

REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

Paseo de la Castellana, 44
28046 - MADRID

DEPÓSITO DE CUENTAS

Entidad: HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE SL

Cierre ejercicio: 31/12/2021

Número entrada: 2/2022/687895,0

HUELLA DIGITAL :

8Lg+Gv7qDI0nJoOvDuSAybuPHAMf0AftHTV37wHDLak=

El Registrador Mercantil que suscribe, previo examen y calificación del depósito de cuentas que antecede, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 y 368 del Reglamento del Registro Mercantil ha procedido a su depósito bajo el número de archivo 3/2022/82395.

Los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales.

MADRID, a veintidós de julio de dos mil veintidós.

El registrador,

Jesus Maria Del Campo Ramirez

REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

Paseo de la Castellana, 44

28046 - MADRID

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

...

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por REGISTRO MERCANTIL DE MADRID a día 22/07/2022.



(*) C.S.V. : 128065380189280030

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

Paseo de la Castellana, 44
28046 - MADRID

DEPÓSITO DE CUENTAS

Entidad: HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE SL

Cierre ejercicio: 31/12/2022

Número entrada: 2/2023/843724,0

HUELLA DIGITAL :

L5AGNxrnC3IMby5/czt/Jgg325Ypnqle9Rb9saf/P7E=

El Registrador Mercantil que suscribe, previo examen y calificación del depósito de cuentas que antecede, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 y 368 del Reglamento del Registro Mercantil ha procedido a su depósito bajo el número de archivo 3/2023/214696.

Los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales.

MADRID, a catorce de septiembre de dos mil veintitrés.

El Registrador que suscribe

Manuel Antonio Hernández-Gil Mancha

REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

Paseo de la Castellana, 44

28046 - MADRID

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- Los datos personales expresados en la presente solicitud y en los documentos presentados serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
- La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral, así como para facturar los servicios solicitados.
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en dicha normativa registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación, los periodos de retención se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.
- La obtención y tratamiento de sus datos, en la forma indicada, es condición imprescindible para la prestación de los servicios.

...

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por REGISTRO MERCANTIL DE MADRID a día 14/09/2023.



(*) C.S.V. : 128065380216890030

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



HZ INVERSIONES
CARRERO MANRIQUE, S.L.

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del Ejercicio 2022 junto con el
Informe de Auditoría
Emitido por un Auditor Independiente**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE, S.L. por encargo de los Administradores:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE, S.L. (la Sociedad), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente 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 al 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.a. 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.

Análisis de deterioro de existencias e inmovilizaciones materiales:

La Sociedad incluye en el epígrafe “Existencias” al 31 de diciembre de 2022 por importe de 15.197.944 euros, que corresponde al valor neto contable de los terrenos y solares, promociones y curso y edificios construidos propiedad de la Sociedad.

Adicionalmente, la Sociedad cuenta a dicha fecha con Terrenos y bienes naturales en el epígrafe “Inmovilizado material” con un valor neto contable de 9.742.880 euros que corresponde al coste de terrenos. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran en las Notas 10 y 5, respectivamente, de la memoria de las cuentas anuales adjuntas.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que dichas existencias e inmovilizado material puedan estar deteriorados. Cuando el valor contable es mayor que el valor recuperable se reconoce una pérdida por deterioro. Para determinar este valor recuperable los Administradores de la Sociedad utilizan las valoraciones realizadas por expertos independientes, así como precios de mercado de transacciones similares realizadas por la Sociedad o por otras empresas. El elevado riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro, la complejidad en su caso de los cálculos a realizar y la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las existencias e inmovilizado material como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido, entre otros, en la revisión de las valoraciones realizadas por los expertos independientes, así como el análisis de los valores de las transacciones de mercado utilizadas por la Sociedad para determinar el valor recuperable de estos activos.

Hemos determinado que no existen riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son 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.

En el Anexo 1 de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en la página siguiente es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L.
Inscrita en el ROAC con el N° S1520



Sonia Velilla
Inscrita en el ROAC con el N° 18.631

28 de abril de 2023

Anexo 1 de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

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

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

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



 HZ Carrero Manrique, S.L.

HZ Inversiones Carrero Manrique, S.L.
BALANCES CORRESPONDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

	Notas de la MEMORIA	2022	2021	Notas de la MEMORIA	2022	2021
ACTIVO				PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
ACTIVO NO CORRIENTE		16.015.947	13.968.695	PATRIMONIO NETO	22.261.114	22.970.089
Inmovilizado Material	Nota 5	9.742.879	9.705.834	Fondos Propios		
Terrenos y bienes naturales		57.622	69.423	Capital escriturado	14.955.824	14.955.824
Equipos para procesos de información		9.800.501	9.775.257	Prima de asunción	5.771.250	5.771.250
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	63	63	Reservas	2.243.015	1.585.676
Inversiones en terrenos y bienes naturales		34.183	33.553	Resultados de ejercicios anteriores	--	(2.268.189)
Inversiones en construcciones		34.246	33.616	Resultado del ejercicio	(708.975)	2.925.528
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 8	2.862.633	806.743	PASIVO NO CORRIENTE	12.080.343	10.566.159
Instrumentos de patrimonio		2.065.781	2.335.257	Deudas a largo plazo		
Créditos a empresas	Notas 7 y 21	4.928.414	3.142.000	Deudas con entidades de crédito	3.245.951	1.048.521
Inversiones financieras a largo plazo	Notas 7 y 9	230.202	230.202	Otros pasivos financieros	8.834.392	9.517.638
Instrumentos de patrimonio		6.363	6.363		12.080.343	10.566.159
Créditos a terceros		218	218	PASIVO CORRIENTE	7.270.025	6.054.288
Otros activos financieros		236.783	236.783	Provisiones a corto plazo	46.420	32.181
Activos por impuesto diferido	Nota 18	1.016.003	781.039	Deudas a corto plazo		
ACTIVO CORRIENTE		25.595.535	25.621.841	Deudas con entidades de crédito	965.018	769.182
Existencias	Nota 10	3.940.212	3.962.528	Otras deudas a corto plazo	2.221.619	2.158.499
Terrenos y solares		10.235.423	7.795.668		3.186.637	2.927.681
Promotores en curso		1.022.309	157.776	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Edificios construidos		15.197.944	11.915.972	Proveedores	1.195.195	747.084
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 7	36.809	3.666	Acreeedores varios	867	302.434
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		--	52.175	Personal	10.178	9.622
Clientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 21	64.747	326.954	Otras deudas con las Administraciones Públicas	108.632	19.866
Activos por impuesto corriente	Nota 18	--	14.123	Anticipos de clientes	2.722.096	2.015.420
Otros créditos con las Administraciones Públicas		101.556	396.918		4.036.968	3.094.426
Inversiones financieras a corto plazo	Notas 7 y 9	48.788	21.983	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	41.611.482	39.590.536
Otros activos financieros		98.071	211.583			
Periodificaciones a corto plazo	Notas 7 y 11	10.149.176	13.075.385			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes						
TOTAL ACTIVO		41.611.482	39.590.536		41.611.482	39.590.536

Las Notas 1 a 23 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2022.

HZ Inversiones Carrero Manrique, S.L.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

Concepto	Nota	2022	2021
Importe neto de la cifra de negocios			
Ventas		3.611.211	31.623.720
Prestaciones de servicios		—	12.083
	Nota 19	3.611.211	31.635.803
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación			
		3.304.288	(19.609.101)
Trabajos realizados por la empresa para su activo			
	Nota 6	1.825	—
Aprovisionamientos			
	Nota 19	(6.142.676)	(5.458.213)
Otros ingresos de explotación			
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		—	758
Gastos de personal			
Sueldos, salarios y asimilados		(387.190)	(399.066)
Cargas sociales	Nota 19	(92.926)	(99.351)
		(480.116)	(498.417)
Otros gastos de explotación			
Servicios exteriores		(468.384)	(537.713)
Tributos		(167.205)	(980.501)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(14.368)	1.919
		(649.957)	(1.516.295)
Amortización del inmovilizado			
	Notas 5 y 6	(44.006)	(46.345)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado			
Deterioros y pérdidas	Nota 5	(866.368)	—
Resultados por enajenaciones y otras	Nota 6	—	(3.267)
		(866.368)	(3.267)
Otros resultados			
	Notas 9 y 19	555.896	—
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(709.903)	4.504.923
Ingresos financieros			
De valores negociables y otros instrumentos financieros-	Notas 7 y 19		
De empresas del grupo y asociadas	Nota 21	33.176	—
De terceros		24.880	16.459
		58.056	16.459
Gastos financieros			
Por deudas con terceros	Notas 15 y 19	(223.900)	(623.678)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros			
Cartera de negociación y otros	Notas 7 y 9	(68.192)	—
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros			
	Nota 8	—	3.000
RESULTADO FINANCIERO		(234.036)	(604.219)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(943.939)	3.900.704
Impuestos sobre beneficios	Nota 18	234.964	(975.176)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(708.975)	2.925.528

Las Notas 1 a 23 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

HZ Inversiones Carrero Manrique, S.L.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

Concepto	Notas en la MEMORIA	
	2022	2021
ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021		
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(708.975)	2.925.528
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Por valoración de instrumentos financieros	--	--
Por cobertura de flujos de efectivo	--	--
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	--	--
Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	--	--
Efecto impositivo	--	--
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	--	--
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
Por valoración de instrumentos financieros	--	--
Por cobertura de flujos de efectivo	--	--
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	--	--
Efecto impositivo	--	--
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(708.975)	2.925.528

Las Notas 1 a 23 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

J. Carrero Manrique 

HZ Inversiones Carrero Manrique, S.L.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

	Capital		Reservas	Resultados de ejercicios anteriores		Resultado del ejercicio	TOTAL
	Escriturado	Prima de emisión		ejercicios anteriores	ejercicio		
SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	14.955.824	5.771.250	1.537.716	(2.699.828)	479.599	20.044.561	
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	--	2.925.528	2.925.528	
Otras operaciones con socios o propietarios	--	--	--	--	--	--	
Otras variaciones del patrimonio neto	--	--	47.960	431.639	(479.599)	--	
SALDO, FINAL DEL AÑO 2021	14.955.824	5.771.250	1.585.676	(2.268.189)	2.925.528	22.970.089	
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	--	(708.975)	(708.975)	
Otras operaciones con socios o propietarios	--	--	--	--	--	--	
Otras variaciones del patrimonio neto	--	--	657.339	2.268.189	(2.925.528)	--	
SALDO, FINAL DEL AÑO 2022	14.955.824	5.771.250	2.243.015	--	(708.975)	22.261.114	

Las Notas 1 a 23 incluídas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

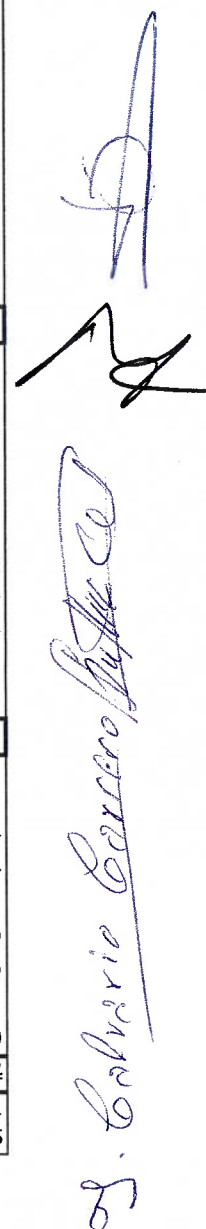
ay. Salvador Carrero  

HZ Inversiones Carrero Manrique, S.L.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	2022	2021
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(943.939)	3.900.704
Ajustes del resultado.		
Amortización del inmovilizado	44.006	46.345
Correcciones valorativas por deterioro	866.368	--
Variación de provisiones	--	(1.918)
Resultado por bajas y enajenaciones de inmovilizado	--	3.267
Ingresos financieros	(58.056)	(16.459)
Gastos financieros	223.900	623.678
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	--	(3.000)
Otros ingresos y gastos	(1.825)	--
Cambios en el capital corriente		
Existencias	(3.281.972)	18.233.101
Deudores y otras cuentas a cobrar	97.888	(2.976)
Otros activos corrientes	86.707	620.953
Acreedores y otras cuentas a pagar	942.556	(2.465.632)
Otros activos y pasivos no corrientes	14.239	(111.182)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Pago de intereses	(223.900)	(238.434)
Cobros de intereses	24.880	--
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	262.207	(814.542)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(1.946.941)	19.773.905
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones		
Empresas del grupo y asociadas	(2.102.175)	(803.743)
Inmovilizado intangible	--	--
Inmovilizado material	(934.423)	--
Otros activos financieros	--	(4.700)
Cobros por desinversiones		
Inmovilizado material	--	10.001
Empresas del grupo y asociadas	284.192	--
Otros activos financieros	--	--
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(2.752.406)	(798.442)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		
Emisión		
Deudas con entidades de crédito	2.500.067	--
Otras deudas	138.856	--
Devolución y amortización de		
Deudas con entidades de crédito	(44.183)	(10.034.508)
Otras deudas	(821.602)	(3.444.711)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	1.773.138	(13.479.219)
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(2.926.209)	5.496.244
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	13.075.385	7.579.141
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	10.149.176	13.075.385

Las Notas 1 a 23 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.



J. Calverio Carrero Manrique

HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE, S.L.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Las unidades monetarias de los cuadros están expresadas en euros)

1. Naturaleza y Actividad de la Sociedad

HZ Inversiones Carrero Manrique, S.L. (en adelante la Sociedad) se constituyó como sociedad limitada por un período de tiempo indefinido el 17 de mayo de 2001 con el nombre de Hercam Gestión, S.L. Con fecha 25 de febrero de 2015 la Junta General de la Sociedad acordó el cambio de denominación por HZ Inversiones Carrero Manrique, S.L.

Objeto social:

- Ejecución y realización de todo tipo de obras de edificación tanto para entidades públicas como privadas.
- Ejecución de cualquier edificación: viviendas unifamiliares y colectivas, industriales como naves y factorías.
- Contratación o subcontratación con entidades públicas o privadas para la ejecución de cualquier tipo de obra de edificación.
- Compraventa de todo tipo de bienes inmuebles y su arrendamiento o explotación en cualquier forma a excepción del arrendamiento financiero.
- Promoción y construcción de todo tipo de edificaciones.
- Parcelación y urbanización de terrenos y promoción y ejecución de cualquier planeamiento urbanístico.

Su domicilio social está en la Calle Manuel Díaz Caneja, nº2, en Pinto (Madrid).

Tal y como se describe en la Nota 8, la Sociedad posee una participación en una sociedad dependiente. Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas.

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

2. Bases de Presentación de las Cuentas Anuales

a. Imagen fiel-

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad, es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones y adaptaciones.
- c) Las Normas de Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de 1990 a las empresas inmobiliarias, en todo aquello que no se oponga a la normativa relacionada anteriormente.

- d) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- e) El Real Decreto Legislativo 1/2011, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en su caso).
- f) El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

Las cuentas anuales del ejercicio 2022 han sido preparadas a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, así como de los resultados de sus operaciones habidos durante el ejercicio.

Dichas cuentas anuales que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad con fecha 31 de marzo de 2023, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Socios. No obstante, los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan modificaciones significativas en el proceso de ratificación. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2021 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Socios, el 30 de junio de 2022.

b. Principios contables-

Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2022 se ha seguido el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, especialmente, se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. 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 en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo, no se han aplicado principios contables no obligatorios.

c. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre-

Estimaciones contables relevantes e hipótesis

La preparación de las cuentas anuales requiere llevar a cabo estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables por parte de la Dirección de la Sociedad. Las hipótesis adoptadas están basadas en experiencias históricas y en otros factores que son razonables bajo las circunstancias existentes.

En las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2022 se han utilizado ocasionalmente juicios y estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, ratificadas posteriormente por sus Administradores, para cuantificar 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 (Notas 5 y 10). En este sentido, los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio o complejidad durante el proceso de formulación de estas cuentas anuales no tienen efectos significativos en los importes reconocidos en las mismas.

Si bien las citadas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en cada fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

Principio de empresa en funcionamiento

A la hora de formular las cuentas anuales del ejercicio 2022 se ha aplicado el principio de empresa en funcionamiento.

Este principio contable asume que la Sociedad tendrá continuidad y por ello recuperará los activos y liquidará sus pasivos en el curso normal de las operaciones. Por lo tanto, la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación.

d. Comparación de la información-

Las cuentas anuales del ejercicio 2022 presentan 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 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2021 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2022.

e. Cambios en criterios contables -

Durante el ejercicio 2022 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2021.

f. Corrección de errores-

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2021.

g. Importancia relativa-

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2022.

3. Distribución de Resultados

La propuesta de distribución de resultados formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y pendiente de aprobación por la Junta General de Socios consiste en lo siguiente:

Base de reparto	Euros
Pérdidas del ejercicio	(708.975)
Distribución	
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(708.975)
	(708.975)

Por su parte, la distribución del resultado del ejercicio 2021, aprobada por la Junta General de Socios el 30 de junio de 2022, fue el siguiente:

Base de reparto	Euros
Beneficios del ejercicio	2.925.528
Distribución	
A Reserva legal	292.553
A Compensar resultados negativos de ejercicios anteriores	2.268.188
A Reserva voluntaria	364.787
	2.925.528

4. Normas de Registro y Valoración

A continuación, se resumen las normas de registro y valoración más significativas que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2022:

a. Clasificación de activos y pasivos 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.

b. Inmovilizaciones materiales-

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran inicialmente por su precio de adquisición, y posteriormente se valoran a su valor de coste neto de su correspondiente amortización acumulada y de las eventuales pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes de inmovilizado material son incorporados al activo como mayor valor del bien en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad, o alargamiento de su vida útil, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Los gastos de mantenimiento, conservación y reparación que no mejoran la utilización ni prolongan la vida útil de los activos, se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo su coste de adquisición menos, en su caso, su valor residual entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Construcciones	33
Instalaciones técnicas	7
Mobiliario	10
Equipos proceso información	4

D. Salvador Carretero García

Se ha considerado que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2022 y 2021 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 42.811 euros y 45.098 euros, respectivamente.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.d.

Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos.

c. Inversiones inmobiliarias-

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Los terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad se califican como inversión inmobiliaria. Asimismo, los inmuebles que estén en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se califican como tales.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.b anterior, relativa al inmovilizado material.

Los ingresos por arrendamiento de estos activos se reconocen siguiendo lo expuesto en la Nota 4.e, relativa a arrendamientos.

La amortización de las inversiones inmobiliarias en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2022 y 2021 ha sido de 1.195 euros y 1.247 euros, respectivamente.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.d.

d. Deterioro de valor del inmovilizado material e intangible-

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material e intangible, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, el cual se determina mediante la estimación del valor actual de los flujos de caja futuros esperados, a través de su utilización en el curso normal del negocio y, en su caso de su enajenación u

otra forma de disposición, teniendo en cuenta su estado actual y actualizados a un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo o la unidad generadora de efectivo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable (Nota 5).

En concreto la Sociedad determina al final de cada ejercicio el valor razonable de los elementos de inmovilizado material e inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes y comparables

Para el caso de los terrenos, dicho valor razonable se determina anualmente, o bien, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independiente o por comparables de terrenos de características parecidas.

e. Arrendamientos-

Arrendamientos operativos

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan 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. Permutas de activos-

Se entiende por "permuta de activos" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

g. Instrumentos financieros-

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

La Sociedad reconoce un instrumento financiero en su balance cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como tenedor o adquirente de aquél.

A efectos de su valoración, la Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las categorías de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, separando aquellos designados inicialmente de aquellos mantenidos para negociar y los valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias; activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado; activos financieros valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, separando los instrumentos de patrimonio designados como tales del resto de activos financieros; y activos financieros valorados a coste. La Sociedad clasifica los activos financieros a coste amortizado y a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, excepto los instrumentos de patrimonio designados, de acuerdo con el modelo de negocio y las características de los flujos contractuales. La Sociedad clasifica los pasivos financieros como valorados a coste amortizado, excepto aquellos designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y aquellos mantenidos para negociar.

Activos financieros

Clasificación y valoración-

Los activos financieros que posee la Sociedad se corresponden con las siguientes categorías:

Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias:

Los activos financieros se incluyen en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías de acuerdo con lo dispuesto en los siguientes apartados de esta norma.

Los activos financieros mantenidos para negociar se incluyen obligatoriamente en esta categoría. La Sociedad clasifica un activo financiero como mantenido para negociar si:

- a) Se origina o adquiere con el propósito de venderlo en el corto plazo.
- b) Forma parte en el momento de su reconocimiento inicial de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o
- c) Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Para los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, ni deben valorarse al coste, la Sociedad puede realizar la elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el activo financiero se clasifica en la categoría "Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto".

D. Calderín Corrojo

Adicionalmente, se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros designados, en el momento del reconocimiento inicial, de forma irrevocable como medidos al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubieran incluido en otra categoría, para eliminar o reducir significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Después del reconocimiento inicial la Sociedad valora los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable registrando en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los cambios que se produzcan en dicho valor razonable. Las variaciones del valor razonable incluyen el componente de intereses y dividendos. El valor razonable no se reduce por los costes de transacción en que se pueda incurrir por su eventual venta o disposición por otra vía.

Activos financieros a coste amortizado:

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando está admitido a negociación en un mercado organizado, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener la inversión para percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

La gestión de un grupo de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que la Sociedad haya de mantener todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras. La gestión que realiza la Sociedad de estas inversiones es una cuestión de hecho y no depende de sus intenciones para un instrumento individual.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con cobro aplazado), y los créditos por operaciones no comerciales (aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad).

La Sociedad considera que los deudores comerciales y cuentas a cobrar que van a ser objeto de cesión a terceros y que no van a suponer la baja de los mismos, se mantienen en este modelo de negocio.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Posteriormente estos activos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor. En tal caso, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuye por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

El reconocimiento de intereses en los activos financieros con deterioro crediticio sigue las reglas generales, sin perjuicio de que de manera simultánea la Sociedad evalúa si dicho importe será objeto de recuperación y, en su caso, contabiliza la correspondiente pérdida por deterioro.

La Sociedad reduce directamente el importe en libros de un activo financiero cuando no tiene expectativas razonables de recuperación total o parcialmente.

Activos financieros a coste:

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, tal como estas quedan definidas en la norma 13ª de elaboración de las cuentas anuales del Plan General de Contabilidad.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo, (En su caso) salvo aquéllas adquiridas con anterioridad al 1 de enero de 2010, que sí los incluyen en su coste de adquisición.

No obstante, en los casos en los que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Asimismo, forma parte de la valoración inicial de los instrumentos de patrimonio el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es 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, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo. Cuando la empresa participada tiene su domicilio fuera del territorio español, se aplica el tipo de cambio de cierre al patrimonio neto y a las plusvalías tácitas existentes a dicha fecha.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros-

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

J. Cabrera Carrero

Los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del socio a recibirlos.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición. Como consecuencia de ello, dichos importes no se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

Baja de activos financieros-

La Sociedad da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, en circunstancias que se evalúan comparando la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido. Se entiende que se han cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a tal variación deja de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Cuando el activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, (considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier nuevo pasivo asumido), y el valor en libros del activo financiero, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce. Asimismo, cualquier ganancia o pérdida acumulada directamente en el patrimonio neto se reclasifica a la cuenta de pérdidas y ganancias.

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 retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en el descuento de efectos, el factoring con recurso, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en los que la empresa cedente retenga financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorban sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

Pasivos financieros

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasifican como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables, tal como un instrumento financiero que prevea su recompra obligatoria por parte del emisor, o que otorgue al tenedor el derecho a exigir al emisor su rescate en una fecha y por un importe determinado o determinable, o a recibir una remuneración predeterminada siempre que haya beneficios distribuibles, como serían determinadas acciones rescatables y acciones o participaciones sin voto.

Dr. Salvador Carrero de Mesa

Clasificación y valoración-

A efectos de su valoración, los pasivos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

Pasivos financieros a coste amortizado:

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales (aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado), y los débitos por operaciones no comerciales (aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad).

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Baja de pasivos financieros-

La Sociedad da de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se ha extinguido; es decir, cuando ha sido satisfecha, cancelada o ha expirado.

Si se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y la contraparte, siempre que estos tienen condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja a su valor razonable. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se haya dado de baja y la contraprestación pagada incluidos los costes o comisiones en que se incurra y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

En el caso de un intercambio de instrumentos de deuda que no tienen condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance y cualquier coste de transacción o comisión incurrida ajusta el importe en libros del pasivo financiero. A partir de esa fecha, el coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo que iguale el valor en libros del pasivo financiero con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, la Sociedad considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes, entre otros casos, cuando el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato, incluida cualquier comisión pagada, neta de cualquier comisión recibida, difiere al menos en un diez por ciento del valor actual de los flujos de efectivo remanentes del contrato original, actualizados ambos importes al tipo de interés efectivo de este último.

Compensaciones de activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el importe neto se presenta en el balance cuando la Sociedad tiene en ese momento el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Fianzas entregadas y recibidas

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

Valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determina sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tiene en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

En el valor razonable de un instrumento financiero se tiene en cuenta, entre otros, el riesgo de crédito y, en el caso concreto de un pasivo financiero, se considera el riesgo de incumplimiento de la Sociedad que incluye, entre otros componentes, el riesgo de crédito propio.

h. Existencias-

Los terrenos se valoran a su precio de adquisición, incrementado en todos aquellos gastos necesarios afectos a los mismos hasta la puesta en marcha de la promoción. El precio de adquisición incluye el importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento, rebaja u otras partidas similares, así como los intereses incorporados al nominal de los débitos y añadir los gastos adicionales que se producen hasta que los bienes se hallen ubicados para su venta y otros directamente atribuibles a la adquisición de las existencias.

Las promociones inmobiliarias en curso se valoran incorporando la totalidad de los costes directamente soportados hasta su construcción.

Para aquellas existencias que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye los gastos financieros que corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la construcción.

Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros se valoran por el importe entregado.

Al cierre del ejercicio se realiza una evaluación del valor neto realizable, efectuándose las oportunas correcciones valorativas y reconociendo un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando las mismas se encuentren sobrevaloradas respecto a su precio de adquisición o a su coste de producción.

Ms. Gerardo Carrero
Msc. J. J. Carrero

La promulgación de leyes o disposiciones en materia de ordenación del territorio y urbanismo que afecten de forma duradera al valor de terrenos e inmuebles se tienen en consideración para dotar la pertinente provisión por depreciación que recoja la pérdida reversible de valor sufrida por el bien correspondiente.

No obstante, los bienes que sean objeto de un contrato de venta en firme no serán objeto de las correcciones valorativas indicadas anteriormente cuando el precio de venta estipulado cubra, como mínimo, el precio de adquisición o coste de producción, más todos los gastos pendientes de realizar y necesarios para la ejecución del contrato. Para los bienes que no sean objeto de contrato de venta en firme y tengan características similares, el análisis de deterioro se realiza por comprobables.

Cuando las circunstancias que previamente causaron dicha pérdida por deterioro hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de un incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la misma reconociéndose un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión de la corrección valorativa tiene como límite el menor del coste y el nuevo valor neto realizable de las existencias.

i. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-

Bajo este epígrafe del balance se registra el efectivo en caja, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor y formen parte de la política de gestión normal de la tesorería de la empresa. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

j. Transacciones con partes vinculadas-

A efectos de presentación de las cuentas anuales, se entenderá que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

Por otra parte, se consideran partes vinculadas a la Sociedad a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, de manera que le permita ejercer sobre ella una influencia significativa, así como sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad, entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa.

Asimismo, tienen la consideración de partes vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y los familiares próximos de los representantes personas físicas de los Administradores, personas jurídicas, de la Sociedad.

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.

Las condiciones de las transacciones con las partes vinculadas son equivalentes a las que se dan en transacciones hechas en condiciones de mercado y se han imputado las correspondientes retribuciones en especie.

k. Deudas con entidades de crédito-

Los préstamos, obligaciones y similares que devengan intereses se registran inicialmente por el efectivo recibido, neto de costes directos de emisión, en el epígrafe "Deuda con Entidades de Crédito" del balance. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación y los costes de transacción, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el periodo en que se producen.

Los préstamos hipotecarios a la construcción se cancelarán a medida que se vayan produciendo las ventas de los pisos terminados, al subrogarse en la hipoteca el comprador final del inmueble.

l. Ingresos por ventas-

La Sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese momento, la Sociedad valora el ingreso por el importe que refleja la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Reconocimiento

La empresa reconoce los ingresos derivados de un contrato con un cliente cuando se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos, es decir, la obligación a cumplir.

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

La obligación a cumplir en los contratos con clientes de la Sociedad se cumple en un momento determinado.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha. Hasta que no se produce esta circunstancia, los costes incurridos en la producción o fabricación del producto se contabilizan como existencias.

Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control de un activo, la Sociedad considera, entre otros, los siguientes indicadores:

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo.
- b) La Sociedad ha transferido la posesión física del activo.
- c) El cliente ha recibido (aceptado) el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales.
- d) La Sociedad tiene un derecho de cobro por transferir el activo.
- e) El cliente tiene la propiedad del activo.

D. Salvador Carreira

La Sociedad promociona y vende unidades inmobiliarias. El ingreso se reconoce cuando se transfiere el control de las viviendas, lo cual tiene lugar cuando el cliente asume los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes. En el mercado inmobiliario la transferencia de los riesgos y beneficios del activo se entiende producida cuando se produce la entrega de la propiedad al comprador, momento que coincide, en general, con la formalización de la escritura pública, o en su defecto, cuando el vendedor haya hecho algún acto de puesta a disposición del inmueble al comprador.

El importe anticipado correspondiente a reservas y contratos de venta de promociones cuando éstas no se hayan entregado al cliente y por tanto no se haya reconocido la venta, se registran en el epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo del balance adjunto, clasificándose como corriente con independencia de la fecha prevista de reconocimiento de venta de la promoción.

Asimismo, en el momento de la entrega de las unidades inmobiliarias, se reconoce una provisión para cubrir los gastos que puedan producirse por reparaciones relacionadas con las viviendas entregadas en tanto en cuanto las mismas tienen su origen en una obligación actual asumida por la Sociedad por la cual sea probable que se pueda generar un desembolso económico futuro y siempre que se pueda realizar una estimación fiable de dicho desembolso.

En el caso de ventas de unidades inmobiliarias procedentes del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias, el beneficio o pérdida se reconoce en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado".

Los ingresos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan, distribuyéndose linealmente los beneficios otorgados en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

m. Provisiones-

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

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales, ya sean legales, contractuales, implícitas o tácitas, 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.
- Contingencias: 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 y que se pueda realizar una estimación razonable del importe de las mismas. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación con cargo al epígrafe de la cuenta de resultados que corresponda según la naturaleza de la obligación.

Las contingencias 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.

J. Salvador Carrero

No obstante, tratándose de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

Las provisiones revierten en resultados cuando es menor la posibilidad de ocurrencia de que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación que de lo contrario.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

n. Indemnizaciones por despido-

De acuerdo con la reglamentación laboral vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo ciertas condiciones, rescinda sus relaciones laborales.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad no ha satisfecho ningún importe por este concepto.

La Sociedad no prevé que se vayan a producir en el futuro despidos o rescisiones de importancia, por lo que no se ha registrado provisión alguna por este concepto en el balance adjunto.

ñ. Impuesto 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, en su caso, las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

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, en su caso, 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, según la normativa que esté vigente o aprobada y pendiente de publicación al cierre del ejercicio.

Tanto el gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios corriente como el diferido se reconocen en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso que se ha reconocido directamente en una partida de patrimonio neto, en cuyo caso se reconocen con cargo o abono a dicha partida, o de una combinación de negocios, en cuyo caso se reconocen como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido, salvo que constituyan activos o pasivos de la adquirente, en cuyo caso, su reconocimiento o baja no forma parte de la combinación de negocios.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y además no afectó ni a la base imponible del impuesto ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y además no afectó ni a la base imponible del impuesto ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se reconocen en el balance de situación como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

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 impuestos diferidos 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.

o. Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente-

En el balance abreviado 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.

5. Inmovilizado Material

El movimiento durante los ejercicios 2022 y 2021 de las partidas que componen el inmovilizado material y su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:

Ejercicio 2022:

COSTE	31.12.21	Adiciones	Retiros	Trasposos	31.12.22
Terrenos y bienes naturales	18.001.273	933.771	--	--	18.935.044
Inmuebles para uso propio	1.009.129	--	--	--	1.009.129
Instalaciones técnicas	23.737	--	--	--	23.737
Otras instalaciones	4.509	--	--	--	4.509
Mobiliario	49.236	--	--	--	49.236
Equipos proceso información	16.973	652	--	--	17.625
TOTAL Coste	19.104.857	934.423	--	--	20.039.280

AMORTIZACIÓN ACUMULADA	31.12.21	Adiciones	Retiros	Traspasos	31.12.22
Inmuebles para uso propio	(47.584)	(30.358)	--	--	(77.942)
Instalaciones técnicas	(4.470)	(3.570)	--	--	(8.040)
Otras instalaciones	(3.570)	(939)	--	--	(4.509)
Mobiliario	(7.796)	(4.936)	--	--	(12.732)
Equipos proceso información	(9.197)	(3.008)	--	--	(12.205)
TOTAL Amortización	(72.617)	(42.811)	--	--	(115.428)

DETERIORO	31.12.21	Adiciones	Retiros	Traspasos	31.12.22
Terrenos y bienes naturales	(9.256.983)	(1.172.421)	306.053	--	(10.123.351)
TOTAL Deterioro	(9.256.983)	(1.172.421)	306.053	--	(10.123.351)

TOTAL NETO	9.775.257	(280.809)	306.053	--	9.800.501
-------------------	------------------	------------------	----------------	-----------	------------------

Ejercicio 2021:

COSTE	31.12.20	Adiciones	Retiros	Traspasos	31.12.21
Terrenos y bienes naturales	18.001.273	--	--	--	18.001.273
Inmuebles para uso propio	989.129	--	--	20.000	1.009.129
Instalaciones técnicas	23.737	--	--	--	23.737
Otras instalaciones	4.509	--	--	--	4.509
Mobiliario	49.236	--	--	--	49.236
Equipos proceso información	12.274	4.700	--	--	16.974
Construcciones en curso	20.000	--	--	(20.000)	--
TOTAL Coste	19.100.158	4.700	--	--	19.104.858

AMORTIZACIÓN ACUMULADA	31.12.20	Adiciones	Retiros	Traspasos	31.12.21
Inmuebles para uso propio	(17.311)	(30.274)	--	--	(47.584)
Instalaciones técnicas	(910)	(3.560)	--	--	(4.470)
Otras instalaciones	(1.314)	(2.255)	--	--	(3.570)
Mobiliario	(2.873)	(4.923)	--	--	(7.796)
Equipos proceso información	(5.112)	(4.086)	--	--	(9.197)
TOTAL Amortización	(27.520)	(45.098)	--	--	(72.617)

DETERIORO	31.12.20	Adiciones	Retiros	Traspasos	31.12.21
Terrenos y bienes naturales	(9.256.983)	--	--	--	(9.256.983)
TOTAL Deterioro	(9.256.983)	--	--	--	(9.256.983)

TOTAL NETO	9.815.655	(40.398)	--	--	9.775.257
-------------------	------------------	-----------------	-----------	-----------	------------------

Las altas del ejercicio 2022 en el epígrafe "Terrenos y bienes naturales" se corresponden con la adquisición de parcelas en el término municipal de Pinto (Madrid).

J. Salvador Carro de Alcazar

Durante el ejercicio 2021 no se produjeron adquisiciones, enajenaciones o traspasos significativos de elementos del inmovilizado material.

