el apoyo financiero, la Sociedad detalla a continuación el periodo medio de pago a proveedores, el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores:

	2022
Periodo medio de pago – facturas pagadas en periodo inferior al máximo legal	9,82
Número de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	4.430
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas	34,49%
	Importe
Importe de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	94.421.278
Porcentaje sobre el importe total de facturas pagadas	54,61%

7. Hechos posteriores al cierre

A la fecha de la formulación de cuentas de la Sociedad, no se ha producido ningún hecho relevante que pueda afectar significativamente a la información detallada en las cuentas anuales de la Sociedad al 31 de marzo de 2023 a excepción de:

- Con fecha 10 de mayo de 2023, la Sociedad ha conseguido financiar las actividades de su participada Pryconsa Ahijones, S.L. con BBVA mediante la firma de una línea de financiación de circulante de 16.000.000 euros con vencimiento a 12 meses. Con la firma de dicha financiación, la Sociedad ha recuperado la totalidad del saldo pendiente de cobro que tenía al 31 de marzo de 2023 y con el que estaba financiación a su sociedad participada.
- Con posterioridad al 31 de marzo de 2023, la Sociedad ha realizado dos emisiones de pagarés por importe conjunto de 6.500.000 euros que vencen el 29 de septiembre de 2023.

Por Decreto de 9 de mayo de 2023 del Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Palma de Mallorca se ha adjudicado a la Sociedad la Unidad Productiva Autónoma de la concursada Haras Gestión de Suelo S.L. por un precio de 24.218.361 euros, que incluye el conjunto de suelos denominados como sector "SON BORDOY" conformado por las fincas registrales nº 99.017, 99.018, 99.019, 99.021, 99.022 y 99.024 inscritas en el Registro de la Propiedad nº 1 de Palma de Mallorca.

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

La formulación de las presentes cuentas anuales ha sido realizada por los Administradores de la Sociedad, el 9 de junio de 2023 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 82 hojas de papel común incluida la presente, desde el número 1 hasta la página 82 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, 9 de junio de 2023.

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado

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

D. Marco Colomer Berrocal
Consejero

GEPRASA
D. José Luis Colomer Barrigón (Consejero)

D. Juan Colomer Berrocal
Consejero

D. José Juan Cano Resina
Secretario no Consejero

BDO Auditores S.L.P., es una sociedad limitada española, y miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

bdo.es
bdo.global



[Auditoría & Assurance](#) | [Advisory](#) | [Abogados](#) | [Outsourcing](#)

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

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

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2023/2024:

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

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023/2024

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor
Independiente

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A.** (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de marzo de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de marzo de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 3 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Valoración de existencias

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

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

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

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

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

<u>Aspectos más relevantes de la auditoría</u>	<u>Respuesta de auditoría</u>
--	-------------------------------

Valoración de inversiones en empresas del grupo

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

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

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría Respuesta de auditoría

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a) Comprobar únicamente que el estado de información no financiera se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la Entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que el informe de gestión incluye una referencia relativa a que la información mencionada en el apartado a) anterior se presenta en el informe de gestión consolidado del Grupo Per 32, S.L. al que pertenece la Sociedad y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

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

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

16 de mayo de 2024



BDO AUDITORES, S.L.P.

2024 Núm. 01/24/11914

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

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

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

Índice

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

Memoria Anual
Ejercicio anual terminado el
31 de marzo de 2024

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

(Euros)

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

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

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.			
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO			
EL 31 DE MARZO DE 2024			
(Euros)			
	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023/24	Ejercicio 2022/23
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	19.1	131.754.723	201.305.064
Ventas		85.540.466	170.331.273
Explotación de inmuebles	8 y 19.2	1.494.629	1.395.429
Construcción		36.886.718	25.693.771
Servicios y otros		7.832.910	3.884.591
Variación existencias promociones en curso y edificios construidos	11 y 19.3	120.303.841	-26.062.509
Aprovisionamientos	19.3	-196.139.724	-98.693.529
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		-140.007.861	-74.289.588
Variación de existencias de solares	11	27.814.428	34.182.412
Trabajos realizados por otras empresas		-95.525.994	-62.565.204
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	11	11.579.703	3.978.851
Gastos de personal	19.4	-17.017.686	-16.153.401
Sueldos, salarios y asimilados		-13.291.376	-12.638.662
Cargas sociales		-3.726.310	-3.514.739
Otros gastos de explotación		-23.976.496	-19.699.473
Servicios exteriores	19.5	-11.849.391	-11.389.365
Tributos	19.5	-6.518.955	-7.539.330
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	19.6	-5.607.677	-754.605
Otros gastos de gestión corriente		-473	-16.173
Exceso de provisiones	16	49.925	418.404
Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	-424.499	-437.557
Deterioro y resultados enajenaciones inmovilizado e inversiones inmobiliarias		1.262.699	74.849
Deterioro y pérdidas	8	240.658	-53.894
Resultados por enajenaciones y otras	7 y 8	1.022.041	128.743
Otros resultados	16	-339.869	334.484
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		15.472.914	41.086.332
Ingresos financieros	19.7	7.735.448	7.805.081
De participaciones en instrumentos de patrimonio		1.792.189	1.743.187
- En empresas del grupo y asociadas	10 y 20	1.719.261	1.695.617
- En terceros	10	72.928	47.570
De valores negociables y otros instrumentos financieros		5.943.259	6.061.894
- En empresas del grupo y asociadas	20	1.534.910	1.264.052
- En terceros	10	4.408.349	4.797.842
Gastos financieros	19.7	-16.942.777	-10.418.880
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	20	-12.437.031	-7.364.553
Por deudas con terceros	17	-4.505.746	-3.054.327
Variación de valor razonable de instrumentos financieros	10	311.983	86.926
Diferencias de cambio		-1	-
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	10	5.865.263	5.811.231
RESULTADO FINANCIERO		-3.030.084	3.284.358
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		12.442.830	44.370.690
Impuestos sobre beneficios	18.4	-1.600.950	-8.243.658
RESULTADO DEL EJERCICIO		10.841.880	36.127.032

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.

Memoria del
Ejercicio anual terminado el
31 de marzo de 2024

1. Origen, antecedentes y actividad de la Empresa

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

Su objeto social consiste, fundamentalmente en:

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

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

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

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

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

2. Operaciones corporativas

Cesión global de activos y pasivos

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

Dicho marco normativo es el establecido en:

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

b) Imagen fiel

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

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

c) Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

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

Básicamente estas estimaciones se refieren a:

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

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

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2024, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

f) Agrupación de partidas

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

g) Corrección de errores

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

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

4. Aplicación del resultado

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

	Euros
Base de reparto:	
Pérdidas y Ganancias	10.841.880
Aplicación:	
Reserva voluntaria	9.757.692
Dividendos	1.084.188

5. Principios contables y normas de registro y valoración

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

a) Inmovilizado intangible

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

Aplicaciones informáticas

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

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

c) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Arrendamientos

Arrendamiento financiero

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

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

La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

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

Arrendamiento operativo

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

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

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

f) Instrumentos financieros

A. Activos financieros

Clasificación

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

a) Activos financieros a coste amortizado:

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

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

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

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B. Pasivos financieros

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

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

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

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

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

C. Instrumentos de patrimonio

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

vez deducidos todos sus pasivos.

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

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

g) Intereses por aplazamiento

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

h) Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

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

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

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

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

i) Existencias

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

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

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

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

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

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

j) Transacciones en moneda extranjera

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

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

k) Impuestos sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

La Sociedad no tributa en régimen de consolidación fiscal.

l) Ingresos y gastos

Reconocimiento de ingresos por ventas y prestación de servicios

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

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

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

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

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

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

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

Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo

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

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

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

Cumplimiento de la obligación en un momento determinado

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

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

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

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

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

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

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

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

m) Provisiones y contingencias

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

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

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

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

n) Indemnizaciones por despido

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

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

o) Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio

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

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

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

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

Beneficiarios:

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

mercado.

Contenido del Plan:

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

Límites subjetivos:

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

Límite objetivo:

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

Otras condiciones:

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

p) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

q) Transacciones con vinculadas

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

r) Estado de flujos de efectivo

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

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

6. Inmovilizado intangible

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

Ejercicio 2023/24

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

Ejercicio 2022/23

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

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

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

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

7. Inmovilizado material

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

Ejercicio 2023/24

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

Ejercicio 2022/23

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Inversiones inmobiliarias

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

Ejercicio 2023/24

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

Ejercicio 2022/23

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

siguiente:

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

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

	Metros cuadrados	
	31/03/2024	31/03/2023
Residencial	4.051	5.522
Comercial	9.859	9.708
Total metros cuadrados	13.910	15.230

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

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

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

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

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

9. Arrendamientos

9.1 Arrendamiento operativo

Al cierre de los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023, la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente en los contratos de arrendamientos operativos más significativos:

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

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

10. Inversiones financieras (largo plazo y corto plazo)

A. Inversiones financieras (largo plazo)

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

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

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

Ejercicio 2023/24

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

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

a) Empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

El movimiento de este epígrafe es el siguiente:

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

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

Ejercicio 2022/23

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

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

a) Empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

El movimiento de este epígrafe fue el siguiente:

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

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

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

Adiciones

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

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

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

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

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

Retiros

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

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

Fusión

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

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

Deterioros

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

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

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

por importe de 62 euros.

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

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

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

(*) Datos no auditados

(**) Datos auditados

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

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

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

Dividendos cobrados en el ejercicio 2023/24

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

Dividendos cobrados en el ejercicio 2022/23

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

b) Inversiones financieras largo plazo

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

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

Créditos a terceros a largo plazo

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

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

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

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

Valores representativos de deuda

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

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

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

Fianzas y depósitos a largo plazo

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

B. Inversiones financieras (corto plazo)

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

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

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

Instrumentos de Patrimonio

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

Créditos a terceros corto plazo

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

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

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

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

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

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

- **Otros activos financieros a corto plazo**

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

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

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

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

11. Existencias

Ejercicio 2023/24

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

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

Ejercicio 2022/23

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

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

Terrenos y solares

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

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

Adiciones

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

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

Retiros

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

Trasposos

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

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

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

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

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

Obra en curso

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

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

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

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

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

Producto terminado

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

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

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

Anticipos a proveedores

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

Con relación a este último aspecto destacan las siguientes operaciones:

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

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

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

Ejercicio 2023/24

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

Ejercicio 2022/23

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

Deterioros de existencias

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

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

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

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

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

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

Acreedores Comerciales - Anticipos de Clientes

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

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

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

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

12. Deudores y otras cuentas a cobrar

a) Clientes por ventas y prestación de servicios

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

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

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

b) Deudores varios

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

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

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

c) Deterioro de clientes y deudores diversos

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

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

13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

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

	Euros	
	31/03/2024	31/03/2023
Tesorería	17.366.682	19.181.352
Total	17.366.682	19.181.352

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

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

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

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

a) Riesgo de crédito

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

b) Riesgo de liquidez

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

c) Riesgo de tipo de cambio

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

d) Riesgo de tipo de interés

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

e) Riesgos del negocio inmobiliario

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

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

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

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

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

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

15. Patrimonio Neto y Fondos propios

a) Capital escriturado

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

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

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

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

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

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

b) Reservas

Prima de emisión de acciones

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

Reserva legal

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

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

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

Reservas de fusión

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

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

Reserva voluntaria

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

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

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

Reservas de capitalización

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

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

Acciones y Participaciones en Patrimonio Propias

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

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

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

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

Resultados negativos de ejercicios anteriores

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

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

Durante el ejercicio 2023/24, la Sociedad ha pagado el importe de 3.612.703 euros en concepto de dividendos. Dicho importe fue abonado el 2 de octubre de 2023 y se aprobó en la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 28 de septiembre de 2023.

Dividendos pagados en el ejercicio 2022/23 con cargo a los resultados del ejercicio 2021/22

Durante el ejercicio 2022/23, la Sociedad abonó el importe de 1.362.930 euros en concepto de dividendos. Dicho importe fue abonado el 5 de octubre de 2022 y se aprobó en la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 29 de septiembre de 2022.

Ajustes por cambio de valor

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

	Euros	
	31/03/2024	31/03/2023
Valoración de instrumentos financieros (Nota 10)	-910.742	-661.642
Total	-910.742	-661.642

16. Provisiones y contingencias

El detalle al 31 de marzo de 2024 de las provisiones a largo plazo y corto plazo del balance adjunto, así como los principales movimientos registrados, son los siguientes:

Ejercicio 2023/24

	Saldo al 31/03/2023	Euros			Saldo al 31/03/2024
		Dotaciones	Reversiones	Aplicaciones	
Provisión garantías (Nota 19.6)	8.784.567	914.609	-	-	9.699.176
Provisiones a largo plazo	8.784.567	914.609	-	-	9.699.176
Otras provisiones	41.000	41.000	-	-41.000	41.000
Provisión construcción (Nota 19.6)	3.110.271	5.150.722	-433.102	-	7.827.891
Provisión impuestos	2.631.045	520.564	-27.482	-1.532.220	1.591.907
Provisiones a corto plazo	5.782.316	5.712.286	-460.584	-1.573.220	9.460.798
Total	14.566.883	6.626.895	-460.584	-1.573.220	19.159.974

A 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023, los epígrafes de "Otras provisiones", "Provisiones construcción" y "Provisión impuestos" se encuentran clasificados a corto plazo en el balance.

Ejercicio 2022/23

	Euros				Saldo al 31/03/2023
	Saldo al 31/03/2022	Dotaciones	Reversiones	Aplicaciones	
Provisión conservación	-	-	-	-	-
Provisión garantías (Nota 19.6)	8.931.565	-	-112.559	-34.439	8.784.567
Provisiones a largo plazo	8.931.565	-	-112.559	-34.439	8.784.567
Otras provisiones	41.000	-	-	-	41.000
Provisión construcción (Nota 19.6)	2.197.750	3.036.196	-	-2.123.675	3.110.271
Provisión impuestos	2.142.070	1.447.085	-418.404	-539.706	2.631.045
Provisiones a corto plazo	4.380.820	4.483.281	-418.404	-2.663.381	5.782.316
Total	13.312.385	4.483.281	-530.963	-2.697.820	14.566.883

Provisión actas de Hacienda

La Sociedad recibió el 6 de noviembre de 2023 comunicación de inicio de actuaciones inspectoras de comprobación e investigación correspondiente al Impuesto sobre Sociedades de los años 2019 a 2020 y del Impuesto sobre el Valor Añadido del periodo octubre 2019 a marzo 2021. A la fecha de elaboración de las presentes cuentas anuales, el órgano de administración considera que no van a generar contingencias fiscales relevantes por lo que no se ha realizado provisión alguna en este sentido.

La Sociedad ha cumplido tanto con la obligación de facilitar la documentación e información solicitada tanto el 20 de febrero de 2024 como el 10 de abril de 2024, última diligencia recibida al respecto.

Provisión para responsabilidades

Las provisiones registradas constituyen una explicación razonada y razonable del eventual impacto patrimonial que, para la Sociedad, pueda derivarse de la resolución de los litigios, reclamaciones o eventuales compromisos que cubren. Su cuantificación ha sido realizada por los Administradores de la Sociedad con el concurso de sus asesores, atendiendo a las específicas circunstancias de cada caso. Tanto al 31 de marzo de 2024 como de 2023, no se han identificado contingencias o riesgos por los que se precise realizar provisión alguna en este sentido.

Provisión para garantías

Se trata de una provisión por gastos de garantías de reparación y revisión, que es fiscalmente deducible en el importe determinado en aplicación del artículo 13.2 g) del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Provisión construcción

Corresponde a la provisión de costes de construcción que se registra al cierre de las obras con objeto de recoger el coste completo de estas por los costes incurridos cuyas facturas no han sido aún recibidas.

Provisión para impuestos

Se trata de una provisión para hacer frente al impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana o Plusvalía Municipal de aquellas promociones que se encuentran terminadas y pendientes de liquidación del mencionado impuesto.

17. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

El saldo de las cuentas de estos epígrafes al 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023 es el siguiente:

	Euros			
	31/03/2024		31/03/2023	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Obligaciones y otros valores negociables	-	58.078.792	-	55.939.263
Deuda con Entidades de Crédito	41.918.020	29.198.761	20.290.130	2.948.616
Otros pasivos financieros	369.945	32.873	412.343	64.445
Total	42.287.965	87.310.426	20.702.473	58.952.324

Pasivos financieros a coste amortizado

Programa de Pagarés PRYCONSA 2023

Con fecha del 20 de octubre de 2023 la Comisión de Incorporaciones y Suspensiones del Mercado Alternativo de Renta Fija acordó la incorporación al Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) del Documento Base Informativo de Pagarés de Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A., denominado "Programa de Pagarés PRYCONSA 2023", con un saldo vivo máximo de 150.000.000 euros y fin de vigencia el 20 de octubre de 2024.

Las características principales de dicho documento base informativo son las siguientes:

- Los Pagarés que se emitan bajo el programa se dirigen a clientes profesionales y a inversores cualificados.
- Las entidades colaboradoras son Banca March, S.A. y Renta 4 Banco, S.A.
- El agente de pagos y asesor registrado es Banca March, S.A.
- Los pagarés son valores emitidos al descuento, que representan una deuda para su Emisor, devengan intereses y son reembolsables por su nominal al vencimiento. Para cada emisión de pagarés con el mismo vencimiento se asigna un código ISIN. Cada pagaré tendrá un valor nominal de 100.000 euros, por lo que el número máximo de pagarés vivos en cada momento no podrá exceder de 1.000.
- Los pagarés se emiten de conformidad con la legislación española que resulte aplicable al Emisor o a los pagarés de conformidad con el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Ley del Mercado de Valores y de conformidad con lo establecido en sus respectivas normativas de desarrollo o concordantes
- Los pagarés están representados por anotaciones en cuenta, tal y como está previsto por los mecanismos de negociación en el MARF, siendo Iberclear la encargada de su registro contable, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.3 de la Ley del Mercado de Valores y en el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores y de las entidades de contrapartida central y sobre requisitos de transparencia de los emisores de valores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial, tal y como el mismo ha sido modificado por el Real Decreto 827/2017, de 1 de septiembre
- Los pagarés se emiten en euros.
- El tipo de interés nominal anual de los pagarés se fijará en cada emisión.
- Se podrán emitir pagarés con un plazo de amortización de entre 3 días hábiles y 731 días naturales, es decir, 24 meses.

Desde el 20 de octubre de 2023 (incorporación al MARF del Documento Base Informativo de Pagarés), la Sociedad ha realizado varias emisiones de pagarés siendo el saldo vivo al 31 de marzo de 2024 de 59.200.000 euros de acuerdo con los siguientes vencimientos:

Vencimiento	Nominal (euros)
15/04/2024	2.700.000
15/04/2024	2.100.000
15/04/2024	2.000.000
15/04/2024	14.900.000
15/04/2024	400.000
14/05/2024	10.200.000
14/05/2024	11.200.000
14/06/2024	700.000
14/06/2024	4.800.000
15/07/2024	2.100.000
12/09/2024	8.100.000
Total	59.200.000

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 2024 constituye una aproximación aceptable de su valor razonable.

Durante el ejercicio 2023/24, la sociedad ha realizado desembolsos de pagarés por importe de 147.372.247 euros (185.728.025 euros) y ha recomprado pagarés por importe de 145.232.717 euros (259.486.868 euros en el ejercicio 2022/23).

El gasto financiero derivado de las deudas con entidades de crédito ascendió, en el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2024, a 4.806.311 euros (3.054.327 euros en 2022/23) y se encuentran registrados en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 19.7).

Los tipos de interés medios anuales de las deudas bancarias están referenciadas al EURIBOR a diferentes plazos más un diferencial de mercado.

Deudas con entidades de crédito

Ejercicio 2023/24

El detalle de este epígrafe, al 31 de marzo de 2024, es el siguiente:

Tipo de operación	Euros					Total
	Limite	Importe Nominal	Saldo Dispuesto	No Corriente	Corriente	
Póliza de Crédito						
Vencimiento < 1 año	221.000.000	-	7.119.432	-	7.119.432	7.119.432
Vencimiento > 1 año	54.500.000	-	954	954	-	954
Préstamo Bancario:						
Vencimiento < 1 año	-	23.200.000	20.726.589	-	20.726.589	20.726.589
Vencimiento > 1 año	-	40.000.000	40.000.000	40.000.000	-	40.000.000
Préstamos hipotecarios (Nota 7)	-	4.470.000	2.264.237	1.918.019	346.218	2.264.237
Intereses pendientes vencimiento	-	-	-	-	1.005.569	1.005.569
Deudas entidades crédito	275.500.000	67.670.000	70.111.212	41.918.973	29.197.808	71.116.781
Otros pasivos financieros	-	-	-	369.945	32.873	402.818
Otros pasivos financieros	-	-	-	369.945	32.873	402.818
Total	275.500.000	67.670.000	70.111.212	42.288.918	29.230.681	71.519.599

Los intereses devengados y pendientes de vencimiento, al 31 de marzo de 2024, ascienden a 1.005.569 euros y están recogidos dentro del epígrafe de “Deudas a corto plazo” del balance adjunto (597.304 euros en el ejercicio 2022/23).

Al cierre de los ejercicios 2023/24 y 2022/23, no existen obligaciones de cumplimiento de ratios financieros en relación con los contratos de financiación mantenidos por la Sociedad.

El detalle por vencimiento de la deuda es como sigue a continuación:

	Euros				Total
	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28 y siguientes	
Deudas con entidades de crédito	29.197.808	40.365.886	384.658	1.168.430	71.116.781
Otros pasivos financieros	32.873	142.483	7.178	220.284	402.818
Total	29.230.681	40.508.369	391.836	1.388.714	71.519.599

Ejercicio 2022/23

El detalle de este epígrafe, al 31 de marzo de 2023, es el siguiente:

Tipo de operación	Euros					
	Limite	Importe Nominal	Saldo Dispuesto	No Corriente	Corriente	Total
Póliza de Crédito						
Vencimiento < 1 año	196.000.000	-	258.918	-	258.918	258.918
Vencimiento > 1 año	34.500.000	-	33.268	33.268	-	33.268
Préstamo Bancario:						
Vencimiento < 1 año	-	6.000.000	1.748.912	-	1.748.912	1.748.912
Vencimiento > 1 año	-	-	-	-	-	-
Préstamos hipotecarios (Nota 7)	-	22.670.000	20.600.343	20.256.862	343.482	20.600.343
Intereses pendientes vencimiento	-	-	-	-	597.304	597.304
Deudas entidades crédito	230.500.000	28.670.000	22.641.441	20.290.130	2.948.616	23.238.746
Otros pasivos financieros	-	-	-	412.343	64.445	476.788
Otros pasivos financieros	-	-	-	412.343	64.445	476.788
Total	230.500.000	28.670.000	22.641.441	20.702.473	3.013.061	23.715.534

18. Administraciones públicas y Situación fiscal

18.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Euros			
	31/03/2024		31/03/2023	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Impuesto sobre Valor Añadido	183.899	-	6.758.645	-
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	720.478	-	301.058
Impuesto sobre Sociedades (Nota 18.4)	2.501.935	9.913	-	972.228
Otros	32.765	90.747	12.340	664.696
Total	2.718.599	821.138	6.770.985	1.937.982

La Sociedad tiene registrados en el epígrafe "Impuesto sobre el Valor Añadido" como saldo deudor un importe de 183.899 euros correspondientes al IVA pendiente de compensar en autoliquidaciones futuras.