El importe de los elementos de inmovilizado material totalmente amortizados, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se detalla a continuación:

	31.12.22	31.12.21
Instalaciones técnicas	4.509	--
Equipos proceso información	5.750	--
TOTAL	10.259	--

La Sociedad ha estimado el valor recuperable de sus terrenos con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro (Nota 4.d.). En este sentido, en el ejercicio 2022, las pérdidas por deterioro de terrenos de su inmovilizado material han ascendido a 1.172.421 euros. Asimismo, como resultado de la reversión del deterioro de terrenos dotado en ejercicios anteriores, la Sociedad ha registrado un ingreso por 306.053 euros. Dichos importes figuran registrados en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de diciembre de 2022 por el importe neto, que asciende a 866.368 euros de gasto.

Dentro del inmovilizado, las oficinas de la Sociedad se encuentran hipotecadas en garantía de un préstamo suscrito, el principal de éstos a 31 de diciembre de 2022 asciende a 301.291 euros (Nota 17).

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

6. Inversiones Inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance durante los ejercicios 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2022:

COSTE	31.12.21	Adiciones/Retiros	31.12.22
Terrenos	63	--	63
Construcciones	59.457	1.825	61.282
TOTAL Coste	59.520	1.825	61.345

AMORTIZACIÓN ACUMULADA	31.12.21	Adiciones/Retiros	31.12.22
Construcciones	(25.904)	(1.195)	(27.099)
Total Amortización	(25.904)	(1.195)	(27.099)

TOTAL NETO	33.616	630	34.246
-------------------	---------------	------------	---------------

Ejercicio 2021:

COSTE	31.12.20	Adiciones/Retiros	31.12.21
Terrenos	63	--	63
Construcciones	75.709	(16.252)	59.457
TOTAL Coste	75.772	(16.252)	59.520

AMORTIZACIÓN ACUMULADA	31.12.20	Adiciones/Retiros	31.12.21
Construcciones	(27.641)	1.737	(25.904)
Total Amortización	(27.641)	1.737	(25.904)

TOTAL NETO	48.131	(14.515)	33.616
-------------------	---------------	-----------------	---------------

Las adiciones del ejercicio 2022 se corresponden con el traspaso de un trastero desde el epígrafe "Existencias" del balance adjunto por importe de 1.825 euros.

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad vendió una plaza de garaje en Novopinto, habiéndose registrado como consecuencia de la misma una pérdida por enajenación de las inversiones inmobiliarias de 3.267 euros, que se encontraba recogida en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado - Resultados por enajenaciones y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Al 31 de diciembre de 2022 las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con:

- La nave industrial sita en el Polígono Industrial El Cascajal.
- Dos plazas de garaje en Residencial Las Fuentes.
- Un trastero en Residencial Juan Pablo II.

Durante el ejercicio 2021 se devengaron ingresos por el alquiler de inmuebles por importe de 157 euros, no habiéndose registrado ingresos por este concepto en 2022.

7. Activos Financieros por categorías

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, salvo las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como el valor en libros en euros de los mismos, se detalla a continuación:

Handwritten signature and name: D. Salvador Carrera Pulido

Ejercicio 2022:

Categorías	Corto plazo	Largo plazo	Total
Activos financieros a coste-			
Instrumentos de patrimonio	--	230.202	230.202
Activos financieros a coste amortizado -			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	36.809	--	36.809
Créditos a empresas del grupo y asociadas	--	2.065.781	2.065.781
Créditos a terceros	--	6.363	6.363
Imposiciones a corto plazo	16.150	--	16.150
Fianzas constituidas	32.638	218	32.856
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.149.176	--	10.149.176
TOTAL	10.234.773	2.302.564	12.537.337

Ejercicio 2021:

Categorías	Corto plazo	Largo plazo	Total
Activos financieros a coste-			
Instrumentos de patrimonio	--	230.202	230.202
Activos financieros a coste amortizado -			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	55.841	--	55.841
Créditos a empresas del grupo y asociadas	--	2.335.257	2.335.257
Créditos a terceros	--	6.363	6.363
Imposiciones a corto plazo	16.150	--	16.150
Fianzas constituidas	5.833	218	6.051
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13.075.385	--	13.075.285
TOTAL	13.153.209	2.572.040	15.725.149

Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor en libros de los activos financieros detallados en los cuadros anteriores constituye una aproximación aceptable de su valor razonable (o se aproxima a su valor razonable).

Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros-

Por otra parte, las pérdidas y ganancias netas procedentes de las distintas categorías de activos financieros son las siguientes:

	Euros	
	2022	2021
Ingresos financieros de activos a coste amortizado	58.056	16.459
Pérdidas de activos financieros a valor razonable con cambios en pyg	(68.192)	--
TOTAL	10.136	16.459


 D. Salvador Barrero Pa//119 C/

8. Inversiones en Empresas de Grupo y Asociadas

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2022 y 2021 en las cuentas incluidas en estos epígrafes del balance de situación han sido los siguientes:

Ejercicio 2022:

Inversiones	31.12.21	Adiciones	Retiros	Traspasos	31.12.22
Instrumentos de patrimonio largo plazo	806.743	2.055.890	--	--	2.862.633
Créditos a empresas a largo plazo	2.335.257	1.635.355	(1.904.829)	--	2.065.781
TOTAL	3.142.000	3.691.245	(1.904.829)	--	4.928.414

Ejercicio 2021:

Inversiones	31.12.20	Adiciones	Retiros	Traspasos	31.12.21
Instrumentos de patrimonio largo plazo	--	806.743	--	--	806.743
Créditos a empresas a largo plazo	--	2.076.459	(957.309)	1.216.107	2.335.257
Otros activos financieros corto plazo					
Cuenta corriente con empresas de grupo	209.403	--	(209.403)	--	--
TOTAL	209.403	2.883.202	(1.166.712)	1.216.107	3.142.000

Instrumentos de patrimonio – Su composición para los ejercicios 2022 y 2021 es la siguiente:

Inversiones	31.12.22	31.12.21
Participaciones en otras empresas-		
HZ Arrendamientos Carrero Manrique, S.L.U.	3.000	3.000
Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L.U.	2.859.633	803.743
TOTAL	2.862.633	806.743

Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L. Sociedad dedicada a la actividad inmobiliaria, así como a la gestión y explotación del Hotel Las Artes en Pinto (Madrid).

Con fecha 12 de mayo de 2021 la Sociedad adquirió, mediante la compra de 53.326 participaciones, el 50% del capital social de la sociedad Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L. El precio de la compraventa ascendió a 803.743 euros.

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha realizado aportaciones de socios a Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L. por importe de 500.000 euros y 1.555.890 euros. Esta última ha sido realizada mediante la compensación de parte del crédito que la Sociedad mantiene con su participada.

HZ Arrendamientos Carrero Manrique, S.L.U. La actividad principal de esta sociedad consiste en la actividad inmobiliaria. Al 31 de diciembre la Sociedad es el socio único de HZ Arrendamientos Carrero Manrique S.L.U. Se constituyó en el ejercicio 2019.

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad procedió a revertir el deterioro de su participación en HZ Arrendamientos Carrero Manrique, S.L.U. Como consecuencia de ello, se registró un ingreso de 3.000 euros en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

La información más significativa al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de estas sociedades participadas es la siguiente:

Ejercicio 2022:

Sociedad	Participación	Capital Social	Reservas	Aportaciones de socios	Resultados ejercicios anteriores	Resultado neto	Total patrimonio
HZ Arrendamientos Carrero Marique, S.L.U.	100%	3.000	723	--	--	(97)	3.626
Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L.	50%	6.409.785	3.987	4.111.780	(2.053.667)	(528.726)	7.943.159

Ejercicio 2021:

Sociedad	Participación	Capital Social	Aportaciones de socios	Resultados ejercicios anteriores	Resultado neto	Total patrimonio
HZ Arrendamientos Carrero Marique, S.L.U.	100%	3.000	--	(3.895)	4.618	3.723
Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L.	50%	6.409.785	500.000	(721.335)	39.874	6.228.324

Créditos a empresas a largo plazo - Corresponde a un crédito concedido a Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L.

Cuenta corriente con empresas de grupo - Correspondía con una cuenta corriente con la sociedad participada HZ Arrendamientos Carrero Manrique, S.L.U. por préstamos de efectivo que fue cancelada en el ejercicio 2021.

9. Inversiones Financieras

La composición y movimientos habidos durante los ejercicios 2022 y 2021 en las cuentas incluidas en el epígrafe del balance "**Inversiones a Largo Plazo**" han sido los siguientes:

Ejercicio 2022:

Inversiones	31.12.2021	Traspasos	31.12.2022
Instrumentos de patrimonio	230.202	--	230.202
Créditos a empresas vinculadas	6.363	--	6.363
Otros activos financieros	218	--	218
TOTAL	236.783	--	236.783

Ejercicio 2021:

Inversiones	31.12.2020	Trasposos	31.12.2021
Instrumentos de patrimonio	230.202	--	230.202
Créditos a empresas vinculadas	1.222.470	(1.216.107)	6.363
Otros activos financieros	218	--	218
TOTAL	1.452.890	(1.216.107)	236.783

El detalle de las partidas más significativas de este epígrafe se muestra a continuación:

Instrumentos de patrimonio – Su composición para los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022:

Inversiones	31.12.21	Adiciones	31.12.22
Participaciones en otras empresas-			
Sur 9 Punctum Millenium, S.A.	564.536	--	564.536
Deterioro Sur 9 Punctum Millenium, S.A.	(334.334)	--	(334.334)
TOTAL	230.202	--	230.202

Ejercicio 2021:

Inversiones	31.12.20	Adiciones	31.12.21
Participaciones en otras empresas-			
Sur 9 Punctum Millenium, S.A.	564.536	--	564.536
Deterioro Sur 9 Punctum Millenium, S.A.	(334.334)	--	(334.334)
TOTAL	230.202	--	230.202

Sur 9 Punctum Millenium, S.A La actividad principal de esta sociedad consiste en la promoción del sector urbanístico Punctum Millenium. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la sociedad participa en un 1,35%.

La información más significativa al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de esta sociedad participada es la siguiente:

Ejercicio 2022:

Participación	Capital Social	Acciones Propias	Rdos ejercicios anteriores	Resultado neto	Total patrimonio
1,35%	19.544.000	(10.944)	(2.390.311)	(33.882)	17.108.863

Datos obtenidos de los últimos estados financieros disponibles (2022)

Ejercicio 2021:

Participación	Capital Social	Acciones Propias	Rdos ejercicios anteriores	Resultado neto	Total patrimonio
1,35%	19.544.000	(10.944)	(2.374.839)	(15.472)	17.142.745

Datos obtenidos de los últimos estados financieros disponibles (2021)

D. Galvario Carrero de la C.

Esta sociedad tiene su domicilio social en Pinto (Madrid) y no cotiza en bolsa.

Créditos con terceros– Su composición para los ejercicios 2022y 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022:

Créditos	31.12.2021	Adiciones	Traspasos	31.12.2022
Créditos en otras empresas-				
Sur 9 Punctum Millenium, S.A.	6.363	--	--	6.363
TOTAL	6.363	--	--	6.363

Ejercicio 2021:

Créditos	31.12.2020	Adiciones	Traspasos	31.12.2021
Créditos en empresas vinculadas				
Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L. (Notas 8 y 21)	1.216.107	--	(1.216.107)	--
Créditos en otras empresas-				
Sur 9 Punctum Millenium, S.A.	6.363	--	--	6.363
TOTAL	1.222.470	--	--	6.363

La composición y movimientos habidos durante los ejercicios 2022 y 2021 en las cuentas incluidas en el epígrafe del balance **"Inversiones a Corto Plazo"** han sido los siguientes:

Ejercicio 2022:

Inversiones	31.12.2021	Adiciones	Retiros	31.12.2022
Instrumentos de patrimonio	--	5.552.864	(5.552.864)	--
Imposiciones a corto plazo	16.150	--	--	16.150
Fianzas constituidas a corto plazo	5.833	276.805	(250.000)	32.638
TOTAL	21.983	5.829.669	(5.802.864)	48.788

Ejercicio 2021:

Inversiones	31.12.2020	Adiciones	Retiros	31.12.2020
Imposiciones a corto plazo	1.530.391	--	(1.514.241)	16.150
Fianzas constituidas a corto plazo	5.833	--	--	5.833
TOTAL	1.536.224	--	(1.514.241)	21.983

Instrumentos de patrimonio –Durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha realizado diversas inversiones en fondos de inversión inmobiliaria. La cuenta de pérdidas y ganancias adjunta del ejercicio 2022 recoge, en el epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros – Cartera de negociación y otros", el importe derivado de las variaciones en el valor razonable de estos fondos de inversión.



 D. Salvador Carrero

Fianzas constituidas a corto plazo - Las adiciones recogidas durante 2022 en este epígrafe se corresponden, principalmente, con la entrega por parte de la Sociedad de unas arras penitenciales para la adquisición de una parcela. Finalmente, dicha adquisición no se llevará a cabo, motivo por el que la Sociedad ha dado de baja este activo, registrando un gasto por importe de 250.000 euros que al 31 de diciembre de 2022 se encuentra recogido, junto con otros conceptos, en el epígrafe "Otros resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

10. Existencias

Este epígrafe del balance se compone, fundamentalmente, de terrenos y promociones según el siguiente detalle:

	2022	2021
Terrenos y solares	3.940.212	3.962.528
Promociones en curso	10.235.423	7.795.668
Edificios construidos	1.022.309	157.776
TOTAL	15.197.944	11.915.972

Tal y como se describe en la 4.h., la Sociedad capitaliza los gastos financieros incurridos durante el ejercicio, y que estén relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. Al cierre del ejercicio 2022 y 2021 se han capitalizado intereses por importe de 59.162 euros y 167.012 euros, respectivamente, por este concepto.

Algunas existencias de la Sociedad (incluidas tanto en terrenos y solares, como en edificios construidos) se encuentran hipotecadas en garantía de varios préstamos suscritos, el principal de éstos a 31 de diciembre de 2022 y 2021 asciende a 3.575.397 euros y 1.178.137 euros, respectivamente (Nota 17).

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetas las existencias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

La composición y el movimiento habido en las cuentas de las existencias son los siguientes:

	Terrenos y solares	Promociones en curso	Edificios construidos	Anticipos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	2.501.049	19.677.945	7.894.579	75.500	30.149.073
Compras e incrementos	1.793.972	5.454.951	--	--	7.248.923
Traspos	--	--	--	--	--
Ventas y deterioro de valor	(332.493)	(17.511.863)	(7.736.803)	(75.500)	(25.656.659)
Capitalización de gastos financieros	--	174.635	--	--	174.635
Saldo al 31 de diciembre de 2021	3.962.528	7.795.668	157.776	--	11.915.972
Compras e incrementos	1.016.285	5.228.249	--	--	6.244.534
Traspos	(1.038.601)	(2.835.071)	3.871.848	--	(1.824)
Ventas y deterioro de valor	--	--	(3.007.315)	--	(3.007.315)
Capitalización de gastos financieros	--	46.577	--	--	46.577
Saldo al 31 de diciembre de 2022	3.940.212	10.235.423	1.022.309	--	15.197.944

Los retiros realizados durante el ejercicio 2022 se corresponden, principalmente, a las ventas de las promociones Almez I y Almez III.

Por su parte, los retiros realizados durante el ejercicio 2021 correspondieron, principalmente, a las ventas de las promociones Olea III, Jara II y Olea II.

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle de este epígrafe es como sigue:

	2022	2021
Caja	36	36
Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros (*)	10.149.140	13.075.349
TOTAL	10.149.176	13.075.385

(*) Dentro de este apartado se incluyen saldos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 por importe 940.712 euros y 1.314.047 euros, indisponibles hasta el momento de entrega de las promociones asociadas.

12. Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y 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:

Riesgo de liquidez: Se refiere al riesgo de la eventual incapacidad de la Sociedad para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/ o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

La Sociedad realiza previsiones de tesorería en la que analiza los ingresos previstos y las obligaciones contraídas.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería y efectivo líquido equivalente que muestra su balance, así como de la financiación que se detalla en la Nota 17.

Riesgo de crédito: La Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Riesgo de mercado: Este riesgo incluye el riesgo de tipo de interés, de tipo de cambio y otros riesgos de precios.

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Por ello, la Sociedad sigue la política de diversificar entre diversas entidades de crédito la generación de su deuda.

La Sociedad no tiene riesgo de tipo de cambio ya que la totalidad de sus operaciones se realizan en euros.

13. Fondos Propios

Capital suscrito-

El capital social al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se encuentra representado por 14.955.824 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una de ellas.

Prima de asunción-

La legislación mercantil permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión por ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Con fecha 30 de noviembre de 2016, la Sociedad incrementó la prima de asunción de participaciones como resultado del incremento del capital social fruto de la fusión registrada en el ejercicio 2016. Es por ello que al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el importe de la prima de asunción es de 5.771.250 euros.

Reserva legal-

De acuerdo con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades destinarán a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio hasta que dicha reserva 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.

14. Provisiones y Contingencias

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, como es práctica habitual en el sector, la Sociedad tenía avales prestados por entidades financieras ante terceros, en concepto de ejecución y cumplimiento de obligaciones contractuales, por importe de 3.173.815 euros y 2.311.845 euros, respectivamente. No se espera que se produzcan pérdidas para la Sociedad en relación con estos avales.

Por otro lado, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad la Sociedad tiene constituidos avales a favor de una sociedad participada por importe de 1.233.388 euros 1.510.260 euros, respectivamente.

15. Pasivos Financieros por Categorías

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

D. Gabriel Carrera (P. M. C. S.)

Ejercicio 2022:

Categorías	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
Débitos y partidas a pagar-			
Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	965.018	3.245.951	4.210.969
Otros pasivos financieros (**)	2.221.619	8.834.392	11.056.011
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (*)	3.928.336	--	3.928.336
TOTAL	7.114.973	12.080.343	19.195.316

Ejercicio 2021:

Categorías	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
Débitos y partidas a pagar-			
Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	769.182	1.048.521	1.817.703
Otros pasivos financieros (**)	2.158.499	9.517.638	11.676.137
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (*)	3.074.560	--	3.074.560
TOTAL	6.002.241	10.566.159	16.568.400

(*) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" incluye anticipos entregados a cuenta de ventas futuras de vivienda por importe de 2.722.096 euros y 2.015.420 euros, respectivamente.