El saldo deudor registrado en el epígrafe "Otros" por importe de 32.765 euros hace referencia a los rendimientos correspondientes al Impuesto soportado en el extranjero relativos a las Retenciones de Capital Mobiliario soportadas en España por 20.362 euros y 12.403 euros por devolución de impuestos correspondientes al Impuesto sobre el Incremento de Valor de Inmuebles de Naturaleza Urbana cuyo importe se ha sido reclamado al Ayuntamiento de Madrid por existir minusvalía y, por tanto, no sujeción.

18.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023 es la siguiente:

Concepto	Euros	
	2023/24	2022/23
Resultado contable antes de impuestos	12.442.829	44.370.690
Diferencias permanentes:	98.246	-89.100
Sanciones	3.724	14.645
Donaciones	108.360	62.300
Dividendos >5% 12 meses (excepto SOCIMI)	-24.777	-
Ajuste por ingresos no tributables (art. 11.5 LIS)	-	-173.180
Impuesto extranjero soportado, no deducible, doble imposición (art.31.2 LIS)	10.939	7.136
Diferencias temporales:	-988.716	-5.755.178
Amortización del inmovilizado	-37.910	-37.910
Limitación deducibilidad gasto financiero	4.976.466	-
Deterioro de inversiones inmobiliarias	27.677	153.233
Deterioro de instrumentos patrimonio	319.594	-
Reversión deterioro de inversiones inmobiliarias	-268.334	-59.270
Reversión deterioro de instrumentos patrimonio	-6.006.208	-5.811.231
Base imponible fiscal previa	11.552.359	38.526.413
Compensación de BINs	-2.888.090	-9.631.603
Reducción reserva capitalización	-1.155.236	-1.226.638
Base imponible fiscal	7.509.033	27.668.172
Cuota íntegra previa (25%)	1.877.258	6.917.043
Cuota íntegra previa mínima (15%) (Nota 18.3)	1.126.355	4.150.226
Deducción por doble imposición	-10.939	-7.136
Cuota íntegra ajustada	1.866.319	6.909.907
Resto Deducciones	-44.822	-1.910.720
Retenciones y pagos a cuenta	-4.323.433	-4.026.959
Cuota (a cobrar) / pagar Nota 18.1	-2.501.935	972.228

Las diferencias permanentes del ejercicio 2023/24 que reducen el resultado contable antes de impuestos ascienden a 98.246 euros y corresponden a:

- Ajuste positivo por sanciones tributarias no deducibles correspondientes al ejercicio 2023/24 por importe de 3.724 euros.
- Ajuste positivo por las donaciones realizadas en el ejercicio 2023/24 por importe de 108.360 euros.
- Ajuste positivo por el impuesto extranjero soportado no deducible de acuerdo con el artículo 31.2 de la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades por importe de 10.939 euros.
- Ajuste negativo por exención en dividendos recibidos por importe de 24.777 euros.

Las diferencias temporarias del ejercicio 2023/24 que aumentan el resultado contable antes de impuestos ascienden a 5.017.430 euros y corresponden a:

- Ajuste negativo por la recuperación de la dotación por amortización de inversiones materiales no deducible de acuerdo con la Ley 16/2012, que establece que la amortización contable del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias sólo era deducible hasta el 70% de aquella que hubiera resultado fiscalmente deducible recuperándose, a partir del ejercicio 2015, linealmente en 10 años por importe de 37.910 euros.
- Ajuste negativo como consecuencia de la reversión de deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 268.334 euros.
- Ajuste negativo como consecuencia de la reversión de deterioro de los instrumentos de patrimonio por importe de 6.006.208 euros.
- Ajuste positivo como resultado de la aplicación del artículo 13.2 a) de la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades sobre de la no deducibilidad de los deterioros de valor asociados a las inversiones inmobiliarias por importe de 27.677 euros.

- Ajuste positivo por deterioro en instrumentos de patrimonio por 319.594 euros.
- Ajuste positivo como consecuencia de la aplicación del artículo 16 de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades sobre la limitación de la deducibilidad fiscal del gasto financiero neto por importe de 4.976.466 euros.

Al cierre del ejercicio 2023/24, la Sociedad tiene unas diferencias temporarias pendientes de imputar por importe de 12.738.787 euros (12.697.822 euros en 2022/23) cuyo activo por impuesto diferido no ha sido registrado de acuerdo con la política de prudencia de los Administradores (a excepción del referido en la nota 18.3). Dichas diferencias temporarias se resumen en: (i) gasto por amortización del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias de los ejercicios 2013 y 2014 por importe de 37.910 euros; (ii) deterioros de inversiones inmobiliarias por importe de 516.771 euros (que podrían ser deducibles ante cambios en la legislación actual o liquidación de la Sociedad) y; (iii) deterioro de instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas por importe de 12.184.105 euros (que podrían ser deducibles ante cambios en la legislación actual o liquidación de la Sociedad).

Al 31 de marzo de 2024, la Sociedad no tiene deducciones en cuota pendientes de imputar.

El Real Decreto 3/2016, de 2 de diciembre de 2016, introdujo una limitación en el importe de la compensación de bases imponibles negativas. De esta forma, con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2016, se añade una nueva disposición adicional decimoquinta por la cual se modifican los límites establecidos en el apartado 12 del artículo 11 de la Ley del Impuesto de Sociedades los cuales se sustituyen por los siguientes:

- El 70 por ciento, cuando en los 12 meses anteriores el importe neto de la cifra de negocios sea inferior a 20 millones de euros.
- El 50 por ciento, cuando en los referidos 12 meses el importe neto de la cifra de negocios sea al menos de 20 millones de euros, pero inferior a 60 millones de euros.
- El 25 por ciento, cuando en los referidos 12 meses el importe neto de la cifra de negocios sea al menos de 60 millones de euros.

Al 31 de marzo de 2024, la Sociedad tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar por importe de 72.289.695 euros (75.177.785 euros para el ejercicio 2023/22).

18.3 Impuestos diferidos

El movimiento del epígrafe de "Activos por impuesto diferido" de los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023 es el siguiente:

Ejercicio 2023/24

	Saldo 31/03/2023	Euros	
		Aumentos / Disminuciones	Saldo 31/03/2024
Por impuesto diferido			
Activo financiero a VR con cambios en PN	-	303.581	303.581
Total	-	303.581	303.581

Ejercicio 2022/23

	Saldo 31/03/2022	Euros	
		Aumentos / Disminuciones	Saldo 31/03/2023
Por impuesto diferido			
Créditos fiscales por bases imponibles negativas	1.184.557	-1.184.557	-
Activo financiero a VR con cambios en PN	159.097	-159.097	-
Total	1.343.654	-1.343.654	-

Como consecuencia del ajuste negativo acumulado de valoración de la inversión de la Sociedad en Mirabaud Grand Paris descrita en la nota 10 b), se ha procedido a registrar en el epígrafe del balance al 31

de marzo de 2024 un importe de 303.581 euros como “Activo por impuesto diferido” para reflejar el efecto fiscal derivado de la valoración negativa al cierre del ejercicio, es decir, el 25% del ajuste bruto de valoración que asciende a 1.214.323 euros.

18.4 Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades, de los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023, es la siguiente:

Concepto	Euros	
	2023/24	2022/23
Resultado contable antes de impuestos	12.442.829	44.370.690
Diferencias permanentes:	98.246	-89.100
Sanciones	3.724	14.645
Donaciones	108.360	62.300
Dividendos >5% 12 meses (excepto SOCIMI)	-24.777	-
Ajuste por ingresos no tributables	-	-173.180
Impuesto extranjero soportado, no deducible, doble imposición (art. 31.2LIS)	10.939	7.136
Diferencias temporales:	-988.716	-5.755.178
Amortización del inmovilizado	-37.910	-37.910
Limitación deducibilidad gasto financiero	4.976.466	-
Deterioro de inversiones inmobiliarias	27.677	153.233
Deterioro de instrumentos patrimonio	319.594	-
Reversión deterioro de inversiones inmobiliarias	-268.334	-59.270
Reversión deterioro de instrumentos patrimonio	-6.006.208	-5.811.231
Base imponible fiscal previa	11.552.359	38.526.413
Compensación de BINs	-2.888.090	-9.631.603
Reducción reserva capitalización	-1.155.236	-1.226.638
Base imponible fiscal	7.509.033	27.668.172
Cuota íntegra previa (25%)	1.877.258	6.917.043
Cuota íntegra previa mínima (15%)	1.126.355	4.150.226
Deducción por doble imposición	-10.939	-7.136
Cuota íntegra ajustada	1.866.319	6.909.907
Deducciones	-44.822	1.910.720
Retenciones y pagos a cuenta	-4.323.433	4.026.959
Cuota a cobrar / (pagar) Nota 18.1	-2.501.935	972.228
(Gasto) / Ingreso por impuesto de sociedades corriente	1.821.497	4.999.187
(Gasto) / Ingreso por regularización impuesto de sociedades 2019/20 y 2020/21	-	-
(Gasto) / Ingreso por compensación de créditos fiscales (Nota 18.3)	-220.547	3.244.471
(Gasto) / Ingreso por impuesto de sociedades	1.600.950	8.243.658

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 31/03/2024
Impuesto sobre Sociedades	04/2020 a 03/2023
Impuesto sobre el Valor Añadido	04/2020 a 03/2023
Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas	04/2020 a 03/2023
Retenciones e ingresos a cuenta del capital mobiliario	04/2020 a 03/2023

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

La Sociedad recibió el pasado 6 de noviembre de 2023 comunicación de inicio de actuaciones inspectoras de comprobación e investigación correspondiente al Impuesto sobre Sociedades de los años 2019 a 2020 y del Impuesto sobre el Valor Añadido del periodo octubre 2019 a marzo 2021. A la fecha de elaboración de estas cuentas anuales del ejercicio 2023/24 no se ha detectado, en el desarrollo de la inspección, contingencia alguna esperando el órgano de administración de la Sociedad que esta comprobación finalice sin impacto relevante en el patrimonio social.

La Sociedad ha cumplido tanto con la obligación de facilitar la documentación e información solicitada tanto el 20 de febrero de 2024 como el 10 de abril de 2024, última diligencia recibida al respecto.

18.6 Compromisos relacionados con beneficios fiscales

Al margen del requisito de mantenimiento del incremento de los fondos propios y de la dotación y mantenimiento de las reservas indisponibles de capitalización, a que se refieren los artículos 25 y 105, respectivamente, de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades, no existen otros compromisos adquiridos por la Sociedad en relación con los incentivos fiscales aplicados en éste o en anteriores ejercicios que se encuentren pendientes de cumplir.

La situación al cierre del ejercicio de las reservas indisponibles constituidas por la Sociedad en cumplimiento de requisitos para la aplicación de beneficios fiscales es la siguiente:

Reserva de capitalización art.25 LIS			
Ejercicio fiscal	Reserva de capitalización (Nota 15)	Ejercicio de permanencia	Dotación pendiente
2019/20	950.945	2024	-
2020/21	1.442.168	2025	-
2021/22	1.302.642	2026	-
2022/23	1.226.638	2027	-
Total	4.922.393		

La reserva de capitalización constituida por 226.407 para el ejercicio 2018/19 se reclasificó a reservas voluntarias a cierre del ejercicio 2023/24 por haber transcurrido el plazo de cinco años de indisponibilidad marcado por la normativa.

Como se indica en la Nota 15, 18.2 y 18.4, es intención de la Sociedad dotar una reserva indisponible de capitalización según los artículos 25 y 105, respectivamente, de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades por importe de 1.155.236 euros.

19. Ingresos y gastos

Los ingresos por tipo de negocio de la Sociedad se reconocen tal y como se explica en la Nota 4.I), esto es:

- Ventas de promociones y suelo: En el momento de la firma de la escritura de compraventa y entrega del inmueble.
- Explotación de inmuebles (Ingresos por alquileres): De manera lineal a lo largo de la duración del contrato.
- Prestación de servicios de construcción y otros servicios: Se reconocen considerando el grado de la prestación a fecha de balance siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad, y es probable que se produzcan los beneficios o rendimientos económicos derivado de las transacciones.

La Sociedad no considera necesario la aplicación de juicios significativos en la determinación del importe y calendario de los ingresos de actividades ordinarias de los contratos con clientes.

Los saldos de contratos se incluyen en los epígrafes de "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar", "Provisiones a corto plazo" y "Anticipos de clientes";

19.1 Distribución de las ventas

Geográficamente las ventas de los ejercicios finalizados, el 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023, se han localizado de la siguiente forma:

	%	
	2023/24	2022/23
Comunidad de Madrid	79,96%	98,48%
Comunidad de Castilla y León	16,33%	1,47%
Comunidad de Andalucía	0,17%	0,05%
Comunidad de Asturias	3,54%	0,00%
Total	100,00%	100,00%

Un detalle más completo de este epígrafe al 31 de marzo de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Euros	
	2023/24	2022/23
Promoción	60.536.384	164.424.486
Suelo	25.004.082	5.906.787
Explotación de inmuebles	1.494.628	1.395.429
Construcción	36.886.718	25.693.771
Servicios y otros	7.832.911	3.884.591
Total	131.754.723	201.305.064

Promoción

La Sociedad ejerce no sólo la actividad promotora, sino también los trabajos de construcción de la mayoría de las obras relacionadas con su actividad principal, tanto con personal propio como con subcontratistas. Dentro de la actividad de promoción de viviendas, la Sociedad ha facturado 60.536.384 euros (164.424.486 euros en el ejercicio 2022/23).

Suelo

Con fecha 21 de noviembre de 2023, la Sociedad vendió a la cooperativa "Valdebebas Urban, S.COOP" la Parcela RES.05-156-A en Valdebebas, hoy Calle Jordi Solé Tura, 23 de Madrid. Como consecuencia de ello, la Sociedad ha dado de baja de sus existencias de terrenos y solares dicha parcela con un coste en libros de 23.747.122 euros. El precio de la venta de la operación ha sido de 24.796.076 euros.

El epígrafe "Ingresos por prestaciones de servicios" de la cuenta de pérdidas y ganancias recoge principalmente, ingresos derivados de la prestación de servicios en construcciones, principalmente para empresas del Grupo (Nota 20).

19.2 Explotación de inmuebles

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

	Euros	
	2023/24	2022/23
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	1.494.628	1.395.429
Total (Nota 8)	1.494.628	1.395.429

19.3 Aprovisionamientos y Variación de Existencias

El detalle de los aprovisionamientos y variación de existencias, al 31 de marzo de 2024 y 2023, es el siguiente:

	Euros	
	2023/24	2022/23
Variación Obra en curso	-115.271.200	38.403.579
Variación Promociones Terminadas	-3.101.155	-13.523.016
Variación Inversiones inmobiliarias	-396.980	-312.318
Deterioro de obra en curso (Nota 11)	-1.338.484	2.521.473
Deterioro de existencias de producto terminado (Nota 11)	-196.022	-1.027.207
Total variación de existencias	-120.303.841	26.062.511
Compra de materias primas	140.007.861	74.289.587
Variación de existencias de terrenos y solares (Nota 11)	-27.814.428	-34.182.412
Trabajos realizados por otras empresas	95.525.994	62.565.204
Deterioro de terrenos y solares (Nota 11)	-11.579.703	-3.978.852
Total aprovisionamientos	196.139.724	98.693.527
Total	75.835.883	124.756.038

19.4 Gastos de personal

El detalle de este epígrafe es como sigue:

	Euros	
	2023/24	2022/23
Sueldos, salarios y asimilados	13.090.186	12.595.707
Seguridad Social a cargo de la Empresa	3.525.925	3.381.103
Indemnizaciones	201.190	42.955
Otros gastos sociales (*)	200.385	133.636
Total	17.017.686	16.153.401

(*) En el ejercicio 2023/24 el apartado de "otros gastos sociales" incluyen un importe de 37.587 euros en concepto de aportaciones de la empresa al plan de pensiones del empleado del Sector de la Construcción. A partir del mes de febrero 2024, todas las empresas y personas autónomas con trabajadores asalariados del sector de la construcción, están obligados a abrir un plan de pensiones y realizar las aportaciones mensuales en nombre de su personal asalariado, tal y como regula el Convenio Colectivo General del Sector de la Construcción (VII CGSC), publicado en el BOE 23/09/2023. (Acuerdo de modificación publicado en el BOE 08/1/2024).

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2023/24, ha sido de 285 personas (275 personas durante el ejercicio 2022/23). El desglose del número medio de personas distribuido por categorías profesionales y sexos, en los ejercicios 2023/24 y 2022/23, es el siguiente:

	2023/24				2022/23			
	Nº de Empleados	Mujeres	Hombres	Discap. >33%	Nº de Empleados	Mujeres	Hombres	Discap. >33%
Personal administración	131	58	69	4	133	58	71	4
Personal obras	154	12	140	2	142	9	131	2
Total	285	70	209	6	275	67	202	6

El desglose del número de personas distribuido por categorías profesionales y sexos, al término de los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023 es el siguiente:

	31/03/2024				31/03/2023			
	Nº de Empleados	Mujeres	Hombres	Discap. >33%	Nº de Empleados	Mujeres	Hombres	Discap. >33%
Personal administración	132	58	70	4	133	58	71	4
Personal obras	153	12	139	2	147	9	136	2
Total	285	70	209	6	280	67	207	6

19.5 Servicios exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe es como sigue:

	Euros	
	2023/24	2022/23
Gastos de arrendamiento y cánones	2.570.435	2.146.524
Reparaciones y conservación	1.728.668	1.584.660
Servicios de profesionales independientes	3.382.734	3.292.762
Servicios bancarios	38.089	21.078
Transporte	368.274	427.547
Primas de seguros	874.399	1.230.065
Gastos publicitarios y de representación	998.542	833.708
Suministros y comunicaciones	698.162	686.003
Otros Servicios	1.190.087	1.167.018
Tributos	6.518.956	7.539.330
Total	18.368.346	18.928.695

Durante el ejercicio 2023/24 y 2022/23, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, BDO Auditores, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Descripción	Euros	
	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	2023/24	2022/23
Servicios de Auditoría	36.000	34.600
Otros servicios de Verificación	-	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	36.000	34.600
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	36.000	34.600

19.6 Variación de los deterioros y provisiones

El detalle de este epígrafe es como sigue:

	Euros	
	2023/24	2022/23
Dotación de provisiones	-6.065.331	-912.520
Reversión de provisiones	433.102	112.559
Provisión garantías y construcción (Nota 16)	-5.632.229	-799.961
Deterioro de cuentas a cobrar	-631.304	-51.913
Reversión deterioro insolvencias de tráfico	655.856	97.269
Deterioro de cuentas a cobrar (Nota 12)	24.552	45.356
Total	-5.607.677	-754.605

19.7 Gastos e Ingresos financieros

El detalle de los gastos financieros, al 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023, es el siguiente:

	Euros	
	2023/24	2022/23
Intereses de deudas con entidades de crédito (Nota 17)	4.505.746	3.054.327
Intereses de cuentas corrientes con empresas del Grupo (Nota 20)	12.437.031	7.364.553
Total	16.942.777	10.418.880

La composición del epígrafe "Ingresos financieros", al 31 de marzo de 2024 y 2023, es la siguiente:

	Euros	
	2023/24	2022/23
Ingresos de participaciones empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	1.719.261	1.695.617
Ingresos de inv. financieras empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	1.534.910	1.264.052
Ingresos de participaciones de terceros	72.928	47.570
Ingresos de inversiones financieras a corto plazo (Nota 10)	4.257.579	4.679.351
Intereses entidades públicas	150.770	118.491
Total	7.735.448	7.805.081

20. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Los saldos y operaciones mantenidos por la Sociedad con las empresas del Grupo y vinculadas, al 31 de marzo de 2024, son los siguientes:

	Euros									
	Acreeedores corto plazo	Deudores corto plazo	Préstamos corto plazo	Créditos corto plazo	Dividendos recibidos	Gastos financieros	Ingresos Financieros	Servicios construcción	Servicios recibidos	Servicios prestados
Anoa Finanzas S.L.	1.030	-	-	-	-	93.029	309	-	-	-
Boetticher y Navarro, S.L.U.	-	-	-	13.522.979	-	1.306	703.795	21.611.343	-	1.475.411
Corchuelas Energía Solar, S.L.U.	1.417.301	-	-	-	-	85.287	-	-	-	4.500
Cogeln, S.L.U.	77.512.852	-	-	-	-	5.108.733	-	15.275.375	-1.176	1.653.050
Codes Capital Partners S.L.U.	-	-	-	-	-	128	-	-	-	5.600
Cotos Capital S.L.U.	6.742.136	-	-	-	-	344.030	-	-	-	5.600
Club Náutico	75.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gestora de Promociones Agropecuarias, S.A.U.	-	-	-	-	-	-	34.867	-	22.500	8.400
Golf Caceres, S.A.U.	-	-	-	-	-	70	-	-	-	7.100
Inmuebles en Alquiler Resydenza SOCIMI, S.A.U.	2.139.754	-	-	-	26.081	32.639	-	-	-	8.500
Intervenciones Novo Film, A.I.E.	-	2.967	-	-	-	-	-	-	-	-
Isla Canela, S.A.	87.695.093	-	-	-	-	4.472.659	-	-	37	697.078
Parque Bruselas Residencial, S.L.	765.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-280
PER 32, S.L.	-	-	-	-	-	133	11	-	81.648	37.747
Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.	-	-	-	-	-	46.344	698.082	-	77	191.925
Promoción Gestión y Marketing Inmobiliario S.L.	4.854.793	-	-	-	-	150.981	-	-	-	96.114
Propiedades Cacerñas, S.L.U.	10.071	-	-	-	-	594	147	-	-	8.904
Pryconsa Ahijones, S.L.	-	297.388	-	-	-	-	55.117	-	-	-
Pryconsa Senyor, S.L.	2.769.784	-	20.000.000	-	-	1.071.741	-	-	-	23.100
Prynergia, S.L.U.	-	-	-	-	-	167.066	34.252	-	-	-6.569
Rento Tecnología del Alquiler S.L.U.	-	-	-	-	-	-	837	-	-	34.247
Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.	-	-	10.000.000	-	1.693.179	653.726	-	-	24.134	2.326.046
Renovercia 19, S.L.U.	579.694	-	-	-	-	12.491	3951	-	-	-
Renovercia Solar Ecija 20 S.L.U.	-	-	-	-	-	43	28	-	-	-
Renovercia Solar Ecija 21 S.L.U.	-	-	-	-	-	34	37	-	-	-
Renovercia Solar Ecija 22 S.L.U.	-	-	-	-	-	53	19	-	-	-
Renovercia Solar Ecija 23 S.L.U.	-	-	-	-	-	57	14	-	-	-
Renovercia Solar Ecija 24 S.L.U.	-	-	-	-	-	37	36	-	-	-
Renovercia Solar Ecija 25 S.L.U.	-	-	-	-	-	18	23	-	-	-
Salorino Solar, S.L.U.	744.062	-	-	-	-	15.330	3.386	-	-	80
Triángulo Plaza de Cataluña, S.L.	10.521.004	-	-	-	-	180.503	-	-	-	10.664
Total	195.827.574	300.355	30.000.000	13.522.979	1.719.261	12.437.031	1.534.910	36.886.718	127.221	6.587.216