(**) Composición de Otros pasivos financieros:

Concepto	2022	2021
Otros pasivos financieros largo plazo-		
Deudas a largo con partes vinculadas (Nota 21)	8.404.637	9.087.883
Proveedores de inmovilizado a largo plazo	429.755	429.755
	8.834.392	9.517.638
Otros pasivos financieros corto plazo-		
Deudas a corto con partes vinculadas (Nota 21)	2.221.619	2.158.650
Otros	--	(151)
	2.221.619	2.158.499
TOTAL	11.056.011	11.676.137

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los "Débitos y partidas a pagar" constituye una aproximación aceptable de su valor razonable.

D. Salvador Carretero

Pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros– Son las siguientes:

Gastos financieros	2022	2021
Pasivos financieros a coste amortizado-		
Intereses de deudas de entidades de crédito (Nota 17)	121.050	520.802
Intereses de préstamos empresas vinculadas (Nota 21)	79.148	91.150
Otros gastos financieros	23.702	11.726
TOTAL	223.900	623.678

16. Información sobre los Aplazamientos de Pago Efectuados a Proveedores. Disposición Adicional Tercera. "Deber de Información" de la Ley 15/2014, de 5 de julio

De acuerdo con lo establecido en la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y hechos posen la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), 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, se detalla a continuación la información sobre el periodo medio de pago a proveedores durante los ejercicios 2022 y 2021:

	Días	
	2022	2021
Periodo medio de pago a proveedores	37	37
Ratio de las operaciones pagadas	36	36
Ratio de las operaciones pendientes de pago	303	188

	Euros	
	2022	2021
Total pagos realizados	7.410.941	8.527.218
Total pagos pendientes (*)	22.845	40.208

(*) No se incluye los importes de acreedores facturas pendientes de recibir.

Adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, a continuación se detalla la información relativa al 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, correspondiente al ejercicio 2022:

Facturas pagadas a proveedores en un periodo inferior al máximo legal			
Euros	Número	% sobre el total de pagos	% sobre el n° total de facturas
3.319.922	732	45%	76%

D. Gabriela Corvea Barthelemy

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2022 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.

De acuerdo con lo establecido en la Disposición adicional única de la citada Resolución del ICAC, en las cuentas anuales del ejercicio 2022 no se presenta información comparativa correspondiente a las facturas pagadas a proveedores en un periodo inferior al máximo legal, calificándose las cuentas anuales como iniciales a estos exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

17. Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:

Ejercicio 2022:

Categorías	Vencimiento	Garantía	Límite	Corto Plazo	Largo Plazo
Préstamos-					
Bankinter	25/04/2029	Hipotecaria	388.783	45.074	256.217
Banco Santander	01/04/2024	Hipotecaria	2.028.000	72.803	146.518
Banco Santander	25/05/2024	Hipotecaria	2.025.328	81.953	412.333
BBVA	30/08/2031	Hipotecaria	21.747.000	--	2.430.883
Sareb	19/12/2013(*)	Hipotecario	430.907	430.907	--
Intereses devengados pendiente de pago (*)				334.281	--
TOTAL				965.018	3.245.951

(*) Préstamo hipotecario en negociaciones con Sareb, vinculado a un activo por importe de 485.290 euros registrado en el epígrafe "Existencias" del balance adjunto.

Ejercicio 2021:

Categorías	Vencimiento	Garantía	Límite	Corto Plazo	Largo Plazo
Préstamos-					
Bankinter	25/04/2029	Hipotecaria	388.783	44.182	301.291
Banco Santander	01/04/2024	Hipotecaria	2.028.000	--	101.324
Banco Santander	25/05/2024	Hipotecaria	2.025.328	--	--
Banco Santander	24/05/2024	Hipotecaria	1.584.000	--	391.555
BBVA	30/08/2031	Hipotecaria	21.747.000	--	254.351
Sareb	19/12/2013(*)	Hipotecario	430.907	430.907	--
Intereses devengados pendiente de pago (*)				294.093	--
TOTAL				769.182	1.048.521

(*) Préstamo hipotecario en negociaciones con Sareb, vinculado a un activo por importe de 485.290 euros registrado en el epígrafe "Existencias" del balance adjunto.

El detalle de los vencimientos del largo plazo es el siguiente:

Ejercicio 2022:

	2024	2025	2026	2027	Resto	Total
Préstamos-						
Bankinter	45.984	46.912	47.859	48.825	66.637	256.217
Banco Santander	412.333	--	--	--	--	412.333
Banco Santander	146.518	--	--	--	--	146.518
BBVA	18.291	55.796	57.207	58.654	2.240.935	2.430.883
TOTAL	623.126	102.708	105.066	107.479	2.307.572	3.245.951

Ejercicio 2021:

	2023	2024	2025	2026	Resto	Total
Préstamos-						
Bankinter	45.074	45.984	46.912	47.859	115.461	301.291
Banco Santander	33.634	67.690	--	--	--	101.324
Banco Santander	227.218	164.337	--	--	--	391.555
BBVA	2.395	5.850	5.998	6.150	233.958	254.351
TOTAL	308.321	283.862	52.911	54.009	349.419	1.048.521

Esta financiación ajena se encuentra contratada a tipos de interés de mercado.

Los préstamos con garantía hipotecaria, corresponden a préstamos suelo o préstamos a promotor que se transforman en hipotecas sobre las viviendas a medida que éstas se construyen.

Los intereses devengados durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 por la financiación ajena concedida a la Sociedad por entidades de crédito ascienden a 121.050 euros y 520.802 euros respectivamente y figuran registrados en el epígrafe "Gastos financieros - Por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

18. Situación Fiscal

La Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal, con carácter general, los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los saldos con las Administraciones Públicas son:

Handwritten signature: J. Galvarro Cerrero

2022		
No corriente	Deudor	Acreedor
Activos por impuesto diferido	1.016.003	--
Corriente		
Activos por impuesto corriente		
Hacienda pública, deudora por IS	64.747	--
Otros créditos/Deudas con las administraciones		
Hacienda Pública, deudora/acreedora por IVA	--	(85.963)
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	--	(14.271)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	--	(8.398)
	--	(108.632)
TOTAL	1.080.750	(108.632)

2021		
No corriente	Deudor	Acreedor
Activos por impuesto diferido	781.039	--
Corriente		
Activos por impuesto corriente		
Hacienda pública, deudora por IS	326.954	--
Otros créditos/Deudas con las administraciones		
Hacienda Pública, deudora/acreedora por IVA	14.123	--
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	--	(10.763)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	--	(9.103)
	341.077	(19.866)
TOTAL	1.122.116	(19.866)

Impuesto sobre Beneficios - La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos de los ejercicios 2022 y 2021 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de dicho ejercicio se muestra a continuación:

	2022	2021
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(708.975)	2.925.528
Impuesto sobre sociedades	(234.964)	975.176
Aumentos por diferencias permanentes	4.084	--
Aumentos por diferencias temporales originadas en el ejercicio	1.172.421	--
Disminuciones por diferencias temporales con origen en ejercicios anteriores	(200.000)	--
Base imponible (Resultado fiscal)	32.566	3.900.704

D. Salvador Carrero

La conciliación entre el gasto (ingreso) por Impuesto sobre Sociedades y resultado antes de impuestos, en los ejercicios 2022 y 2021, se muestra a continuación:

	2022	2021
Resultado antes de impuestos	(943.939)	3.900.704
Cuota	--	(975.176)
Compensación bases imponible negativas	(8.141)	(975.176)
Impacto de diferencias temporales	243.105	--
Créditos por pérdidas a compensar activados en el ejercicio	--	--
Impuesto sobre beneficios	234.964	(975.176)

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio corriente corresponde en su totalidad a operaciones continuadas.

El detalle de los cálculos efectuados en relación con el saldo de la cuenta "Hacienda Pública Deudora, por Impuesto sobre Sociedades" al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son los siguientes:

	2022	2021
Base imponible (resultado fiscal)	32.566	3.900.704
Compensación bases imponible negativas	(32.566)	(1.950.352)
Cuota	--	487.588
Cuota líquida	--	487.588
Deducciones a la cuota aplicables	--	--
Retenciones y pagos a cuenta	(64.746)	(814.542)
Impuesto sobre sociedades a pagar/(cobrar)	(64.746)	(326.954)

Las bases imponibles negativas pendientes de compensación a 31 de diciembre de 2022, son las siguientes:

Ejercicio	Importe	Crédito Activado
2018	818.802	204.701
2019	358.583	89.646
TOTAL	1.177.385	294.347

La totalidad de los gastos financieros netos de los ejercicios 2022 y 2021 son deducibles. A estos efectos, se entenderá por gastos financieros netos el exceso de gastos financieros respecto de los ingresos derivados de la cesión a terceros de capitales propios devengados en el período impositivo, excluidos aquellos gastos a que se refiere la letra h) del apartado 1 del artículo 14 del Real Decreto-ley 12/2012 de 30 de marzo.

El detalle y movimiento del epígrafe "Activos por impuesto diferido" del balance al 31 de diciembre de 2022 y 2021 adjunto, se presenta a continuación:

D. Calixto Carrero Rullón

2022	31.12.21	Adiciones	31.12.22
Diferencias temporarias-			
Deterioro de inmovilizado no deducible	478.551	243.105	721.656
Crédito por pérdidas a compensar del ejercicio	302.488	(8.141)	294.347
Total activos por impuesto diferido	781.039	234.964	1.016.003

2021	31.12.20	Adiciones	31.12.21
Diferencias temporarias-			
Deterioro de inmovilizado no deducible	478.551	--	478.551
Crédito por pérdidas a compensar del ejercicio	729.316	(426.828)	302.488
Total activos por impuesto diferido	1.207.867	(426.828)	781.039

En opinión de los Administradores de la Sociedad, no se esperan pasivos fiscales derivados de futuras inspecciones como consecuencia de las diferentes interpretaciones que puedan hacerse de las normas fiscales aplicables y, en consecuencia, las cuentas anuales del ejercicio 2022 no reflejan provisión alguna por este concepto.

19. Ingresos y Gastos

A continuación, se desglosa el contenido de algunos epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Importe neto de la cifra de negocios-

	2022	2021
Ventas de viviendas y locales	3.611.211	31.447.096
Venta de terrenos y solares	--	176.624
Ingresos por servicios (Nota 21)	--	12.083
TOTAL	3.611.211	31.635.803

La totalidad de los ingresos se han realizado en territorio nacional y en euros.

Los saldos de apertura y cierre de las cuentas a cobrar y activos del contrato derivados de acuerdos con clientes se presentan en la Nota 7 de esta memoria. Por su parte, los pasivos de contratos correspondientes a anticipos de clientes se presentan en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar - Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance.

Aprovisionamientos-

Todos los provisionamientos efectuados en los ejercicios 2022 y 2021 han sido realizados dentro del territorio nacional y en euros.

Este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2022 y 2021 adjunta recoge los siguientes conceptos:

	2022	2021
Compras terrenos y solares	(768.092)	(1.735.500)
Variación de terrenos y solares	(22.316)	1.451.499
Deterioro de materias primas	--	--
Obras y servicios realizados por terceros	(5.352.268)	(5.174.212)
TOTAL	(6.142.676)	(5.458.213)

Cargas sociales-

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" de los ejercicios 2022 y 2021 presenta la siguiente composición:

Cargas sociales	2022	2021
Seguridad social a cargo empresa	91.039	94.791
Otros gastos sociales	1.887	4.560
TOTAL	92.926	99.351

Otros resultados-

El saldo de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas se detalla a continuación:

Otros resultados	2022	2021
Gastos excepcionales	(250.000)	--
Ingresos excepcionales	805.896	--
TOTAL	555.896	--

Los gastos excepcionales registrados durante el ejercicio 2022 se corresponden con las arras penitenciales entregadas para la adquisición de una parcela de cuya compra finalmente se ha desistido.

Por su parte, los ingresos excepcionales se corresponden, principalmente, con la devolución de plusvalías municipales por parte del Ayuntamiento de Pinto.

Ingresos y gastos financieros -

El importe de los ingresos y gastos financieros, calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo ha sido el siguiente:

Ingresos financieros	2022	2021
Intereses créditos partes vinculadas (Nota 21)	33.176	16.459
Otros ingresos financieros	24.880	--
TOTAL	58.056	16.459

Gastos financieros	2022	2021
Intereses de deudas de entidades de crédito (Nota 17)	121.050	520.802
Intereses de préstamos empresas vinculadas (Nota 21)	79.148	91.150
Otros gastos financieros	23.702	11.726
TOTAL	223.900	623.678

20. Plantilla Media

La plantilla durante los ejercicios 2022 y 2021 es la siguiente:

Ejercicio 2022:

Situación Laboral	Plantilla a 31.12.22		Plantilla Media
	Hombres	Mujeres	
Administrador	1	--	1
Director Financiero	1	--	1
Administrativo	--	4	4
Técnicos	2	1	2
Comercial	--	2	2
Empleada limpieza	--	1	1
TOTAL	4	8	12

Ejercicio 2021:

Situación Laboral	Plantilla a 31.12.21		Plantilla Media
	Hombres	Mujeres	
Administrador	1	--	1
Director Financiero	1	--	1
Administrativo	--	3	3
Técnicos	2	1	3
Comercial	--	2	2
Empleada limpieza	--	1	1
TOTAL	4	7	11

21. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Entidades de grupo y vinculadas -

HZ Arrendamientos Carrero Manrique, S.L.U. es una Sociedad participada al 100% por la Sociedad. Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L. es una sociedad que comparte socios con HZ Inversiones Carrero Manrique, S.L. Adicionalmente, durante el ejercicio 2021 la Sociedad adquirió el 50% de la participación en Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L. Sus domicilios sociales están en Pinto (Madrid) y sus objetos sociales son la actividad hotelera, la promoción inmobiliaria o la gestión de aparcamientos.

Saldos con empresas de grupo y partes vinculadas - Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son los siguientes:

Ejercicio 2022:

Sociedad	Créditos a largo plazo (Nota 8)	Deudas largo plazo con socios (Nota 15)	Deudas corto plazo con socios (Nota 15)	Total
<u>Empresas del grupo y asociadas</u>				
Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L.	2.065.781	--	--	2.065.781
<u>Otras partes vinculadas</u>				
Socios	--	(4.918.076)	(2.221.619)	(7.139.695)
Otras partes vinculadas	--	(3.486.561)	--	(3.486.561)
Total	2.065.781	(8.404.637)	(2.221.619)	(8.560.475)

Ejercicio 2021:

Sociedad	Créditos a largo plazo (Nota 8)	Saldos comerciales	Deudas largo plazo con socios (Nota 15)	Deudas corto plazo con socios (Nota 15)	Total
<u>Empresas del grupo y asociadas</u>					
Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L.	2.335.257	52.175	--	--	2.387.432
<u>Otras partes vinculadas</u>					
Socios	--	--	(9.087.882)	(2.158.650)	(11.456.912)
Total	2.335.257	52.175	(9.087.882)	(2.158.650)	(9.069.480)

Contrato de crédito con Zellet-

Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L.	2022	2020
Principal	1.620.250	1.582.130
Intereses	445.531	753.127
TOTAL (Nota 9)	2.065.781	2.335.257

Con fecha 1 de octubre de 2017 firmó un contrato de préstamo con la sociedad Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L. en el que se establecía un vencimiento único de 30 de septiembre de 2022. Durante el ejercicio 2021 se firmó la novación del contrato, estableciéndose como nueva fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2023. Con fecha 1 de octubre de 2022 se ha producido una novación del crédito que amplía su vencimiento hasta 1 de octubre de 2024 y modifica el tipo de interés del contrato a Euribor más un diferencial de 1,25%.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 se han registrado abonos en las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas por importes de 33.176 euros y 16.459 euros, respectivamente, en concepto de intereses devengados por este crédito.



Deudas con socios y otras partes vinculadas-

Durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad mantiene diversos préstamos con sus socios según el detalle que mostramos a continuación:

Ejercicio 2022:

Deudas a largo plazo	Vto	Tipo de interés	31.12.21	Adiciones	Retiros	Traspasos	31.12.22
Préstamos socios	01/01/2024	Euribor + 1,25	(8.370.708)	(76.000)	711.513	3.262.533	(4.472.662)
Interés	01/01/2024	--	(717.175)	(57.934)	--	329.695	(445.414)
Préstamo partes vinculadas	01/01/2024	Euribor + 1,25	--	--	100.000	(3.262.533)	(3.162.533)
Interés	01/01/2024	--	--	(4.422)	10.089	(329.695)	(324.028)
TOTAL			(9.087.882)	(138.356)	821.602	--	(8.404.637)

Deudas a corto plazo	Vto	Tipo de interés	31.12.21	Adiciones	Retiros	Traspasos	31.12.22
Préstamos socios	01/01/2021	Euribor + 1,25	(2.109.600)	(83.050)	36.873	--	(2.155.777)
Interés	01/01/2021	--	(49.050)	(16.792)	--	--	(65.842)
TOTAL			(2.158.650)	(99.842)	36.873	--	(2.221.619)

Ejercicio 2021:

Deudas a largo plazo	Vto	Tipo de interés	31.12.20	Adiciones	Retiros	Traspasos	31.12.21
Préstamos socios	01/01/2024	Euribor + 1,25	(9.050.225)	--	2.919.511	(2.239.994)	(8.370.708)
Interés	01/01/2024	--	(624.223)	(73.785)	--	(19.167)	(717.175)
Préstamos socios	01/01/2024	Euribor + 1,25	(1.999.995)	--	--	1.999.995	--
Interés	01/01/2024	--	(16.778)	--	--	16.778	--
TOTAL			(11.691.221)	(73.785)	2.919.511	(242.388)	(9.087.882)

Deudas a corto plazo	Vto	Tipo de interés	31.12.20	Adiciones	Retiros	Traspasos	31.12.21
Préstamos socios	01/01/2021	Euribor + 1,25	(2.874.800)	--	525.200	240.000	(2.109.600)
Interés	01/01/2021	--	(34.072)	(17.366)	--	2.388	(49.050)
TOTAL			(2.908.872)	(17.366)	525.200	242.388	(2.158.650)

Operaciones con partes vinculadas -

El detalle de las transacciones realizadas durante los ejercicios 2022 y 2021 por la Sociedad con partes vinculadas, es como sigue:

Dr. Galvario Barro

Ejercicio 2022:

Sociedad	Ingresos financieros	Gastos financieros
Empresas del grupo y asociadas		
Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L.	33.176	--
Otras partes vinculadas		
Socios	--	74.726
Otras partes vinculadas	--	4.422
Total	33.176	79.148

Ejercicio 2021:

Sociedad	Prestaciones de servicios	Ingresos financieros	Gastos financieros
Empresas del grupo y asociadas			
Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L.	12.083	16.459	--
Otras partes vinculadas			
Socios	--	--	91.151
Total	12.083	16.459	91.151

Contrato de prestación de servicios de administración y gestión-

Con fecha 1 de enero de 2021 se firmó un contrato anual de prestación de servicios entre las sociedades Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L. y HZ Inversiones Carrero Manrique, S.L. cuyo objeto es la prestación de servicios de dirección y gestión del negocio, así como logísticos y administrativos. Este contrato fue cancelado con fecha 1 de junio de 2021.