Estos saldos responden, principalmente, a operaciones financieras enmarcadas en el sistema de gestión de tesorería del Grupo. Todas las cuentas por cobrar y a pagar a empresas del Grupo y Asociadas devengan intereses en condiciones de mercado.

Los contratos en vigor entre la Sociedad y las empresas vinculadas son los siguientes:

- a) Con fecha 28 de abril de 2017, la Sociedad ha firmado con Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. un contrato de prestación de servicios técnicos. Los servicios técnicos contemplados en el mencionado contrato se refieren por un lado a la asistencia técnica en los inmuebles propiedad de la segunda, que hayan sido construidos por la Sociedad y por otro lado a los servicios que la Sociedad prestará a Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A., como director integral de proyecto de las obras de remodelación, reforma o adaptación que sea necesario realizar sobre los inmuebles de su propiedad.
- b) Con fecha 1 de enero de 2018, la Sociedad y PER 32, S.L. firmaron un contrato de arrendamiento por el que la segunda arrienda a la primera un espacio de oficinas. La duración del contrato es por cinco años, renovándose tácitamente al vencimiento de común acuerdo entre las partes.
- c) Con fecha 30 de abril de 2018, la Sociedad y Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. firmaron un contrato de arrendamiento por el que la segunda arrienda a la primera varias plazas de garaje situadas en el edificio de Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7. La duración del contrato es de cinco años, prorrogables por periodos de cinco años, salvo renuncia de las partes.
- d) Con fecha 1 de octubre de 2019, la Sociedad e Isla Canela, S.A. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión de la construcción" del proyecto "Los Flamencos II" propiedad de Isla Canela, S.A. La promoción finalizó durante el 2023.
- e) Con fecha 24 de abril de 2021, la Sociedad y Cogein, S.L.U. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión de la construcción" a la promoción BtR "Parcela 6.46.3 Ensanche de Vallecas" propiedad de Cogein, S.L.U. La promoción finalizó durante el 2023.
- f) Con fecha 3 de junio de 2021, la Sociedad y Boetticher y Navarro, S.L.U. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión, construcción y comercialización" del proyecto "Torres de Villaverde IV" propiedad de Boetticher y Navarro, S.L.U. El vencimiento del contrato tendrá lugar a la finalización de la promoción.
- g) Con fecha 3 de junio de 2021, la Sociedad y Boetticher y Navarro, S.L.U. firman un contrato de financiación de la promoción "Torres de Villaverde IV" propiedad de Boetticher y Navarro, S.L.U.
- h) Con fecha 27 de julio de 2021, la Sociedad y Boetticher y Navarro, S.L.U. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión y construcción" del proyecto "BtR (Vivenio) Parcelas R.1.1 y R.1.3 Villaverde" propiedad de Boetticher y Navarro, S.L.U. El vencimiento del contrato tendrá lugar a la finalización de la construcción.
- i) Con fecha 1 de julio de 2021, la Sociedad y Boetticher y Navarro, S.L.U. firman un contrato de financiación de la promoción BtR (Vivenio) "Parcelas R.1.1 y R.1.3 Villaverde" propiedad de Boetticher y Navarro, S.L.U.
- j) Con fecha 1 de septiembre de 2021, la Sociedad e Isla Canela, S.A. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión de la construcción" del proyecto "Los Camaleones I" propiedad de Isla Canela, S.A. La promoción finalizó durante el 2023.
- k) Con fecha 10 de febrero de 2022, la Sociedad y Cogein, S.L.U. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión, construcción y comercialización" del proyecto "Taormina" propiedad de Cogein, S.L.U.
- l) Con fecha 1 de junio de 2022, la Sociedad y Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. firmaron un contrato de "gestión de la construcción" del Proyecto de Valdebebas, "Hospital Valdebebas" y "Hotel Valdebebas" hasta la finalización de las obras.

- m) Con fecha 1 de julio de 2022, la Sociedad e Isla Canela, S.A. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión de la construcción" del proyecto "Los Camaleones II" propiedad de Isla Canela, S.A.
- n) Con fecha 22 de agosto de 2022, la Sociedad y Cogein, S.L.U. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión y construcción" del proyecto "Jardín de Fuentemar II" propiedad de Cogein, S.L.U.
- o) Con fecha 1 de septiembre de 2022, las diferentes sociedades del Grupo PER 32 han suscrito un contrato marco de financiación recíproca por el que cualquier sociedad con exceso de liquidez puede financiar al resto de sociedades que precise dicha financiación en condiciones de mercado siempre y cuando sus necesidades de financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo es de tres años prorrogable automáticamente por períodos de tres años salvo renuncia por alguna de las Sociedades.
- p) Con fecha 1 de septiembre de 2022, la Sociedad e Isla Canela, S.A. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión de la construcción" del proyecto "Los Colibríes I" propiedad de Isla Canela, S.A.
- q) Con fecha 1 de abril de 2023, las diferentes sociedades del Grupo PER 32 han suscrito un contrato marco por el cual convienen establecer un servicio de prestación de servicios multilateral por el que cualquier sociedad puede facilitar uno o varios servicios en la actividad de diversas áreas. El plazo del acuerdo es de tres años prorrogable automáticamente por períodos de tres años salvo renuncia por alguna de las Sociedades.
- r) Con fecha 18 de mayo de 2023, la Sociedad y Planificación Residencial y Gestión S.A.U. firman un contrato de "gestión y comercialización de la promoción "Villanueva de la Torre" propiedad de Promociones y Construcciones PYC Pryconsa S.A.
- s) Con fecha 26 de junio de 2023, la Sociedad y Pryconsa Ahijones S.L. firman un contrato de copromoción para el proyecto "Acalia" propiedad de Promociones y Construcciones PYC Pryconsa S.A. en un 35,08% y de Pryconsa Ahijones S.L. en un 64,92%
- t) Con fecha 1 de septiembre de 2023, la Sociedad y Planificación Residencial y Gestión S.A.U. firman un contrato de "gestión y comercialización de la promoción "Barakaldo" propiedad de Promociones y Construcciones PYC Pryconsa S.A.
- u) Con fecha 9 de octubre de 2023, la Sociedad y Planificación Residencial y Gestión S.A.U. firman un contrato de "gestión y comercialización de la promoción "Las Terrazas de Paula/ Residencial Castilla" propiedad de Planificación Residencial y Gestión S.A.U.

Los saldos y operaciones mantenidos por la Sociedad con las empresas del Grupo y vinculadas, al 31 de marzo de 2023, son los siguientes:

	Euros									
	Acreedores corto plazo	Deudores corto plazo	Préstamos corto plazo	Créditos corto plazo	Dividendos recibidos	Gastos financieros	Ingresos Financieros	Servicios construcción	Servicios recibidos	Servicios prestados
Anoa Finanzas S.L.	1.884.959	-	-	-	-	51.176,45	16.513	-	-	-
Boetticher y Navarro, S.L.U.	-	-	-	7.336.409	-	-5.153	283.881	12.401.984	-	892.278
Ceres Golf, S.A.U.	807.351	-	-	-	-	11.455,74	-	-	-	-
Club Náutico	34.941	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corchueles Energía Solar S.L.U.	1.748.576	-	-	-	-	39.402	16.513	-	-	-
Cogeln, S.L.U.	70.687.389	-	-	-	-	3.771.226	-	12.925.516	4.985	705.461
Cotos Capital S.L.U.	6.560.391	-	-	-	-	60.774	-	-	-	-
Fundación Pryconsa	-	262	-	-	-	-	-	-	-	1.274
Gestora de Promociones Agropecuarias, S.A.	-	-	-	-	-	-	41.282	-	22.000	-
Intervenciones Novo Film, A.I.E.	11.862	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Isla Canela, S.A.	75.379.146	-	-	-	-	3.065.360	-	-	1.686	580.693
Jardins Sottomayor Inmobiliaria E Turismo, S.A.	742.124	-	-	-	-	-	41.027	-	-	-
Parque Bruselas Residencial, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	446
Peñachica Promociones S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30
PER 32, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	77.281	34.845
Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.	-	-	-	-	-	-	-	104.863	843	113.695
Promoción Gestión y Marketing Inmobiliario S.L.	-	-	-	-	-	-	797.037	-	-	28.878
Propiedades Cacerenas, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	769
Pryconsa Ahijones, S.L.	-	9.572.124	-	-	-	-	-	-	-	-
Pryconsa Senyor, S.L.	3.928.821	-	18.000.000	-	-	37.351	-	-	-	172
Prynergia, S.L.U.	4.231.201	-	-	-	-	179.399	41.282	-	-	104.857
Rento Tecnología del Alquiler S.L.U.	-	-	-	-	-	-	-	126.290	-	2.905
Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.	-	-	10.000.000	-	-	15.387	26.519	135.117	40.657	859.156
Salorino Solar, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.167
Tenedora de Terrenos, S.L.U.	1.806.714	-	-	-	-	138.174	-	-	-	-
Triangulo Plaza de Cataluña, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.578
Total	167.823.475	9.572.386	28.000.000	7.336.409	1.695.617	7.364.553	1.264.052	25.693.771	147.452	3.330.203

21. Retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección

La Junta General celebrada el 29 de septiembre de 2022 procedió a la aprobación de: i) la retribución variable del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio social 1 de abril de 2021 a 31 de marzo de 2022, que se fijó en 1.000 euros para dicho ejercicio a pagar a partir de la adopción del acuerdo, y ii) la retribución fija del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio social 1 de abril de 2022 a 31 de marzo de 2023, que se fijó en la suma de 40.000 euros para dicho ejercicio a pagar a partir de la adopción del acuerdo. La distribución de dichos importes entre los consejeros se realizó por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 28 de abril de 2023.

Asimismo, la Junta General celebrada el 28 de septiembre de 2023 procedió a la aprobación de: i) la retribución variable del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio social 1 de abril de 2022 a 31 de marzo de 2023, que se fijó en 1.000 euros para dicho ejercicio a pagar a partir de la adopción del acuerdo, y ii) la retribución fija del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio social 1 de abril de 2023 a 31 de marzo de 2024, que se fijó en la suma de 40.000 euros para dicho ejercicio a pagar a partir de la adopción del acuerdo.

Durante los ejercicios 2023/24 y 2022/23, ningún consejero miembro del Consejo de Administración ha formado parte de la plantilla de la Sociedad y, en consecuencia, no ha recibido remuneración alguna en concepto de empleado.

Al 31 de marzo de 2023 no existen anticipos concedidos a miembros del Consejo de Administración. Durante el ejercicio 2023/24, la Sociedad ha concedido un anticipo a uno de sus consejeros por importe de 941.659 euros que será devuelto previsiblemente en el ejercicio 2024/25.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones para los Administradores, así como tampoco en concepto de pago de primas de seguro.

El número de consejeros y los representantes de personas jurídicas consejeros de la Sociedad distribuido por sexos es el que a continuación detallamos para los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023:

31/03/2024			31/03/2023		
Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
4	-	4	4	-	4

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

Al cierre del ejercicio 2023/24 ni los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

23. Información sobre medio ambiente

La actividad medioambiental es aquella cuyo objetivo consiste en prevenir, reducir o reparar el daño que se produzca sobre el medioambiente.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, es el descrito en el Nota 1.

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades, las mismas no tienen directamente responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, la Sociedad no tiene registrada provisión alguna por posibles riesgos medioambientales, dado que los Administradores estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con posibles litigios, indemnizaciones u otros conceptos.

24. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de marzo de 2024, la Sociedad ha otorgado avales bancarios y cauciones frente a terceros por importe de 107.163.377 euros (95.817.713 euros en el ejercicio 2022/23). El detalle de dichos avales y cauciones es el siguiente por tipología:

	Euros	
	31/03/2024	31/03/2023
Garantía ante clientes de cantidades anticipadas (*)	35.353.610	40.510.779
Garantía para cubrir riesgos técnicos y financieros	71.809.767	55.306.934
Total	107.163.377	95.817.713

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

Incluido en este detalle, la Sociedad presta contra garantías a determinadas Juntas de Compensación donde tiene terrenos en fase de urbanización siendo las principales las siguientes:

- A la Junta de Compensación El Postiguillo (CaixaBank) por importe 81.826 euros (aval depositado ante Abanca Corporación Bancaria para garantizar el aseguramiento de las responsabilidades derivadas de una póliza de contragarantía).
- la Junta de Compensación del APE 02.27 "Nuevo Mahou Calderón" (Caixabank) por importe de 1.112.136 euros y (Kutxabank) por importe de 423.861 euros, (avales depositados por la Junta de Compensación ante el Ayuntamiento de Madrid por las obras de urbanización, fases I y II, que la referida Junta está ejecutando). Dichas contragarantías (6 en total) irán reduciéndose paulatinamente en la medida en que el Ayuntamiento vaya recibiendo las mismas.

Asimismo, en el ejercicio 2023/24 la Sociedad es garante solidario de diferentes líneas de financiación de algunas sociedades participadas según el siguiente detalle:

	Vencimiento	Euros			
		31/03/2024		31/03/2023	
		Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.	27/07/2023	-	-	35.000.000	34.853.548
Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.	30/11/2023	-	-	40.000.000	26.843.694
Boetticher y Navarro, S.L.U.	01/12/2037	-	-	11.050.000	10.950.271
Salorino Solar, S.L.U.	19/12/2027	1.200.000	1.200.000	-	-
Renovercia 19, S.L.U.	19/12/2027	1.400.000	1.400.000	-	-
Pryconsa Senior, S.L.	15/03/2029	20.000.000	20.000.000	18.000.000	18.000.000
Corchuelas Energía Solar S.L.U.	11/03/2026	2.000.000	1.024.300	2.000.000	1.507.099
Anoa Finanzas S.L.	11/03/2026	2.000.000	1.024.300	2.000.000	1.507.099
Prynergia S.L.U.	11/03/2026	5.000.000	2.560.750	5.000.000	3.767.749
Pryconsa Ahijones, S.L.	12/05/2024	10.729.600	7.676.260	0	0
Gestora de Promociones Agropecuarias S.A.U.	11/03/2026	5.000.000	2.560.750	5.000.000	3.767.749
Total		47.329.600	37.446.360	118.050.000	101.197.209

La Sociedad, al 31 de marzo de 2024, es garante solidario de ciertos avales y/u otros instrumentos de pago presentados por sociedades del Grupo PER, en concreto, de las sociedades Planificación Residencial y Gestión, S.A.U., Boetticher y Navarro, S.L.U., Isla Canela S.A., Triangulo Plaza de Cataluña, S.L. y Renovercia Solar Écija 20 S.L.U. por un importe de 15.309.425 euros. Asimismo, es garante solidario de varias líneas de confirming de sociedades del Grupo PER cuyo importe dispuesto a 31 de marzo de 2023 asciende a 4.919.513 euros.

Por último, la Sociedad es, asimismo, garante solidario ante terceros de ciertas cooperativas gestionadas por su participada Planificación Residencial y Gestión, S.A.U. El detalle de dichas garantías prestadas en forma de avales bancarios es el siguiente:

	Euros	
	31/03/2024	31/03/2023
Dehesa del Cañaveral Plaza S. Coop. Mad.	-	23.201
Vereda del Cañaveral Plaza S. Coop. Mad.	-	18.423
Robledo Plaza S. Coop.	236.125	317.396
Alameda del Cañaveral Plaza S. Coop. Mad	101.368	101.367
Alameda plaza S. Coop.	689.051	1.031.095
Castilla Plaza 2018, S. Coop.	64.379	-
Valdebebas Plaza S. Coop. Mad.	1.887.600	25.999
Peraleda Urban S. Coop.	412.050	412.051
Total	3.390.573	1.929.532

Asimismo, la Sociedad tiene prestadas garantías ante entidades bancarias sobre préstamos concedidos a ciertas cooperativas gestionadas por su participada Planificación Residencial y Gestión, S.A.U. siendo el detalle el siguiente:

	Concepto	Limite	Dispuesto
Valdebebas Urban S. Coop.	Préstamo hipotecario (Santander)	18.612.576	14.224.383
Residencial Zorrozaurre S. Coop.	Préstamo hipotecario (Kutxabank)	2.195.635	1.267.229
Robledo Plaza S. Coop.	Préstamo Hipotecario (Bankinter)	709.084	190.402
Norte Homes S. Coop	Préstamo hipotecario (Caixa)	4.983.500	4.983.500
Jardin de Pelabravo S. Coop.	Préstamo Hipotecario (BBVA)	1.029.510	1.029.510
Alameda Plaza S. Coop.	Préstamo Hipotecario (BBVA)	3.445.000	3.445.000
Total		30.975.305	25.140.024

Los Administradores de Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. estiman que no se derivarán pasivos significativos adicionales a los registrados en el balance adjunto por las operaciones descritas en esta Nota.

25. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	2023/24	2022/23
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	50,74	58,55
Ratio de operaciones pagadas	50,98	60,99
Ratio de operaciones pendientes de pago	49,49	48,91
Euros		
Total pagos realizados	195.072.184	172.900.946
Total pagos pendientes	36.120.872	25.457.695

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2022/23 según la Ley 3/2004, de 29

de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

Según se indica en la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, la cual tiene como fin la reducción de la morosidad comercial y el apoyo financiero, la Sociedad detalla a continuación el periodo medio de pago a proveedores, el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores:

	2023/24	2022/23
Periodo medio de pago – facturas pagadas en periodo inferior al máximo legal	13,41	9,82
Número de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	4.909	4.430
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas	35,01%	34,49%
	Importe	
Importe de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	108.200.436	94.421.278
Porcentaje sobre el importe total de facturas pagadas	55,47%	54,61%

26. Hechos posteriores al cierre

A la fecha de la formulación de cuentas de la Sociedad, no se ha producido ningún hecho relevante que pueda afectar significativamente a la información detallada en las cuentas anuales de la Sociedad al 31 de marzo de 2024 a excepción de:

- Con posterioridad al 31 de marzo de 2024, la Sociedad ha realizado dos emisiones de pagarés por importe conjunto de 24.200.000 euros que vencen el 15 de julio de 2024 (16.500.000 euros) y el 14 de abril de 2025 (7.700.000 euros).
- Con fecha 25 de abril de 2024, la Sociedad ha firmado con VIVENIO GAMMA, S.L.U, la escritura de compraventa del edificio de 158 viviendas, 172 plazas de aparcamiento, 158 trasteros y zonas comunes construido sobre la Parcela RML-2.1 del SUP R-5 Conexión Alcalá en Torrejón de Ardoz - Madrid con un valor de venta total del contrato de 35.000.000 euros más adendas.
- Con fecha 7 de mayo de 2024, la Sociedad ha adquirido el 50% de las participaciones sociales de Cerro del Baile Urban, S.L. realizando un desembolso en efectivo de 6.965.000 euros. El objeto social de esta sociedad es el desarrollo urbanizador e inmobiliario, promoción inmobiliaria y construcción de edificaciones, así como por la gestión, comercialización y explotación de propiedades inmobiliarias. Cerro del Baile Urban, S.L. tiene un capital social de 13.930.000 euros invertido en la aportación fundacional de terrenos aportados a la Junta de Compensación del Sector 2 del Área de Reparto 2 "Cerro del Baile" de San Sebastián de los Reyes (Madrid), consistente en cuotas indivisas de doce fincas registrales (58.689 m2 de suelo) determinantes de sus aprovechamientos que se materializarán de la siguiente forma: 11.385 m2 de VLCV + 2.200 m2 de TC, serán atribuidos a la finca resultante AR-23/01 y 6.506 m2 de suelo con un aprovechamiento de 1.445 m2 de VLCH, será atribuidos a la finca resultante AR-23/02.

Informe de Gestión
Ejercicio anual terminado el
31 de marzo de 2024

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.