El abono al epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 por este concepto ascendió a 12.083 euros.

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.

Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores y a la Alta Dirección -

Durante los ejercicios 2022 y 2021, la Sociedad ha registrado con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, unos importes de 55.700 euros y 42.961 euros, respectivamente, como retribuciones devengadas por sus Administradores. Asimismo, en los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad ha satisfecho primas de seguro de responsabilidad civil correspondientes a los Administradores por importes de 5.284 euros y 5.130 euros, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la sociedad no tenía contratado personal de Alta Dirección.

Al cierre del ejercicio no existían anticipos, créditos ni compromisos por pensiones, seguros de vida, garantías o avales concedidos a favor de los Administradores.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, se informa de que durante el ejercicio 2022 ni los Administradores de la Sociedad ni las personas vinculadas a ellos han tenido situación alguna de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad.

22. Información Sobre Remuneración de Auditores de Cuentas

Honorarios de auditoría - Los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de cuentas anuales de los ejercicios 2022 y 2021 han ascendido a 11.800 euros y 11.250 euros, respectivamente. Adicionalmente, durante los ejercicios 2021 y 2020, la Sociedad auditora ha facturado los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de los estados contables de otras sociedades del grupo por importe de 7.800 euros y 7.000 euros, respectivamente.

Durante dichos ejercicios la Sociedad no ha efectuado ninguna otra transacción con su sociedad auditora de cuentas ni con cualquier otra sociedad con la que esté vinculada por propiedad común.

23. Información sobre Medio Ambiente y Derechos de Emisión de Gases de Efecto Invernadero

En general, las actividades de la Sociedad no provocan impactos negativos de carácter medioambiental ni ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.




Ds. Roberto Carrero

HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE, S.L.

INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2022

(Las unidades monetarias de los cuadros están expresadas en euros)

Evolución de los negocios de la Sociedad.

Este año las ventas de la Sociedad han disminuido considerablemente, pasando de 31,6 millones de euros en el año 2021 a 3,6 millones de euros en el año 2022. En el ejercicio 2022 se ha entregado parte de la promoción Almez. En el ejercicio 2021, la mayor parte de los ingresos provienen de la entrega de Olea III y Jara II.

Durante el año 2022 se ha continuado con la comercialización de la última fase de la promoción de Almez.

A continuación, se muestran las cifras más relevantes del año:

Año	Ventas	Existencias	Inmovilizado Material
2022	3.611.211	15.197.944	9.800.501
2021	31.623.720	11.915.972	9.775.257

Del análisis de datos de los financieros se desprende lo siguiente:

	2022	2021
Financiación Bancaria	4.210.969	1.817.703
Total activos corrientes	25.595.549	25.621.841

Se mantiene, por tanto, un apalancamiento financiero muy bajo, aunque algo superior al del ejercicio anterior.

Acontecimientos acaecidos después del cierre

A fecha de formulación de las cuentas anuales, no se conocen hechos o acontecimientos acaecidos con posterioridad al cierre del ejercicio, que afecten de manera significativa e importante a los estados financieros ni a la situación global de la Sociedad.

Evolución Previsible de la Sociedad

HZ Inversiones ha iniciado su expansión a otras localidades cercanas a Pinto, donde se realiza la mayor parte de su actividad y la previsión es la de iniciar una nueva promoción en Valdemoro en los próximos ejercicios.

Durante el año 2023 está previsto finalizar con la construcción de la promoción de Almez, Guadalquivir y Amadeo.

Como se observa, se prevé una continuación de actividad en para el año 2022, en base a la cartera de nuevos proyectos comentada anteriormente.

Calvaria Carrero Amador

Adquisición de acciones propias

No se ha producido ninguna adquisición de acciones propias por parte de la Sociedad.

Investigación v Desarrollo

No se han producido gastos de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2022.

Periodo medio de Pago a proveedores

Tal y como se indica en la Nota 16 de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2022, el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales durante el ejercicio 2022 y 2021 ha sido 37 días en ambos ejercicios.

Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y 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:

Riesgo de liquidez: Se refiere al riesgo de la eventual incapacidad de la Sociedad para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/ o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

La Sociedad realiza previsiones de tesorería en la que analiza los ingresos previstos y las obligaciones contraídas.


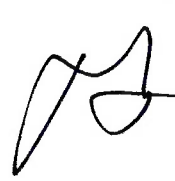
Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería y efectivo líquido equivalente que muestra su balance, así como de la financiación que se detalla en la Nota 17.

Riesgo de crédito: La Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Riesgo de mercado: Este riesgo incluye el riesgo de tipo de interés, de tipo de cambio y otros riesgos de precios.

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Por ello, la Sociedad sigue la política de diversificar entre diversas entidades de crédito la generación de su deuda.

La Sociedad no tiene riesgo de tipo de cambio ya que la totalidad de sus operaciones se realizan en euros.

J. Galvarino Carrero  

HISTORIAL DE PROMOCIONES DEL GRUPO

31/12/2023



Sociedad	Municipio	Ubicación	Viviendas	Año	Entidad	Obs.	Promoción
HZ Inversiones Carrero Manrique	PINTO	C/ Pintor Antonio López	9	2004		VL altura	Resid. Las Artes
HZ Inversiones Carrero Manrique	PINTO	C/ Pintor Antonio López	39	2004		VL altura	Resid. Novopinto
HZ Inversiones Carrero Manrique	PINTO	C/ Pintor Antonio López	12	2004		VL altura	Resid. Las Artes
HZ Inversiones Carrero Manrique	PINTO	C/ Juana Francés	4	2005		VL unifam.	Viv. Unifamiliares
HZ Inversiones Carrero Manrique	PINTO	C/ Juana Francés	35	2006		VL altura	Resid. Candela
HZ Inversiones Carrero Manrique	PINTO	C/ San Nicolás	37	2006	CCM	VL altura	Edificio San Lucas
HZ Inversiones Carrero Manrique	PINTO	C/ Juana Francés	6	2006	C. Galicia	VL unifam.	Resid. Parque Norte
HZ Inversiones Carrero Manrique	PINTO	C/ Juana Francés	2	2006	C. Galicia	VL unifam.	Resid. Parque Norte
Zellet Asesoramiento y Gestión	PINTO	Hotel Las Artes		2006	CCM	Hotel	Hotel Las Artes
HZ Inversiones Carrero Manrique	PINTO	C/ Pablo Sarasate 2	98	2009	BBVA	VPPL	Resid. Las Fuentes
HZ Inversiones Carrero Manrique	PINTO	C/ Pablo Sarasate 2	94	2009	Cajamadrid	VPPL	Resid. Las Fuentes
HZ Inversiones Carrero Manrique (Inversiona)	PINTO	EQ-3	273	2010	BBVA	VPPB-ALQ	
Zellet Asesoramiento y Gestión	PINTO	C/ Enrique Granados 3	66	2011	BBVA	VPPL	Resid. Trébol
Zellet Asesoramiento y Gestión	PINTO	C/ Enrique Granados 8	43	2012	BBVA	VPPB	Resid. Azahara
HZ Inversiones Carrero Manrique	PINTO	C/ Matilde Salvador 2	34	2015	BBVA	VL altura	Resid. BOJ I
HZ Inversiones Carrero Manrique	PINTO	C/ Federico Chueca 16	24	2016	Sabadell	VL altura	Madroños I
HZ Inversiones Carrero Manrique	PINTO	C/ Federico Chueca 16	6	2016	Sabadell	VL altura	Madroños I
HZ Inversiones Carrero Manrique	PINTO	C/ Matilde Salvador 2	31	2017	BBVA	VL altura	Resid. BOJ II
HZ Inversiones Carrero Manrique	PINTO	C/ Federico Chueca 16	31	2017	Sabadell	VL altura	Madroños II
HZ Inversiones Carrero Manrique	PINTO	Parcela 14 B	45	2018	BBVA	VL altura	Olea I
HZ Inversiones Carrero Manrique	PINTO	Parcela 9 B	19	2019	BBVA	VL altura	Jara
HZ Inversiones Carrero Manrique + Hormimat Construcciones	PINTO	Parcela 4	87	2020	BBVA	VPPL	Juan Pablo II
HZ Inversiones Carrero Manrique	PINTO	Parcela 14 B	60	2020	BBVA	VL altura	Olea II
HZ Inversiones Carrero Manrique	PINTO	Parcela 9 E	24	2021	La Caixa	VL altura	Jara II
HZ Inversiones Carrero Manrique	PINTO	Oficinas		2021	Bankinter	Oficinas	Oficinas
HZ Inversiones Carrero Manrique	PINTO	Parcela 14 B	61	2021	BBVA	VL altura	Olea III
HZ Inversiones Carrero Manrique	PINTO	Parcela 19 AB	4	2022	Santander	Chalets	Almez III
HZ Inversiones Carrero Manrique	PINTO	Parcela 19 AB	10	2023	Santander	Chalets	Almez I y II
HZ Inversiones Carrero Manrique + Hormimat Construcciones	VALDEMORO	C/ Ruiz de Alda	146	2023	BBVA	VL altura	Guadalquivir

1300

Promociones en curso:

Sociedad	Municipio	Ubicación	Viviendas	Año	Entidad	Obs.	Promoción
HZ Inversiones Carrero Manrique	PINTO	C/ Amadeo	13	2024		VL altura	Amadeo
Zellet + Hormimat Construcciones	Valdemoro	La Estación	66	2025	BBVA	VL altura	El Olivar
HZ Inversiones Carrero Manrique	PINTO	C/ La Iglesia	20	2025		VL altura	Santa Juana
HZ Inversiones Carrero Manrique	ROTA	C/ San Antonio	136	2025		VL altura	Rota
Zellet + Hormimat Construcciones	PINTO	C/ Costa Rica 5	14	2026		VL altura	Costa Rica

249

Promociones futuras:

Sociedad	Municipio	Ubicación	Viviendas	Año	Entidad	Obs.	Promoción
HZ Inversiones Carrero Manrique + Hormimat Construcciones	Valdemoro	El Hospital	60	2026		VL altura	Hospital 1
HZ Inversiones Carrero Manrique + Hormimat Construcciones	Valdemoro	El Hospital	28	2026		VL altura	Hospital 2

88

TOTAL 1637

GRUPO HZ

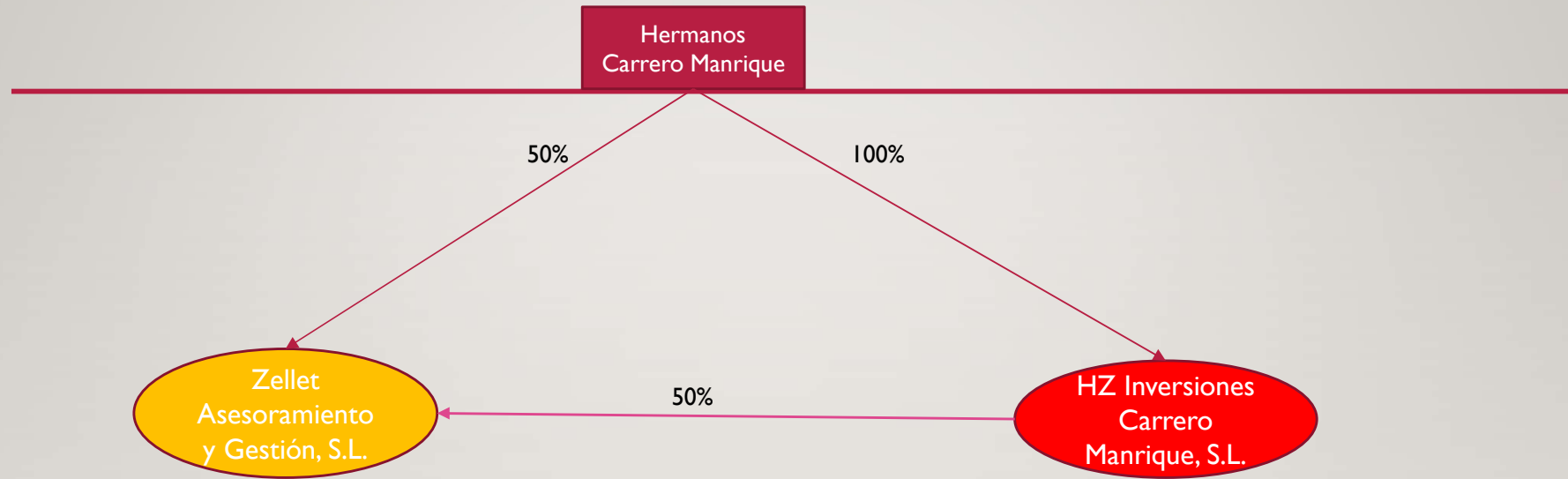
LUIS VELASCO

GRUPO HZ

- Estructura accionarial y actividades
- Balances de situación consolidados y su análisis
- Cuenta de resultados consolidada
- Promociones futuras

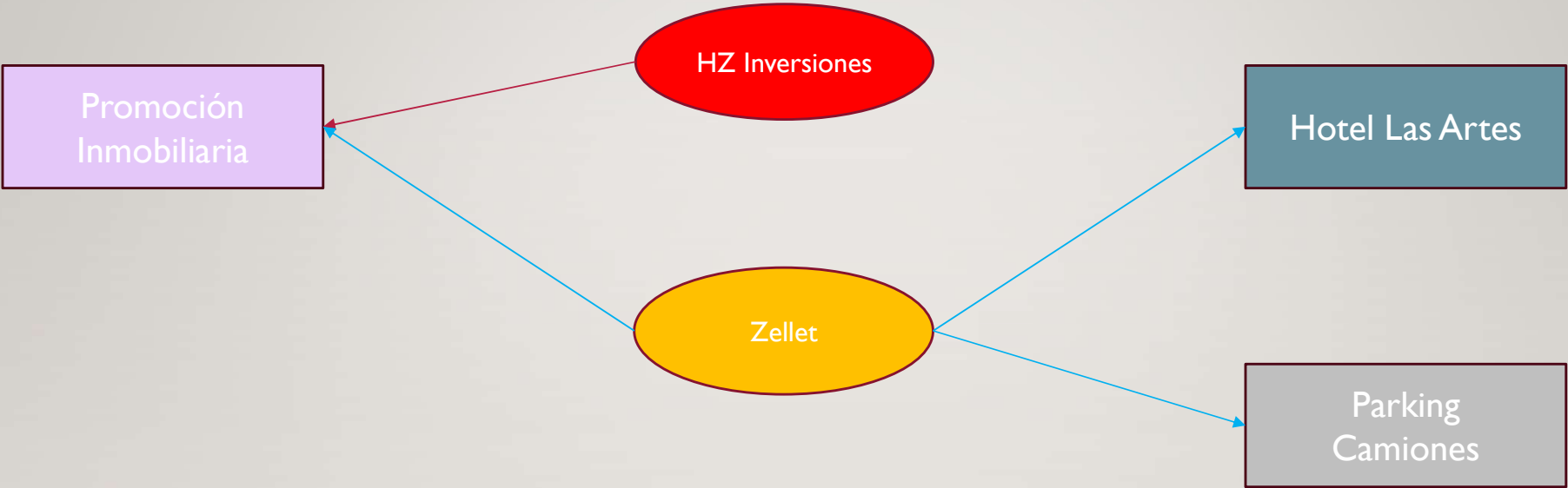
ACCIONARIADO

2023



ACTIVIDADES

2023



GRUPO HZ CONSOLIDADO
BALANCE REDUCIDO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
En miles de euros

ACTIVO	2.023	2.022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.023	2.022
ACTIVO NO CORRIENTE	21.730	22.303	PATRIMONIO NETO	28.690	27.345
Inmovilizado Material			Fondos Propios		
Terrenos	10.976	11.345	Capital y reservas	26.838	27.206
Construcciones	6.146	6.340	Resultado del ejercicio	1.852	139
Otro Inmovilizado	351	295			
	<u>17.473</u>	<u>17.980</u>			
Otro inmovilizado	528	277	PASIVO NO CORRIENTE	10.591	14.392
Activos por impuesto diferido	3.729	4.046	Provisiones a largo plazo	25	25
			Deudas a largo plazo		
			Deudas con entidades de crédito	617	4.197
			Otros pasivos financieros	8.660	8.834
				<u>9.277</u>	<u>13.031</u>
			Pasivos por impuesto diferido	1.289	1.336
ACTIVO CORRIENTE	21.977	27.762	PASIVO CORRIENTE	4.426	8.328
Existencias			Provisiones a corto plazo	43	46
Comerciales	111	91	Deudas a corto plazo		
Terrenos y solares	6.662	5.444	Deudas con entidades de crédito	981	1.463
Promociones en curso	3.989	10.235	Otros pasivos financieros	(7)	2.222
Edificios construidos	309	1.022		<u>974</u>	<u>3.685</u>
	<u>11.071</u>	<u>16.792</u>			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	925	384	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Inversiones financieras a corto plazo	1.031	49	Proveedores y acreedores	930	1.512
			Personal	41	38
			Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.458	272
Periodificaciones a corto plazo	297	98	Anticipos de clientes	976	2.768
				<u>3.405</u>	<u>4.590</u>
Tesorería	8.653	10.439	Periodificaciones a corto plazo	4	7
TOTAL ACTIVO	43.707	50.065	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	43.707	50.065