Informe de gestión del
Ejercicio anual terminado el
31 de marzo de 2024

1. Evolución de la Sociedad durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2024

Las principales cifras al 31 de marzo de 2024 en comparación con el ejercicio anterior son las siguientes:

Cuenta de resultados	Euros		
	31/03/2024	31/03/2023	+ / -
Ingresos	131.754.723	201.305.064	-69.550.341
Coste de ventas	-109.263.522	-148.377.595	39.114.073
Margen bruto	22.491.201	52.927.469	-30.436.268
% s/ingresos	17,07%	26,29%	
Rdo. enajenación inversiones inmobiliarias	1.022.041	128.743	893.298
Costes indirectos	-3.702.170	-2.360.815	-1.341.355
Margen neto	19.811.072	50.695.397	-30.884.325
% s/ingresos	15,04%	25,18%	
Gastos generales	-12.572.463	-11.662.916	-909.547
Ebitda	7.238.609	39.032.481	-31.793.872
% s/ingresos	5,49%	19,39%	
Reversión/(deterioro) y otros resultados	8.408.827	2.094.491	6.314.336
Ebita	15.647.436	41.126.972	-25.479.536
% s/ingresos	11,88%	20,43%	
Amortización	-424.343	-437.505	13.162
Resultados extraordinarios	-339.893	283.327	-623.220
Resultado financiero	-2.440.370	3.397.896	-5.838.266
Ebt	12.442.830	44.370.690	-31.927.860
% s/ingresos	9,44%	22,04%	
Impuesto sociedades	-1.600.950	-8.243.658	6.642.708
Resultado neto	10.841.880	36.127.032	-25.285.152
% s/ingresos	8,23%	17,95%	

Ingresos: Al cierre del ejercicio 2023/24, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 131.754.723 euros (201.305.064 euros en 2022/23) lo que supone una disminución de 69.550.341 euros entre ejercicios. El detalle de los ingresos es el siguiente:

	Euros	
	2023/24	2022/23
Promoción	60.536.384	164.424.486
Suelo	25.004.082	5.906.787
Explotación de inmuebles	1.494.628	1.395.429
Construcción	36.886.718	25.693.771
Servicios y otros	7.832.911	3.884.591
Total	131.754.723	201.305.064

Desde un punto de vista geográfico, las ventas de los ejercicios finalizados el 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023, se han localizado de la siguiente forma:

	Euros	
	2023/24	2022/23
Comunidad de Madrid	79,96%	98,48%
Comunidad de Castilla y León	16,33%	1,47%
Comunidad de Andalucía	0,17%	0,05%
Comunidad de Asturias	3,54%	-
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 2023/24 han ascendido a 60.536.384 euros lo que supone una disminución del 63% respecto del ejercicio anterior (164.424.486 euros) debido a la planificación de las obras en curso. Durante el ejercicio 2023/24, la Sociedad ha entregado 144 viviendas, 10 unifamiliares, 2 locales comerciales y 2 parcelas (319 viviendas, 7 unifamiliares, 4 locales comerciales y 2 parcelas en 2022/23).

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

Del total de ingresos por promoción, el 49% (29.748.025 euros) corresponde a ingresos por promociones terminadas en el ejercicio 2023/24 y el resto (30.788.359 euros) a ventas de stock de producto terminado.

En este sentido, a efectos comparativos, las unidades entregadas en el ejercicio 2023/24 comparadas con el ejercicio anterior han sido:

	Unidades	
	2023/24	2022/23
Viviendas	144	319
Garajes	226	638
Trasteros	145	319
Unifamiliares	10	7
Parcelas	2	2
Locales	2	4
Total (sin garajes y trasteros)	158	332

De las 158 unidades sobre rasante entregadas durante el presente ejercicio, un 35% corresponden a stock de producto terminado en ejercicios anteriores y un 65% a las unidades provenientes de obras terminadas en el ejercicio 2023/24. El stock de producto terminado al cierre del ejercicio 2023/24 asciende a 327 unidades (sobre rasante) que supone un aumento del 49% con respecto al ejercicio 2022/23 (219 unidades) en términos de unidades, así como un aumento del 4% en términos de coste bruto.

En este sentido, a efectos comparativos, las unidades en stock al cierre del ejercicio 2023/24 comparadas con las del cierre del ejercicio anterior es el siguiente:

Unidades / Euros	2023/24		2022/23	
	Unidades	Coste Bruto	Unidades	Coste Bruto
Viviendas	195	45.590.129	82	43.157.172
Garajes	1.001	12.887.899	939	11.756.784
Trasteros	195	455.451	83	139.724
Unifamiliares	-	-	2	769.529
Parcelas	26	2.698.686	28	2.888.286
Locales	106	12.853.940	107	12.673.454
Total (sin garajes y trasteros)	327	74.486.104	219	71.384.949
Deterioro		-5.343.660		-5.539.682
Coste Producto Terminado neto		69.142.444		65.845.266

Las promociones terminadas y entregadas en el ejercicio han sido:

- Terrazas del Pisuerga (8.069.000 euros, 31 unidades)
- Residencial Vicálvaro Campus (19.668.430 euros, 64 unidades)
- El Texu (2.010.595 euros, 8 unidades)

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

- Mirasierra (25.347.460, 36 unidades)
- Residencial Píamonte (1.336.000 euros, 5 unidades)
- Residencial Pryconsa Vicálvaro VI (1.128.000, 3 unidades)
- Mirador del Bosque (657.000, 1 unidades)
- Residencial Pryconsa Buenavista (474.000, 1 unidades)
- Cocherón de la Villa (350.000 euros, 1 unidad)
- Soto de Torrejón (309.000 euros, 1 unidad)
- Mirador del Valparaíso (270.000 euros, 1 unidad)
- Ciempozuelos (207.096 euros, 1 unidad)
- Palencia general San Martín (126.000, 1 unidad)
- Piloto de Cudillero (125.045, 1 unidad)
- Palomares del Río (103.000 euros, 2 unidades)
- Ciudad de la Comunicación (86.000 euros, 1 unidad)

Suelos

Durante el ejercicio 2023/24 se han producido las siguientes **ventas de suelos** a terceros.

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

Durante el ejercicio 2023/24 se han producido, las siguientes **adquisiciones de terrenos** que forman parte de las adiciones del ejercicio:

- Con fecha 20 de abril de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa las participaciones indivisas de las fincas registrales, 1.492 (0,26%); 1.939 (44,51%), 1.943 (1,96%), 1.944 (0,43%), 1.945 (1,27%), 1.565 (13,51%), 2.064 (95,53%); 15.799 (25,63%); 16.983 (74,41%); 30.087 (1%), aportadas por la Junta de compensación del Sector 1 del área de reparto AR2 "Cerro del Baile" del PGOU de San Sebastián de los Reyes, Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 2.102.814 euros.
- Con fecha 9 de mayo de 2023, la Sociedad resulta adjudicataria judicial de un conjunto de suelos en el denominado Sector "Son Bordo" conformado por las fincas registrales 99.017, 99.018, 99.019, 99.021, 99.022 y 99.024 de Palma de Mallorca. El coste total de la operación ha sido de 8.303.092 euros.
- Con fecha 31 de mayo de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa las participaciones de las parcelas en Prolongación la Castellana, FR 31.899 Antonio Cabezón, 27 (10,93%) y la FR 26.982 Antonio Cabezón 29 I y 29 C (4,67%), hoy incorporadas ambas al APE 08.20 "Malmea-San Roque-Tres Olivos". El coste total de la operación ha sido de 2.541.359 euros.
- Con fecha 12 de junio de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa el aprovechamiento de las siguientes fincas registrales, 3.008 (3,70%); 2.810 (5,28%), 2.819 (10,56%), 1.303 (10,56%), 582 (10,56%), 340 (10,56%), 255 (6,38%); 2.815 (5,28%); 2.820 (8,49%); 2.938 (47,72%), 1.693 (21,12%) todas ellas comprendidas en el ámbito del A.R.2, Sector 1 o Sector 2, del "Cerro del Baile" del P.G.O.U. de San Sebastián de los Reyes en Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 4.928.209 euros.

- Con fecha 5 de julio de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa la parcela IX en Madrid, Unidad de Actuación 2 "Industrial Fuencarral Malmea", hoy Calle Antonio Cabezón, 13. El coste de la operación ha ascendido a 1.173.968 euros.
- Con fecha 12 de julio de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa el aprovechamiento de las fincas registrales, 1.975 (100%) y 2.464 (16,67%), dentro del Sector S1 y S2 del Área de Reparto AR2 "Cerro del Baile" del P.G.O.U. de San Sebastián de los Reyes en Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 8.240.481 euros.
- Con fecha 13 de julio de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa 1/3 de la finca registral 3.058 del Registro de la Propiedad 54 de Madrid, perteneciente al A.P.E. 08.20 "Malmea-San Roque-Tres Olivos". El coste de la operación ha ascendido a 4.525.000 euros.
- Con fecha 26 de julio de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa 1/6 de la finca registral 27.101 del Registro de la Propiedad 54 de Madrid, hoy Isla Mindanao, 5 (Prolongación Castellana). El coste de la operación ha ascendido a 22.715 euros.
- Con fecha 26 de julio de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa la finca registral 226.982 (4,67%) del Registro de la Propiedad 54 de Madrid, hoy Antonio Cabezón, 29 I y 29 C (Prolongación Castellana). El coste de la operación ha ascendido a 44.905 euros.
- Con fecha 16 de junio de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de protocolización y elevación a público de contrato privado el 79% de las siguientes fincas registrales, 67.376; 4.414, 53.038 del Registro número 10 de Madrid, todas ellas dentro del APR 18.02/M "Subestación de Vallecas", hoy Avenida de la Democracia, 28 de Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 23.000.000 euros.
- Con fecha 25 de septiembre de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa el aprovechamiento de las siguientes fincas registrales, 1.567 (15,63%); 1.578 (13,20%), 1.579 (49,54%), 35.527 (100%) y 35.623 (100%), todas ellas dentro del Sector S1 y S2 del Área de Reparto AR2 "Cerra del Baile" del P.G.O.U. de San Sebastián de los Reyes en Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 6.516.458 euros.
- Con fecha 30 de noviembre de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa el aprovechamiento de las siguientes fincas registrales, 1.575 (2,90%) y 1.826 (11,30%), ambas dentro del Sector S1 del Área de Reparto AR2 "Cerro del Baile" del P.G.O.U. de San Sebastián de los Reyes en Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 260.000 euros.
- Con fecha 30 de noviembre de 2023, la Sociedad adquiere por escritura de compraventa, otorgada por la Atlántica Coslada, S.L.U de la Parcela 40 del Polígono 8 del UZP 02.03. "Desarrollo del Este-Los Ahijones" en Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 221.311 euros.
- Con fecha 04 de diciembre de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa las siguientes participaciones indivisas de las siguientes fincas en Berrocales, Parcela RC.7.8.4 dentro de la Etapa III (0,98%), Parcela RC.4.4.2 dentro de la Etapa I (2,31%) y Parcela RC.8.3.4 dentro de la Etapa I (0,09%), todas ellas del Registro de la Propiedad número 8 de Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 59.604 euros.
- Con fecha 21 de diciembre de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa el 25% de la Finca Registral 5.978 del Registro de la Propiedad número 54, hoy calle Antonio Cabezón, 35 de Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 350.000 euros.
- Con fecha 08 de febrero de 2024, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa las Parcelas VUC 2 y VUC 5 del proyecto de compensación de la UE-3 del Sector de Reordenación de la Urbanización Son Parc en el término municipal de Es Mercadal de Menorca. El coste de la operación ha ascendido a 4.841.000 euros.
- Con fecha 19 de febrero de 2024, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa las siguientes participaciones indivisas de las siguientes fincas situadas en Berrocales, Parcela RC.4.12.1 dentro

de la Etapa III (66,59%) y Parcela RC.8.3.4 dentro de la Etapa I (0,01%). El coste de la operación ha ascendido a 373.117 euros.

- Con fecha 29 de febrero de 2024, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa el 7,0794% de la Parcela R-3 "Cocherón de la Villa Este" en Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 308.915 euros.
- Con fecha 1 de marzo de 2024, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa la Parcela 328 del Polígono 16 de "Cerro del Baile" del P.G.O.U. de San Sebastián de los Reyes en Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 918.795 euros.
- Con fecha 20 de marzo de 2024, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa el 25% de la Parcela 336-337 del Polígono 16 de "Cerro del Baile" del P.G.O.U. de San Sebastián de los Reyes en Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 189.558 euros.
- Adicionalmente se han incurrido en costes de urbanización por importe de 10.277.383 euros durante el ejercicio 2023/24 (8.000.297 euros en el ejercicio 2022/23).

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023, la reserva de suelo de la Sociedad es la siguiente:

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

Explotación de inmuebles

Los ingresos del ejercicio 2023/24 por arrendamiento de inmuebles han ascendido a 1.494.628 euros frente a los 1.395.429 euros del ejercicio 2022/23. Al 31 de marzo de 2024, la Sociedad tiene destinados a arrendamiento 10.624 m² s/r + 3.285 m² b/r (11.532 m² s/r + 3.698 m² b/r al cierre del ejercicio 2022/23), esto es, 10 viviendas, 94 locales, 105 plazas de garaje y 9 trasteros (23 viviendas, 92 locales, 116 plazas de garaje y 21 trasteros al 31 de marzo de 2023). El coste neto de amortizaciones y deterioros de las inversiones inmobiliarias asciende a 11.560.600 euros al cierre del ejercicio 2023/24 (13.529.830 euros al cierre del ejercicio 2022/23) siendo la ratio de ocupación al cierre del ejercicio actual del 73% frente al 63% del ejercicio anterior.

El detalle de los ingresos de arrendamiento es el siguiente:

	Euros	
	2023/24	2022/23
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	1.494.628	1.395.429
Total	1.494.628	1.395.429

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

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

Construcción

Los ingresos derivados de la construcción para terceros en el ejercicio 2023/24 han ascendido a 36.886.718 euros (25.693.771 euros en el ejercicio 2022/23). Los ingresos del ejercicio 2023/24 se han generado principalmente por los siguientes proyectos:

	Euros	
	2023/24	2022/23
Torres Villaverde IV (Boetticher y Navarro, S.L.U.)	10.466.697	6.068.073
Obra Parcela 6.46 BtR (Cogein, S.L.U.)	-	7.138.421
Obra Parcela R-1.1 BtR (Boetticher y Navarro, S.L.U.)	11.144.645	6.333.911
Jardín de Fuentemar II (Cogein, S.L.U.)	7.377.346	1.459.932
Taormina (Cogein, S.L.U.)	7.898.029	4.327.164
Otras	-	366.271
Total	36.886.718	25.693.771

Servicios y otros

Corresponden principalmente a servicios prestados por la Sociedad a sociedades del grupo y están vinculados con servicios de gestión. En el ejercicio 2023/24, la Sociedad ha obtenido ingresos por importe de 7.832.911 euros (3.884.591 euros en el ejercicio 2022/23).

Al cierre del ejercicio 2023/24, el **Margen bruto** de la Sociedad es positivo y asciende a 22.491.201 euros (52.927.469 euros en 2022/23), esto es un 17% de los ingresos en comparación con el 26% del ejercicio

anterior.

Durante el ejercicio 2023/24, la Sociedad ha procedido a la venta de determinados inmuebles en arrendamiento que han supuesto un resultado bruto positivo de 1.022.041 euros (128.743 euros de beneficio en el ejercicio anterior). Estos importes no tienen en cuenta la reversión de deterioros de valor dotados en ejercicios anteriores.

Al cierre del ejercicio 2023/24, **el Margen neto** de la Sociedad es positivo y asciende a 19.811.072 euros (50.695.397 euros en 2022/23), esto es un 15% de los ingresos en comparación con el 25% del ejercicio anterior.

Al cierre del ejercicio 2023/24, **el Ebitda** de la Sociedad es positivo y asciende a 7.238.609 euros (39.032.481 euros en 2022/23), esto es, un 5% de los ingresos en comparación con el 19% del ejercicio anterior.

Reversión/(deterioro) y otros resultados: La Sociedad ha registrado en 2023/24 reversiones y deterioros de valor de sus activos y otros resultados por importe neto positivo de 8.408.827 euros (2.094.491 euros en 2022/23). El detalle es el siguiente:

	Euros	
	2023/24	2022/23
Reversión / (deterioro) de:		
Terrenos	11.579.703	3.978.852
Obra en curso	1.338.484	-2.521.473
Producto terminado	196.022	1.027.208
Deudas comerciales	-278.345	-46.913
Garantías y responsabilidades	-4.667.695	-289.289
Inversiones inmobiliarias	240.658	-53.894
Total	8.408.827	2.094.491

Al cierre del ejercicio 2023/24, **el Ebita** de la Sociedad es positivo y asciende a 15.647.436 euros (41.126.972 euros en 2022/23), esto es, un 12% de los ingresos en comparación con el 20% del ejercicio anterior.

Amortizaciones: Al 31 de marzo de 2024, el gasto por amortización de las inversiones intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias ha ascendido a 424.343 (437.505 euros en 2022/23).

Resultados extraordinarios: Al 31 de marzo de 2024, los resultados extraordinarios son negativos en 339.893 euros (positivos 283.327 euros en 2022/23).

Resultado financiero: El resultado financiero del ejercicio 2023/24 ha sido negativo en 2.440.370 euros frente a los 3.397.896 euros positivos del ejercicio anterior.

Los tipos de interés medios anuales de las deudas bancarias están referenciadas al Euribor a diferentes plazos más un diferencial de mercado.

Resultado neto: Al 31 de marzo de 2024, la Sociedad ha obtenido un resultado neto positivo de 10.841.880 euros (36.127.032 euros en el ejercicio 2022/23).

2. Adquisición de acciones propias

De acuerdo con la información detallada de la nota 15 de la memoria, al 31 de marzo de 2024 existen 392.828 acciones en autocartera directa, cuyo importe en balance asciende a 8.793.372 euros, originadas como consecuencia del proceso de fusión por absorción descrito en la Nota 2 y por la ejecución del plan de entrega de acciones a directivos y empleados. La autocartera supone el 10,88% del total del capital social.

A 31 de marzo de 2023 no existían acciones propias en autocartera directa.

3. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera y políticas

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

a) Riesgo de crédito

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

b) Riesgo de liquidez

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

c) Riesgo de tipo de cambio

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

d) Riesgo de tipo de interés

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

e) Riesgos del negocio inmobiliario

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

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

- **Riesgos regulatorios:** la Sociedad está supeditada al cumplimiento de las diferentes normativas aplicables en vigor tanto general como específica (legal, contable, ambiental, laboral, tributario, normativa de protección de datos, entre otros). Los cambios regulatorios que ocurran en el futuro podrían tener un efecto positivo o negativo en la Sociedad.
- **Riesgo de valoración:** La mayoría de los activos de la Sociedad están expuestos a las fluctuaciones en las valoraciones que el mercado puede realizar basadas en cambios en ciertos índices que influyen en las mismas. No obstante, dada la calidad de los activos de la Sociedad se considera que la variación en las valoraciones de los activos de esta no debe ser relevante y, por lo tanto, no debería afectar significativamente a sus resultados

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

4. Perspectiva 2024

Dada la actividad de la Sociedad, el Órgano de Administración de esta considera que en el año 2024/25 la Sociedad seguirá ejecutando nuevos proyectos de promoción inmobiliaria y vendiendo el stock de producto terminado de la Sociedad con objetivos de rentabilidad.

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

Al cierre del ejercicio 2023/24 ni el Órgano de Administración de la Sociedad ni las personas vinculadas al mismo según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

6. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	2023/24	2022/23
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	50,74	58,55
Ratio de operaciones pagadas	50,98	60,99
Ratio de operaciones pendientes de pago	49,49	48,91
	Euros	
Total pagos realizados	195.072.184	172.900.946
Total pagos pendientes	36.120.872	25.457.695

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2022/23 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

Según se indica en la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, la cual tiene como fin la reducción de la morosidad comercial y el apoyo financiero, la Sociedad detalla a continuación el periodo medio de pago a proveedores, el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores:

	2023/24	2022/23
Periodo medio de pago – facturas pagadas en periodo inferior al máximo legal	13,41	9,82
Número de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	4.909	4.430
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas	35,01%	34,49%
	Importe	
Importe de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	108.200.436	94.421.278
Porcentaje sobre el importe total de facturas pagadas	55,47%	54,61%

7. Hechos posteriores al cierre

A la fecha de la formulación de cuentas de la Sociedad, no se ha producido ningún hecho relevante que pueda afectar significativamente a la información detallada en las cuentas anuales de la Sociedad al 31 de marzo de 2024 a excepción de:

- Con posterioridad al 31 de marzo de 2024, la Sociedad ha realizado dos emisiones de pagarés por importe conjunto de 24.200.000 euros que vencen el 15 de julio de 2024 (16.500.000 euros) y el 14 de abril de 2025 (7.700.000 euros).
- Con fecha 25 de abril de 2024, la Sociedad ha firmado con VIVENIO GAMMA, S.L.U, la escritura de compraventa del edificio de 158 viviendas, 172 plazas de aparcamiento, 158 trasteros y zonas comunes construido sobre la Parcela RML-2.1 del SUP R-5 Conexión Alcalá en Torrejón de Ardoz - Madrid con un valor de venta total del contrato de 35.000.000 euros más adendas.
- Con fecha 7 de mayo de 2024, la Sociedad ha adquirido el 50% de las participaciones sociales de Cerro del Baile Urban, S.L. realizando un desembolso en efectivo de 6.965.000 euros. El objeto social de esta sociedad es el desarrollo urbanizador e inmobiliario, promoción inmobiliaria y construcción de edificaciones, así como por la gestión, comercialización y explotación de propiedades inmobiliarias. Cerro del Baile Urban, S.L. tiene un capital social de 13.930.000 euros invertido en la aportación fundacional de terrenos aportados a la Junta de Compensación del Sector 2 del Área de Reparto 2 "Cerro del Baile" de San Sebastián de los Reyes (Madrid), consistente en cuotas indivisas de doce fincas registrales (58.689 m2 de suelo) determinantes de sus aprovechamientos que se materializarán de la siguiente forma: 11.385 m2 de VLCV + 2.200 m2 de TC, serán atribuidos a la finca resultante AR-23/01 y 6.506 m2 de suelo con un aprovechamiento de 1.445 m2 de VLCH, será atribuidos a la finca resultante AR-23/02.

8. Estado de información no financiera (EINF)

En base a lo establecido en la Ley 11/2018, de 28 de diciembre, por la que se modifica el Código de Comercio, el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el RDL 1/2010, de 2 de julio, y la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, en materia de información no financiera y diversidad, la Sociedad se encuentra dispensada de presentar Estado de Información No Financiera por incluirse a la Sociedad y sus dependientes en el informe de gestión consolidado de Per 32, S.L. y Sociedades Dependientes

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

La formulación de las presentes cuentas anuales ha sido realizada por los Administradores de la Sociedad, el 13 de mayo de 2024 con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas cuentas y el informe de gestión están extendidos en 85 hojas de papel común incluida la presente, desde el número 1 hasta la página 85 ambos inclusive todas ellas firmadas por el Secretario del Consejo de Administración, firmando esta última hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

Los Administradores de la Sociedad, abajo firmantes, manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Justicia 319/2018 de 21 de marzo del 2018.

Madrid, 13 de mayo de 2024.

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado

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

D. Marco Colomer Berrocal
Consejero

GEPRASA
D. José Luis Colomer Barrigón (Consejero)

D. Juan Colomer Berrocal
Consejero

D. José Juan Cano Resina
Secretario no Consejero

BDO Auditores, S.L.P. es una sociedad limitada española independiente. Es miembro de la red internacional de BDO, constituida por empresas independientes asociadas de todo el mundo, y creada por BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

Copyright © 2024. Todos los derechos reservados. Publicado en España.

www.bdo.es
www.bdo.global

The BDO logo is located in the bottom right corner of the page. It consists of the letters "BDO" in a bold, white, sans-serif font, enclosed within a white rectangular border. The logo is set against a red background that forms a triangular shape in the corner of the page.