ANÁLISIS DEL BALANCE I



- Activos en millones de euros
 - Terrenos 11
 - Construcciones 6
 - Parcelas y solares 7
 - Promociones en curso y terminadas 4
 - Tesorería 9
 - Resto activos 7

 - TOTAL 44

TERRENOS Y CONSTRUCCIONES

EN MILES DE EUROS

Terrenos	VNC	Construcciones	VNC
Local Rota	41	Hotel Las Artes	5.133
Oficina HZ	400	Centro de Transporte	22
Parcela hotel Las Artes	2.026	Resto obras hotel y parking	16
Parcela hotel Puertollano	407	Oficina de Manuel Diaz Caneja 2	883
Parcelas en Humanes	118	Obras oficina Pinto	18
Sector 3 Industrial Noroeste	934	Local Rota	73
Sector 7 El Arenal	277		
Sector 9 Punctim Millenium	3.790		
Sector 10 La Mechina	2.983		
	<hr/> 10.976		<hr/> 6.145

EXISTENCIAS

EN MILES DE EUROS

Existencias Hotel y otras 111

Promociones en curso 3.989

El Olivar

Amadeo

Parcelas para construir 7.105

Parcelas en Pinto

Parcelas en Valdemoro

Parcelas El Gato

Parcela en Rota

Edificios terminados 309

Guadalquivir

Plazas garaje

ANÁLISIS DEL BALANCE II



- Pasivos en millones de euros
 - Fondos propios 29
 - Deudas con socios 9
 - Deudas con bancos 2
 - Resto pasivos 4

- TOTAL 44

GRUPO HZ CONSOLIDADO		
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA		
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022		
En miles de euros		
	2.023	2.022
Ventas	23.262	7.060
Variación de existencias	10.513	7.587
Compras	(26.588)	(10.811)
Otros ingresos	16	15
Gastos de personal	(2.239)	(1.980)
Otros gastos	(2.780)	(1.028)
Amortización del inmovilizado	(347)	(334)
Resultado por venta de inmovilizado	--	(1.590)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.837	(1.081)
Ingresos financieros	31	25
Gastos financieros	(864)	(274)
Variación de valor de instrumentos financieros	--	(68)
Diferencias de cambio	5	(250)
Efecto consolidación Zellet	1.112	1.376
RESULTADO FINANCIERO	284	809
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.121	(272)
Impuestos sobre beneficios	(269)	411
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.852	139

PROMOCIONES EN CURSO

- Amadeo, Santa Juana y Costa Rica en Pinto. Total 47 viviendas
- El Olivar y Mirazul I y II en Valdemoro. Total 154 viviendas
- Rota en Cádiz. Total 147 viviendas.
- TOTAL 348 VIVIENDAS



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE, S.L. por encargo de los Administradores:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE, S.L. (la Sociedad), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente 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 al 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.a. 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.

Análisis de deterioro de existencias e inmovilizaciones materiales:

La Sociedad incluye en el epígrafe “Existencias” al 31 de diciembre de 2021 por importe de 11.915.972 euros, que corresponde al valor neto contable de los terrenos y solares, promociones y curso y edificios construidos propiedad de la Sociedad.

Adicionalmente, la Sociedad cuenta a dicha fecha con Terrenos y bienes naturales en el epígrafe “Inmovilizado material” con un valor neto contable de 9.705.834 euros que corresponde al coste de terrenos. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran en las Notas 10 y 5, respectivamente, de la memoria de las cuentas anuales adjuntas.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que dichas existencias e inmovilizado material puedan estar deteriorados. Cuando el valor contable es mayor que el valor recuperable se reconoce una pérdida por deterioro. Para determinar este valor recuperable los Administradores de la Sociedad utilizan las valoraciones realizadas por expertos independientes, así como precios de mercado de transacciones similares realizadas por la Sociedad o por otras empresas. El elevado riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro, la complejidad en su caso de los cálculos a realizar y la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las existencias e inmovilizado material como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido, entre otros, en la revisión de las valoraciones realizadas por los expertos independientes, así como el análisis de los valores de las transacciones de mercado utilizadas por la Sociedad para determinar el valor recuperable de estos activos.

Hemos determinado que no existen riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son 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.

En el Anexo 1 de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en la página 4 siguiente es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L.
Inscrita en el ROAC con el N° S1520



Sonia Velilla

Inscrita en el ROAC con el N° 18.631

4 de abril de 2022

Anexo 1 de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

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

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

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



**HZ INVERSIONES
CARRERO MANRIQUE, S.L.**

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión del
Ejercicio 2021, junto con el Informe de
Auditoría emitido por un Auditor
Independiente**

HZ Inversiones Carrero Manrique, S.L.
BALANCES CORRESPONDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

ACTIVO	Notas de la MEMORIA	2.021	2.020	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la MEMORIA	2.021	2.020
ACTIVO NO CORRIENTE		13.968.695	12.524.543	PATRIMONIO NETO		22.970.089	20.044.561
Inmovilizado Material	Nota 5			Fondos Propios	Nota 13		
Terrenos y bienes naturales		9.705.834	9.716.108	Capital escriturado		14.955.824	14.955.824
Equipos para procesos de información		69.423	79.547	Prima de asunción		5.771.250	5.771.250
Construcciones en curso		--	20.000	Reservas		1.585.676	1.537.716
		<u>9.775.257</u>	<u>9.815.655</u>	Resultados de ejercicios anteriores		(2.268.189)	(2.699.828)
Inversiones inmobiliarias	Nota 6			Resultado del ejercicio		2.925.528	479.599
Inversiones en terrenos y bienes naturales		63	63	PASIVO NO CORRIENTE		10.566.159	23.141.165
Inversiones en construcciones		33.553	48.068	Deudas a largo plazo	Nota 15		
		<u>33.616</u>	<u>48.131</u>	Deudas con entidades de crédito	Nota 17	1.048.521	11.020.189
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 8			Otros pasivos financieros	Nota 21	9.517.638	12.120.976
Instrumentos de patrimonio		806.743	--			<u>10.566.159</u>	<u>23.141.165</u>
Créditos a empresas	Notas 7 y 21	2.335.257	--	PASIVO CORRIENTE		6.054.288	8.980.047
		<u>3.142.000</u>	<u>--</u>	Provisiones a corto plazo		32.181	34.099
Inversiones financieras a largo plazo	Notas 7 y 9			Deudas a corto plazo	Nota 15		
Instrumentos de patrimonio		230.202	230.202	Deudas con entidades de crédito	Nota 17	769.182	537.755
Créditos a terceros		6.363	1.222.470	Otras deudas a corto plazo	Nota 21	2.158.499	2.908.895
Otros activos financieros		218	218			<u>2.927.681</u>	<u>3.446.650</u>
		<u>236.783</u>	<u>1.452.890</u>	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 15		
Activos por impuesto diferido	Nota 18	781.039	1.207.867	Proveedores		747.084	1.370.597
ACTIVO CORRIENTE		25.621.841	39.641.230	Acreeedores varios		302.434	504.951
Existencias	Nota 10			Personal		9.622	9.351
Terrenos y solares		3.962.528	2.501.049	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 18	19.866	165.687
Promociones en curso		7.795.668	19.677.945	Anticipos de clientes		<u>2.015.420</u>	<u>3.448.712</u>
Edificios construidos		157.776	7.894.579			3.094.426	5.499.298
Anticipos a proveedores y contratistas		--	75.500				
		<u>11.915.972</u>	<u>30.149.073</u>				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 7						
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		3.666	60.134				
Cientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 21	52.175	--				
Deudores varios		--	--				
Activos por impuesto corriente	Nota 18	326.954	--				
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 18	14.123	6.854				
		<u>396.918</u>	<u>66.988</u>				
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo							
Otros activos financieros	Notas 7, 8, 21	--	209.403				
		<u>--</u>	<u>209.403</u>				
Inversiones financieras a corto plazo	Notas 7 y 9						
Otros activos financieros		21.983	1.536.224				
Periodificaciones a corto plazo		211.583	100.401				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Notas 7 y 11	13.075.385	7.579.141				
TOTAL ACTIVO		39.590.536	52.165.773	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		39.590.536	52.165.773

Las Notas 1 a 24 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2021.

HZ Inversiones Carrero Manrique, S.L.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

Concepto	Nota	2.021	2.020
Importe neto de la cifra de negocios			
Ventas		31.623.720	27.661.752
Prestaciones de servicios		12.083	31.037
	Nota 19	31.635.803	27.692.789
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(19.609.101)	(10.448.257)
Aprovisionamientos		Nota 19	(5.458.213) (13.174.559)
Otros ingresos de explotación			
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		758	629
Gastos de personal			
Sueldos, salarios y asimilados		(399.066)	(377.342)
Cargas sociales	Nota 19	(99.351)	(90.569)
		(498.417)	(467.911)
Otros gastos de explotación			
Servicios exteriores		(537.713)	(897.730)
Tributos		(980.501)	(891.884)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		1.919	(2.726)
		(1.516.295)	(1.792.340)
Amortización del inmovilizado		Notas 5 y 6	(46.345) (26.302)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		Nota 5	
Deterioros y pérdidas		-	(657.588)
Resultados por enajenaciones y otras		(3.267)	-
		(3.267)	(657.588)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN			4.504.923 1.126.461
Ingresos financieros-			
De valores negociables y otros instrumentos financieros-			
De terceros	Nota 19	16.459	8.506
Gastos financieros			
Créditos a terceros	Nota 19	(623.678)	(492.502)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		Nota 8	3.000 (3.000)
RESULTADO FINANCIERO			(604.219) (486.996)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS			3.900.704 639.465
Impuestos sobre beneficios	Nota 18	(975.176)	(159.866)
RESULTADO DEL EJERCICIO			2.925.528 479.599

Las Notas 1 a 24 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

HZ Inversiones Carrero Manrique, S.L.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

Concepto	Notas en la MEMORIA	2.021	2.020
ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020			
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		2.925.528	479.599
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Por valoración de instrumentos financieros		--	--
Por cobertura de flujos de efectivo		--	--
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		--	--
Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		--	--
Efecto impositivo		--	--
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		--	--
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Por valoración de instrumentos financieros		--	--
Por cobertura de flujos de efectivo		--	--
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		--	--
Efecto impositivo		--	--
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		2.925.528	479.599

Las Notas 1 a 24 incluídas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

HZ Inversiones Carrero Manrique, S.L.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2019	14.955.824	5.771.250	1.537.716	(1.830.891)	(868.937)	19.564.962
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	--	479.599	479.599
Otras operaciones con socios o propietarios	--	--	--	--	--	--
Otras variaciones del patrimonio neto	--	--	--	(868.937)	868.937	--
SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	14.955.824	5.771.250	1.537.716	(2.699.828)	479.599	20.044.561
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	--	2.925.528	2.925.528
Otras operaciones con socios o propietarios	--	--	--	--	--	--
Otras variaciones del patrimonio neto	--	--	47.960	431.639	(479.599)	--
SALDO, FINAL DEL AÑO 2021	14.955.824	5.771.250	1.585.676	(2.268.189)	2.925.528	22.970.089

Las Notas 1 a 24 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

HZ Inversiones Carrero Manrique, S.L.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	2021	2020
Resultado del ejercicio antes de impuestos	3.900.704	639.465
Ajustes del resultado.		
Amortización del inmovilizado	46.345	26.302
Correcciones valorativas por deterioro	--	657.588
Variación de provisiones	(1.918)	2.726
Resultado por bajas y enajenaciones de inmovilizado	3.267	--
Ingresos financieros	(16.459)	(8.506)
Gastos financieros	623.678	492.502
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	(3.000)	3.000
Cambios en el capital corriente		
Existencias	18.233.101	10.995.969
Deudores y otras cuentas a cobrar	(2.976)	31.595
Otros activos corrientes	620.953	(1.361.721)
Acreeedores y otras cuentas a pagar	(2.465.632)	(4.524.960)
Otros activos y pasivos no corrientes	(111.182)	--
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Pago de intereses	(238.434)	(492.502)
Cobros de intereses	--	--
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	(814.542)	--
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	19.773.905	6.461.458
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones		
Empresas del grupo y asociadas	(803.743)	--
Inmovilizado intangible	--	(415.158)
Inmovilizado material	--	(415.158)
Otros activos financieros	(4.700)	(189.749)
Cobros por desinversiones		
Inmovilizado material	10.001	--
Inversiones inmobiliarias	--	--
Empresas del grupo y asociadas	--	--
Otros activos financieros	--	190.000
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(798.442)	(414.907)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		
Emisión		
Otras deudas	--	--
Devolución y amortización de		
Deudas con empresas del grupo y asociadas	--	--
Deudas con entidades de crédito	(10.034.508)	151.770
Otras deudas	(3.444.711)	(2.358.115)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(13.479.219)	(2.206.345)
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	5.496.244	3.840.206
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	7.579.141	3.738.935
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	13.075.385	7.579.141

Las Notas 1 a 24 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE, S.L.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Las unidades monetarias de los cuadros están expresadas en euros)

1. Naturaleza y Actividad de la Sociedad

HZ Inversiones Carrero Manrique, S.L. (en adelante la Sociedad) se constituyó como sociedad limitada por un período de tiempo indefinido el 17 de mayo de 2001 con el nombre de Hercam Gestión, S.L. Con fecha 25 de febrero de 2015 la Junta General de la Sociedad acordó el cambio de denominación por HZ Inversiones Carrero Manrique, S.L.

Objeto social:

- Ejecución y realización de todo tipo de obras de edificación tanto para entidades públicas como privadas.
- Ejecución de cualquier edificación: viviendas unifamiliares y colectivas, industriales como naves y factorías.
- Contratación o subcontratación con entidades públicas o privadas para la ejecución de cualquier tipo de obra de edificación.
- Compraventa de todo tipo de bienes inmuebles y su arrendamiento o explotación en cualquier forma a excepción del arrendamiento financiero.
- Promoción y construcción de todo tipo de edificaciones.
- Parcelación y urbanización de terrenos y promoción y ejecución de cualquier planeamiento urbanístico.

Su domicilio social está en la Calle Manuel Díaz Caneja, nº2, en Pinto (Madrid).

Tal y como se describe en la Nota 8, la Sociedad posee una participación en una sociedad dependiente. Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas.

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

2. Bases de Presentación de las Cuentas Anuales

a. Imagen fiel-

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad, es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones y adaptaciones.
- c) Las Normas de Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de 1990 a las empresas inmobiliarias, en todo aquello que no se oponga a la normativa relacionada anteriormente.

- d) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- e) El Real Decreto Legislativo 1/2011, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en su caso).
- f) El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

Las cuentas anuales del ejercicio 2021 han sido preparadas a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, así como de los resultados de sus operaciones habidos durante el ejercicio.

Dichas cuentas anuales que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad con fecha 31 de marzo de 2022, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Socios. No obstante, los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan modificaciones significativas en el proceso de ratificación. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2020 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Socios, el 30 de junio de 2021.

b. Principios contables-

Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2021 se ha seguido el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, especialmente, se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. 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 en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo, no se han aplicado principios contables no obligatorios.

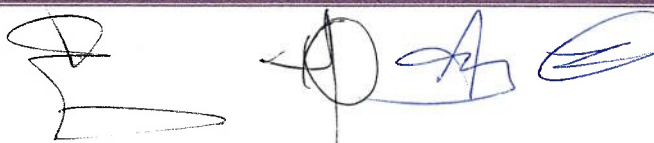
c. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre-

Estimaciones contables relevantes e hipótesis

La preparación de las cuentas anuales requiere llevar a cabo estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables por parte de la Dirección de la Sociedad. Las hipótesis adoptadas están basadas en experiencias históricas y en otros factores que son razonables bajo las circunstancias existentes.

En las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2021 se han utilizado ocasionalmente juicios y estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, ratificadas posteriormente por sus Administradores, para cuantificar 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 (Notas 5 y 10). En este sentido, los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio o complejidad durante el proceso de formulación de estas cuentas anuales no tienen efectos significativos en los importes reconocidos en las mismas.

Si bien las citadas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en cada fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.



Principio de empresa en funcionamiento

A la hora de formular las cuentas anuales del ejercicio 2021 se ha aplicado el principio de empresa en funcionamiento.

Este principio contable asume que la Sociedad tendrá continuidad y por ello recuperará los activos y liquidará sus pasivos en el curso normal de las operaciones. Por lo tanto, la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación.

d. Primera aplicación de las modificaciones introducidas en el Plan General de Contabilidad por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero -

Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Dicho Real Decreto entró en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Estado, y es de aplicación para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021.

El citado Real Decreto ha introducido modificaciones en el Plan General de Contabilidad, principalmente en materia de clasificación y valoración de instrumentos financieros, reconocimiento de ingresos por ventas y prestación de servicios y contabilidad de coberturas, siendo la fecha de primera aplicación de dichas modificaciones el 1 de enero de 2021.

De acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto, la Sociedad ha optado por no expresar de nuevo la información comparativa incluida en las cuentas anuales del ejercicio 2021 para adaptarla a los nuevos criterios.

A continuación, se detalla información sobre la primera aplicación de los cambios introducidos por el citado Real Decreto:

Primera aplicación de los cambios introducidos en materia de clasificación y valoración de instrumentos financieros, en la norma de registro y valoración 9ª «Instrumentos financieros» del Plan General de Contabilidad -

La Sociedad ha optado por aplicar los criterios de primera aplicación establecidos en el apartado 6 de la Disposición Transitoria Segunda del Real Decreto, por lo que ha seguido las siguientes reglas:

- a) El juicio sobre la gestión que realiza la Sociedad a los efectos de clasificar los activos financieros se ha realizado en la fecha de primera aplicación sobre la base de los hechos y circunstancias existentes en esa fecha. La clasificación resultante se ha aplicado prospectivamente.
- b) El valor en libros al cierre del ejercicio anterior de los activos y pasivos financieros que deben seguir el criterio del coste amortizado se ha considerado su coste amortizado al inicio del ejercicio 2021. Del mismo modo, el valor en libros al cierre del ejercicio anterior de los activos y pasivos financieros que deben seguir el criterio del coste o coste incrementado se ha considerado su coste o coste

incrementado al inicio del ejercicio 2021. En su caso, las ganancias y pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se han ajustado contra el valor en libros del activo.

c) La información comparativa no se ha adaptado a los nuevos criterios, sin perjuicio de la reclasificación de partidas que sea preciso realizar para mostrar los saldos del ejercicio anterior ajustados a los nuevos criterios de presentación.

A continuación, se presenta la conciliación en la fecha de primera aplicación entre cada clase de activos y pasivos financieros, con la información sobre la categoría de valoración inicial y el importe en libros determinado de acuerdo con la anterior normativa, y la nueva categoría de valoración y el importe en libros determinados de acuerdo con los nuevos criterios:

	Euros			
	Valor en libros a 31.12.2020	Activos financieros - Nueva categoría		Valor en libros a 01.01.2021
Activos financieros - Categoría inicial		Activos financieros a coste amortizado	Activos financieros a coste	
Préstamos y partidas a cobrar-				
Créditos comerciales	135.634	135.634	-	135.634
Créditos no comerciales	1.431.873	1.431.873	-	1.431.873
Otros	1.536.442	1.536.442	-	1.536.442
	3.103.949	3.103.949	-	3.103.949
Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias-				
Otros	230.202	-	230.202	230.202
	230.202	-	230.202	230.202

	Euros		
	Valor en libros a 31.12.2020	Pasivos financieros - Nueva categoría	
Pasivos financieros - Categoría inicial		Pasivos financieros a coste amortizado	Valor en libros a 01.01.2021
Débitos y partidas a pagar-			
Deudas con entidades de crédito	11.557.944	11.557.944	11.557.944
Otros	20.363.482	20.363.482	20.363.482
	31.921.426	31.921.426	31.921.426

Tal y como se ha indicado anteriormente, el juicio sobre la gestión que realiza la Sociedad a los efectos de clasificar los activos financieros se ha realizado en la fecha de primera aplicación sobre la base de los hechos y circunstancias existentes en esa fecha. En general, la aplicación de los nuevos criterios de clasificación no ha implicado un elevado nivel de juicio dado que la mayoría de los activos financieros de la Sociedad continúan valorándose a coste amortizado, ya que la Sociedad los mantiene con el objetivo de percibir los flujos de efectivo contractuales, y estos corresponden solamente a cobros de principal e intereses. Asimismo, las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas han continuado valorándose al coste. Finalmente, las inversiones en instrumentos de patrimonio que la Sociedad recogía como activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias han pasado a la categoría de activos financieros a coste, al no poder estimarse su valor razonable de forma fiable.

La primera aplicación de los cambios introducidos en la norma de registro y valoración 9ª «Instrumentos financieros» del Plan General de Contabilidad no ha tenido impacto (significativo) en el patrimonio neto de la Sociedad.

Primera aplicación de los cambios introducidos en materia de reconocimiento de ingresos por ventas y prestación de servicios, en la norma de registro y valoración 14ª del Plan General de Contabilidad

De acuerdo con lo previsto en el apartado 4 de la Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto, la Sociedad ha optado por seguir aplicando los criterios de reconocimiento en vigor hasta el 31 de diciembre de 2020 en los contratos que no estaban terminados al 1 de enero de 2021, por lo que la primera aplicación de los nuevos criterios no ha tenido impacto en los estados financieros de la Sociedad.

e. Comparación de la información-

Las cuentas anuales del ejercicio 2021 presentan 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 2021, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2020 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2021. En la comparación de la información hay que tener en cuenta las circunstancias indicadas en la Nota 2.d anterior.

f. Cambios en criterios contables -

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

g. Corrección de errores-

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

h. Importancia relativa-

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2021.

3. Distribución de Resultados

La propuesta de distribución de resultados formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y pendiente de aprobación por la Junta General de Socios consiste en lo siguiente:

Base de reparto	Euros
Beneficios del ejercicio	2.925.528
Distribución	
A Reserva legal	292.553
A Compensar resultados negativos de ejercicios anteriores	2.268.188
A Reserva voluntaria	364.787
	2.925.528

Por su parte, la distribución del resultado del ejercicio 2020, aprobada por la Junta General de Socios el 30 de junio de 2021, fue el siguiente:

Base de reparto	Euros
Beneficios del ejercicio	479.599
Distribución	
A Reserva legal	47.960
A Compensar resultados negativos de ejercicios anteriores	431.639
	479.599

4. Normas de Registro y Valoración

A continuación, se resumen las normas de registro y valoración más significativas que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2021:

a. Clasificación de activos y pasivos 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.

b. Inmovilizaciones materiales-

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran inicialmente por su precio de adquisición, y posteriormente se valoran a su valor de coste neto de su correspondiente amortización acumulada y de las eventuales pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes de inmovilizado material son incorporados al activo como mayor valor del bien en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad, o alargamiento de su vida útil, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Los gastos de mantenimiento, conservación y reparación que no mejoran la utilización ni prolongan la vida útil de los activos, se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo su coste de adquisición menos, en su caso, su valor residual entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Construcciones	33
Instalaciones técnicas	7
Mobiliario	10
Equipos proceso información	4

Se ha considerado que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2021 y 2020 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 45.098 euros y 24.788 euros, respectivamente.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.d.

Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos.

c. Inversiones inmobiliarias-

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Los terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad se califican como inversión inmobiliaria. Asimismo, los inmuebles que estén en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se califican como tales.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.b anterior, relativa al inmovilizado material.

Los ingresos por arrendamiento de estos activos se reconocen siguiendo lo expuesto en la Nota 4.e, relativa a arrendamientos.

La amortización de las inversiones inmobiliarias en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2021 y 2020 ha sido de 1.247 euros y 1.514 euros, respectivamente.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.d.

d. Deterioro de valor del inmovilizado material e intangible-

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material e intangible, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, el cual se determina mediante la estimación del valor actual de los flujos de caja futuros

esperados, a través de su utilización en el curso normal del negocio y, en su caso de su enajenación u otra forma de disposición, teniendo en cuenta su estado actual y actualizados a un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo o la unidad generadora de efectivo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable (Nota 5).

En concreto la Sociedad determina al final de cada ejercicio el valor razonable de los elementos de inmovilizado material e inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes y comparables

Para el caso de los terrenos, dicho valor razonable se determina anualmente, o bien, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independiente o por comparables de terrenos de características parecidas.

e. Arrendamientos-

Arrendamientos operativos

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan 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.

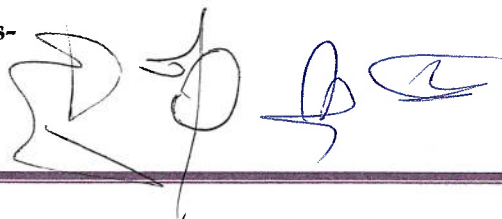
f. Permutas de activos-

Se entiende por "permuta de activos" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

g. Instrumentos financieros-



Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

La Sociedad reconoce un instrumento financiero en su balance cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como tenedor o adquirente de aquél.

A efectos de su valoración, la Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las categorías de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, separando aquellos designados inicialmente de aquellos mantenidos para negociar y los valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias; activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado; activos financieros valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, separando los instrumentos de patrimonio designados como tales del resto de activos financieros; y activos financieros valorados a coste. La Sociedad clasifica los activos financieros a coste amortizado y a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, excepto los instrumentos de patrimonio designados, de acuerdo con el modelo de negocio y las características de los flujos contractuales. La Sociedad clasifica los pasivos financieros como valorados a coste amortizado, excepto aquellos designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y aquellos mantenidos para negociar.

Activos financieros

Clasificación y valoración-

Los activos financieros que posee la Sociedad se corresponden con las siguientes categorías:

Activos financieros a coste amortizado:

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando está admitido a negociación en un mercado organizado, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener la inversión para percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

La gestión de un grupo de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que la Sociedad haya de mantener todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras. La gestión que realiza la Sociedad de estas inversiones es una cuestión de hecho y no depende de sus intenciones para un instrumento individual.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con cobro aplazado), y los créditos por operaciones no comerciales (aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad).

La Sociedad considera que los deudores comerciales y cuentas a cobrar que van a ser objeto de cesión a terceros y que no van a suponer la baja de los mismos, se mantienen en este modelo de negocio.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente estos activos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

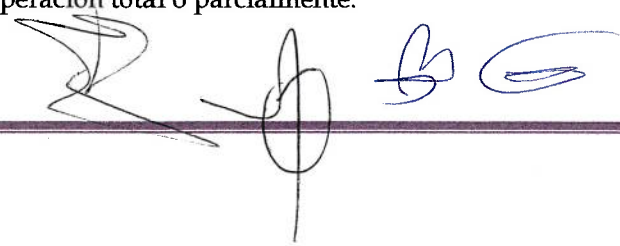
Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor. En tal caso, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuye por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

El reconocimiento de intereses en los activos financieros con deterioro crediticio sigue las reglas generales, sin perjuicio de que de manera simultánea la Sociedad evalúa si dicho importe será objeto de recuperación y, en su caso, contabiliza la correspondiente pérdida por deterioro.

La Sociedad reduce directamente el importe en libros de un activo financiero cuando no tiene expectativas razonables de recuperación total o parcialmente.



Activos financieros a coste:

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, tal como estas quedan definidas en la norma 13ª de elaboración de las cuentas anuales del Plan General de Contabilidad.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo, (En su caso) salvo aquellas adquiridas con anterioridad al 1 de enero de 2010, que sí los incluyen en su coste de adquisición.

No obstante, en los casos en los que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Asimismo, forma parte de la valoración inicial de los instrumentos de patrimonio el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es 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, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales

consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo. Cuando la empresa participada tiene su domicilio fuera del territorio español, se aplica el tipo de cambio de cierre al patrimonio neto y a las plusvalías tácitas existentes a dicha fecha.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros-

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del socio a recibirlos.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición. Como consecuencia de ello, dichos importes no se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

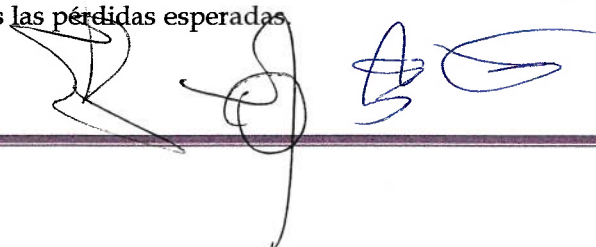
Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

Baja de activos financieros-

La Sociedad da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, en circunstancias que se evalúan comparando la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido. Se entiende que se han cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a tal variación deja de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Cuando el activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, (considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier nuevo pasivo asumido), y el valor en libros del activo financiero, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce. Asimismo, cualquier ganancia o pérdida acumulada directamente en el patrimonio neto se reclasifica a la cuenta de pérdidas y ganancias.

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 retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en el descuento de efectos, el factoring con recurso, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en los que la empresa cedente retenga financiación subordinadas u otro tipo de garantías que absorban sustancialmente todas las pérdidas esperadas.



Pasivos financieros

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasifican como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables, tal como un instrumento financiero que prevea su recompra obligatoria por parte del emisor, o que otorgue al tenedor el derecho a exigir al emisor su rescate en una fecha y por un importe determinado o determinable, o a recibir una remuneración predeterminada siempre que haya beneficios distribuibles, como serían determinadas acciones rescatables y acciones o participaciones sin voto.

Clasificación y valoración-

A efectos de su valoración, los pasivos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

Pasivos financieros a coste amortizado:

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales (aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado), y los débitos por operaciones no comerciales (aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad).

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Baja de pasivos financieros-

La Sociedad da de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se ha extinguido; es decir, cuando ha sido satisfecha, cancelada o ha expirado.

Si se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y la contraparte, siempre que estos tienen condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja a su valor razonable. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se haya dado de

baja y la contraprestación pagada incluidos los costes o comisiones en que se incurra y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

En el caso de un intercambio de instrumentos de deuda que no tienen condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance y cualquier coste de transacción o comisión incurrida ajusta el importe en libros del pasivo financiero. A partir de esa fecha, el coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo que iguale el valor en libros del pasivo financiero con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, la Sociedad considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes, entre otros casos, cuando el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato, incluida cualquier comisión pagada, neta de cualquier comisión recibida, difiere al menos en un diez por ciento del valor actual de los flujos de efectivo remanentes del contrato original, actualizados ambos importes al tipo de interés efectivo de este último.

Compensaciones de activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el importe neto se presenta en el balance cuando la Sociedad tiene en ese momento el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Fianzas entregadas y recibidas

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

Valor razonable

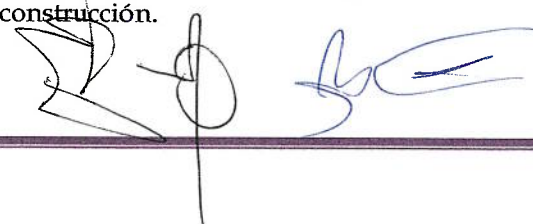
El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determina sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tiene en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

En el valor razonable de un instrumento financiero se tiene en cuenta, entre otros, el riesgo de crédito y, en el caso concreto de un pasivo financiero, se considera el riesgo de incumplimiento de la Sociedad que incluye, entre otros componentes, el riesgo de crédito propio.

h. Existencias-

Los terrenos se valoran a su precio de adquisición, incrementado en todos aquellos gastos necesarios afectos a los mismos hasta la puesta en marcha de la promoción. El precio de adquisición incluye el importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento, rebaja u otras partidas similares, así como los intereses incorporados al nominal de los débitos y añadir los gastos adicionales que se producen hasta que los bienes se hallen ubicados para su venta y otros directamente atribuibles a la adquisición de las existencias.

Las promociones inmobiliarias en curso se valoran incorporando la totalidad de los costes directamente soportados hasta su construcción.



Para aquellas existencias que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye los gastos financieros que corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la construcción.

Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros se valoran por el importe entregado.

Al cierre del ejercicio se realiza una evaluación del valor neto realizable, efectuándose las oportunas correcciones valorativas y reconociendo un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando las mismas se encuentren sobrevaloradas respecto a su precio de adquisición o a su coste de producción. La promulgación de leyes o disposiciones en materia de ordenación del territorio y urbanismo que afecten de forma duradera al valor de terrenos e inmuebles se tienen en consideración para dotar la pertinente provisión por depreciación que recoja la pérdida reversible de valor sufrida por el bien correspondiente.

No obstante, los bienes que sean objeto de un contrato de venta en firme no serán objeto de las correcciones valorativas indicadas anteriormente cuando el precio de venta estipulado cubra, como mínimo, el precio de adquisición o coste de producción, más todos los gastos pendientes de realizar y necesarios para la ejecución del contrato. Para los bienes que no sean objeto de contrato de venta en firme y tengan características similares, el análisis de deterioro se realiza por comprobables.

Cuando las circunstancias que previamente causaron dicha pérdida por deterioro hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de un incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la misma reconociéndose un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión de la corrección valorativa tiene como límite el menor del coste y el nuevo valor neto realizable de las existencias.

i. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-

Bajo este epígrafe del balance se registra el efectivo en caja, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor y formen parte de la política de gestión normal de la tesorería de la empresa. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

j. Transacciones con partes vinculadas-

A efectos de presentación de las cuentas anuales, se entenderá que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

Por otra parte, se consideran partes vinculadas a la Sociedad a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, de manera que le permita ejercer sobre ella una influencia significativa, así como sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad, entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa.

Asimismo, tienen la consideración de partes vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas

financiera y de explotación de ambas, y los familiares próximos de los representantes personas físicas de los Administradores, personas jurídicas, de la Sociedad.

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.

Las condiciones de las transacciones con las partes vinculadas son equivalentes a las que se dan en transacciones hechas en condiciones de mercado y se han imputado las correspondientes retribuciones en especie.

k. Deudas con entidades de crédito-

Los préstamos, obligaciones y similares que devengan intereses se registran inicialmente por el efectivo recibido, neto de costes directos de emisión, en el epígrafe "Deuda con Entidades de Crédito" del balance. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación y los costes de transacción, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el periodo en que se producen.

Los préstamos hipotecarios a la construcción se cancelarán a medida que se vayan produciendo las ventas de los pisos terminados, al subrogarse en la hipoteca el comprador final del inmueble.

l. Ingresos por ventas-

La Sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese momento, la Sociedad valora el ingreso por el importe que refleja la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Reconocimiento

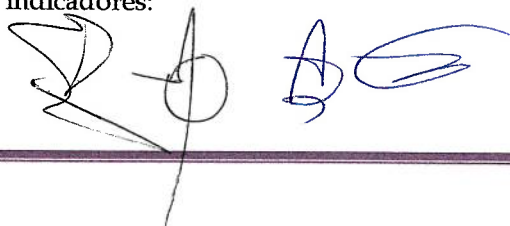
La empresa reconoce los ingresos derivados de un contrato con un cliente cuando se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos, es decir, la obligación a cumplir.

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

La obligación a cumplir en los contratos con clientes de la Sociedad se cumple en un momento determinado.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha. Hasta que no se produce esta circunstancia, los costes incurridos en la producción o fabricación del producto se contabilizan como existencias.

Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control de un activo, la Sociedad considera, entre otros, los siguientes indicadores:

The image shows three distinct handwritten signatures in blue ink, positioned above a horizontal line. The signatures are stylized and appear to be initials or names of individuals.

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo.
- b) La Sociedad ha transferido la posesión física del activo.
- c) El cliente ha recibido (aceptado) el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales.
- d) La Sociedad tiene un derecho de cobro por transferir el activo.
- e) El cliente tiene la propiedad del activo.

La Sociedad promociona y vende unidades inmobiliarias. El ingreso se reconoce cuando se transfiere el control de las viviendas, lo cual tiene lugar cuando el cliente asume los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes. En el mercado inmobiliario la transferencia de los riesgos y beneficios del activo se entiende producida cuando se produce la entrega de la propiedad al comprador, momento que coincide, en general, con la formalización de la escritura pública, o en su defecto, cuando el vendedor haya hecho algún acto de puesta a disposición del inmueble al comprador.

El importe anticipado correspondiente a reservas y contratos de venta de promociones cuando éstas no se hayan entregado al cliente y por tanto no se haya reconocido la venta, se registran en el epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo del balance adjunto, clasificándose como corriente con independencia de la fecha prevista de reconocimiento de venta de la promoción.

Asimismo, en el momento de la entrega de las unidades inmobiliarias, se reconoce una provisión para cubrir los gastos que puedan producirse por reparaciones relacionadas con las viviendas entregadas en tanto en cuanto las mismas tienen su origen en una obligación actual asumida por la Sociedad por la cual sea probable que se pueda generar un desembolso económico futuro y siempre que se pueda realizar una estimación fiable de dicho desembolso.

En el caso de ventas de unidades inmobiliarias procedentes del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias, el beneficio o pérdida se reconoce en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado".

Los ingresos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan, distribuyéndose linealmente los beneficios otorgados en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

m. Provisiones-

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

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales, ya sean legales, contractuales, implícitas o tácitas, 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.
- Contingencias: 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 y que se pueda realizar una estimación razonable del importe de las mismas. Su dotación se efectúa al nacimiento de

la responsabilidad o de la obligación con cargo al epígrafe de la cuenta de resultados que corresponda según la naturaleza de la obligación.

Las contingencias 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. No obstante, tratándose de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

Las provisiones revierten en resultados cuando es menor la posibilidad de ocurrencia de que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación que de lo contrario.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

n. Indemnizaciones por despido-

De acuerdo con la reglamentación laboral vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo ciertas condiciones, rescinda sus relaciones laborales.

Durante los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad no ha satisfecho ningún importe por este concepto.

La Sociedad no prevé que se vayan a producir en el futuro despidos o rescisiones de importancia, por lo que no se ha registrado provisión alguna por este concepto en el balance adjunto.

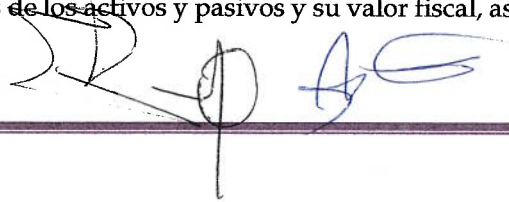
ñ. Impuesto sobre beneficios-

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, en su caso, las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

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, en su caso,



las bases impositivas 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, según la normativa que esté vigente o aprobada y pendiente de publicación al cierre del ejercicio.

Tanto el gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios corriente como el diferido se reconocen en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso que se ha reconocido directamente en una partida de patrimonio neto, en cuyo caso se reconocen con cargo o abono a dicha partida, o de una combinación de negocios, en cuyo caso se reconocen como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido, salvo que constituyan activos o pasivos de la adquirente, en cuyo caso, su reconocimiento o baja no forma parte de la combinación de negocios.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias impositivas, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y además no afectó ni a la base impositiva del impuesto ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y además no afectó ni a la base impositiva del impuesto ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases impositivas negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se reconocen en el balance de situación como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

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 impuestos diferidos 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.

o. Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente-

En el balance abreviado 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.

5. Inmovilizado Material

El movimiento durante los ejercicios 2021 y 2020 de las partidas que componen el inmovilizado material y su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:

Ejercicio 2021:

COSTE	31.12.20	Adiciones	Retiros	Trasposos	31.12.21
Terrenos y bienes naturales	18.001.273	--	--	--	18.001.273
Inmuebles para uso propio	989.129	--	--	20.000	1.009.129
Instalaciones técnicas	23.737	--	--	--	23.737
Otras instalaciones	4.509	--	--	--	4.509
Mobiliario	49.236	--	--	--	49.236
Equipos proceso información	12.274	4.700	--	--	16.974
Construcciones en curso	20.000	--	--	(20.000)	20.000
TOTAL Coste	19.100.158	4.700	--	--	19.104.858

AMORTIZACIÓN ACUMULADA	31.12.20	Adiciones	Retiros	Trasposos	31.12.21
Inmuebles para uso propio	(17.311)	(30.274)	--	--	(47.584)
Instalaciones técnicas	(910)	(3.560)	--	--	(4.470)
Otras instalaciones	(1.314)	(2.255)	--	--	(3.570)
Mobiliario	(2.873)	(4.923)	--	--	(7.796)
Equipos proceso información	(5.112)	(4.086)	--	--	(9.197)
TOTAL Amortización	(27.520)	(45.098)	--	--	(72.617)

DETERIORO	31.12.20	Adiciones	Retiros	Trasposos	31.12.21
Terrenos y bienes naturales	(9.256.983)	--	--	--	(9.256.983)
TOTAL Deterioro	(9.256.983)	--	--	--	(9.256.983)

TOTAL NETO	9.815.655	(40.398)	--	--	9.775.257
-------------------	------------------	-----------------	-----------	-----------	------------------

Ejercicio 2020:

COSTE	31.12.19	Adiciones	Retiros	Trasposos	31.12.20
Terrenos y bienes naturales	18.001.273	--	--	--	18.001.273
Inmuebles para uso propio	--	--	--	989.129	989.129
Instalaciones técnicas	--	23.737	--	--	23.737
Otras instalaciones	--	4.509	--	--	4.509
Mobiliario	12.245	49.236	(12.245)	--	49.236
Equipos proceso información	7.150	6.524	(1.400)	--	12.274
Construcciones en curso	677.977	331.152	--	(989.129)	20.000
TOTAL Coste	18.698.645	415.158	(13.645)	--	19.100.158

AMORTIZACIÓN ACUMULADA	31.12.19	Adiciones	Retiros	Trasposos	31.12.20
Inmuebles para uso propio	--	(17.311)	--	--	(17.311)
Instalaciones técnicas	--	(910)	--	--	(910)
Otras instalaciones	--	(1.314)	--	--	(1.314)
Mobiliario	(12.246)	(2.872)	12.245	--	(2.873)
Equipos proceso información	(4.131)	(2.381)	1.400	--	(5.112)
TOTAL Amortización	(16.377)	(24.788)	13.645	--	(27.520)

DETERIORO	31.12.19	Adiciones	Retiros	Trasposos	31.12.20
Terrenos y bienes naturales	(8.599.395)	(657.588)	--	--	(9.256.983)
TOTAL Deterioro	(8.599.395)	(657.588)	--	--	(9.256.983)

TOTAL NETO	10.082.873	(267.218)	--	--	9.815.655
-------------------	-------------------	------------------	-----------	-----------	------------------

Durante el ejercicio 2021 no se han producido adquisiciones, enajenaciones o trasposos significativos de elementos del inmovilizado material.

En el ejercicio 2020, las altas registradas en el epígrafe "Construcciones en curso" correspondían con las certificaciones y otros gastos de construcción de las futuras oficinas de la Sociedad. Durante el mes de junio de 2020 finalizaron las obras y se traspasó el coste al epígrafe "Inmuebles para uso propio".

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existen bienes totalmente amortizados.

La Sociedad ha estimado el valor recuperable de sus terrenos con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro (Nota 4.d.), en este sentido, en el ejercicio 2020, las pérdidas por deterioro de algunos de los terrenos de su inmovilizado material ascendieron a 657.588 euros. Dicho importe fue registrado en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2020.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

6. Inversiones Inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance durante los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2021:

COSTE	31.12.20	Adiciones/Retiros	31.12.21
Terrenos	63	--	63
Construcciones	75.709	(16.252)	59.457
TOTAL Coste	75.772	(16.252)	59.520

AMORTIZACIÓN ACUMULADA	31.12.20	Adiciones/Retiros	31.12.21
Construcciones	(27.641)	1.737	(25.904)
Total Amortización	(27.641)	1.737	(25.904)

TOTAL NETO	48.131	(14.515)	33.616
-------------------	---------------	-----------------	---------------

Ejercicio 2020:

COSTE	31.12.19	Adiciones	31.12.20
Terrenos	63	--	63
Construcciones	75.709	--	75.709
TOTAL Coste	75.772	--	75.772

AMORTIZACIÓN ACUMULADA	31.12.19	Adiciones	31.12.20
Construcciones	(26.127)	(1.514)	(27.641)
Total Amortización	(26.127)	(1.514)	(27.641)

TOTAL NETO	49.645	(1.514)	48.131
-------------------	---------------	----------------	---------------

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha vendido una plaza de garaje en Novopinto, habiéndose registrado como consecuencia de la misma una pérdida por enajenación de las inversiones inmobiliarias de 3.267 euros, que se encuentra recogida en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado - Resultados por enajenaciones y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Al 31 de diciembre de 2021 las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con:

- La nave industrial sita en el Polígono Industrial El Cascajal.
- Una plaza de garaje en Residencial Las Fuentes.

Durante los ejercicios 2021 y 2020 se devengaron ingresos por el alquiler de inmuebles por importes de 157 euros y 629 euros, respectivamente.

7. Activos Financieros por categorías

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, salvo las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como el valor en libros en euros de los mismos, se detalla a continuación:

Ejercicio 2021:

Categorías	Corto plazo	Largo plazo	Total
Activos financieros a coste-			
Instrumentos de patrimonio	--	230.202	230.202
Activos financieros a coste amortizado -			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	55.841	--	55.841
Créditos a empresas del grupo y asociadas	--	2.335.257	2.335.257
Créditos a terceros	--	6.363	6.363
Imposiciones a corto plazo	16.150	--	16.150
Fianzas constituidas	5.833	218	6.051
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13.075.385	--	13.075.285
TOTAL	13.153.209	2.572.040	15.725.149

Ejercicio 2020:

Categorías	Corto plazo	Largo plazo	Total
Activos financieros a coste-			
Instrumentos de patrimonio	--	230.202	230.202
Activos financieros a coste amortizado -			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	60.134	--	60.134
Créditos con empresas vinculadas	--	1.222.470	1.222.470
Cuenta corriente con empresas de grupo	209.403	--	209.403
Imposiciones a corto plazo	1.530.391	--	1.530.391
Fianzas constituidas	5.833	218	6.051
Anticipo a proveedores	75.500	--	75.500
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.579.141	--	7.579.141
TOTAL	9.460.402	1.452.890	10.913.292

Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor en libros de los activos financieros detallados en los cuadros anteriores constituye una aproximación aceptable de su valor razonable (o se aproxima a su valor razonable).

Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros-

Por otra parte, las pérdidas y ganancias netas procedentes de las distintas categorías de activos financieros son las siguientes:

	Euros	
	Activos financieros a coste amortizado	
	2021	2020
Ingresos financieros aplicando el método de coste amortizado	16.459	8.506

8. Inversiones en Empresas de Grupo y Asociadas

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2021 y 2020 en las cuentas incluidas en estos epígrafes del balance de situación han sido los siguientes:

Ejercicio 2021:

Inversiones	31.12.20	Adiciones	Retiros	Traspasos	31.12.21
Instrumentos de patrimonio largo plazo	--	806.743	--	--	806.743
Créditos a empresas a largo plazo	--	2.076.459	(957.309)	1.216.107	2.335.257
Otros activos financieros corto plazo					
Cuenta corriente con empresas de grupo	209.403	--	(209.403)	--	--
TOTAL	209.403	2.883.202	(1.166.712)	1.216.107	3.142.000

Ejercicio 2020:

Inversiones	31.12.19	Adiciones	31.12.20
Instrumentos de patrimonio largo plazo	3.000	(3.000)	--
Otros activos financieros corto plazo			
Cuenta corriente con empresas de grupo	209.436	(33)	209.436
TOTAL	212.436	212.436	209.403

Instrumentos de patrimonio - Su composición para los ejercicios 2021 y 2020 es la siguiente:

Inversiones	31.12.21	31.12.20
Participaciones en otras empresas-		
HZ Arrendamientos Carrero Manrique, S.L.U.	3.000	3.000
Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L.U.	803.743	--
Deterioro participación	--	(3.000)
	806.743	--

Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L. Sociedad dedicada a la actividad inmobiliaria, así como a la gestión y explotación del Hotel Las Artes en Pinto (Madrid).

HZ Arrendamientos Carrero Manrique, S.L.U. La actividad principal de esta sociedad consiste en la actividad inmobiliaria. Al 31 de diciembre la Sociedad es el socio único de HZ Arrendamientos

Carrero Manrique S.L.U. Se constituye en el ejercicio 2019.

Con fecha 12 de mayo de 2021 la Sociedad ha adquirido, mediante la compra de 53.326 participaciones, el 50% del capital social de la sociedad Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L. El precio de la compraventa ha ascendido a 803.743 euros.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha procedido a revertir el deterioro de su participación en HZ Arrendamientos Carrero Manrique, S.L.U. Como consecuencia de ello, se ha registrado un ingreso de 3.000 euros en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

La información más significativa al 31 de diciembre de 2021 y 2020 de estas sociedades participadas es la siguiente:

Ejercicio 2021:

Sociedad	Participación	Capital Social	Aportaciones de socios	Resultados ejercicios anteriores	Resultado neto	Total patrimonio
HZ Arrendamientos Carrero Manrique, S.L.U.	100%	3.000	--	(3.895)	4.618	3.723
Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L.	50%	6.409.785	500.000	(721.335)	39.874	6.228.324

Ejercicio 2020:

Sociedad	Participación	Capital Social	Resultados ejercicios anteriores	Resultado neto	Total patrimonio
HZ Arrendamientos Carrero Manrique, S.L.U.	100%	3.000	(3.076)	(819)	(895)

Créditos a empresas a largo plazo - Corresponde a un crédito concedido a Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L. A 31 de diciembre de 2020 este crédito se encontraba recogido en el epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo - Créditos a terceros" del balance adjunto. Con motivo de la adquisición del 50% de la participación en Zellet durante el presente ejercicio, la Sociedad ha traspasado este saldo al epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo - Créditos a empresas" donde se encuentra registrado a 31 de diciembre de 2021.

Cuenta corriente con empresas de grupo - Correspondía con una cuenta corriente con la sociedad participada HZ Arrendamientos Carrero Manrique, S.L.U. por préstamos de efectivo durante los ejercicios 2021 y 2020.

9. Inversiones Financieras

La composición y movimientos habidos durante los ejercicios 2021 y 2020 en las cuentas incluidas en el epígrafe del balance "**Inversiones a Largo Plazo**" han sido los siguientes:

Ejercicio 2021:

Inversiones	31.12.2020	Trasposos	31.12.2021
Instrumentos de patrimonio	230.202	--	230.202
Créditos a empresas vinculadas	1.222.470	(1.216.107)	6.363
Otros activos financieros	218	--	218
TOTAL	1.452.890	(1.216.107)	236.783

Con motivo de la adquisición del 50% de la participación en Zellet durante el presente ejercicio, la Sociedad ha traspasado el saldo recogido como Créditos a empresas vinculadas al epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo - Créditos a empresas" donde se encuentra registrado a 31 de diciembre de 2021 (Nota 8)

Ejercicio 2020:

Inversiones	31.12.2019	Adiciones	Retiros	31.12.2020
Instrumentos de patrimonio	230.202	--	--	230.202
Créditos a empresas vinculadas	1.214.215	198.255	(190.000)	1.222.470
Otros activos financieros	218	--	--	218
TOTAL	1.444.635	198.255	(190.000)	1.452.890

El detalle de las partidas más significativas de este epígrafe se muestra a continuación:

Instrumentos de patrimonio - Su composición para los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

Ejercicio 2021:

Inversiones	31.12.20	Adiciones	31.12.21
Participaciones en otras empresas-			
Sur 9 Punctum Millenium, S.A.	564.536	--	564.536
Deterioro Sur 9 Punctum Millenium, S.A.	(334.334)	--	(334.334)
TOTAL	230.202	--	230.202

Ejercicio 2020:

Inversiones	31.12.19	Adiciones	31.12.20
Participaciones en otras empresas-			
Sur 9 Punctum Millenium, S.A.	564.536	--	564.536
Deterioro Sur 9 Punctum Millenium, S.A.	(334.334)	--	(334.334)
TOTAL	230.202	--	230.202

Sur 9 Punctum Millenium, S.A La actividad principal de esta sociedad consiste en la promoción del sector urbanístico Punctum Millenium. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la sociedad participa en un 1,35%.

La información más significativa al 31 de diciembre de 2021 y 2020 de esta sociedad participada es la siguiente:

Ejercicio 2021:

Participación	Capital Social	Acciones Propias	Resultados ejercicios anteriores	Resultado neto	Total patrimonio
1,35%	19.544.000	(10.944)	(2.374.839)	(15.472)	17.142.745

Datos obtenidos de los últimos estados financieros disponibles (2021)

Ejercicio 2020:

Participación	Capital Social	Acciones Propias	Resultados ejercicios anteriores	Resultado neto	Total patrimonio
1,35%	19.544.000	(10.944)	(2.339.376)	(35.463)	17.158.217

Datos obtenidos de los últimos estados financieros disponibles (2020)

Esta sociedad tiene su domicilio social en Pinto (Madrid) y no cotiza en bolsa.

Créditos con terceros– Su composición para los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

Ejercicio 2021:

Créditos	31.12.2020	Adiciones	Traspasos	31.12.2021
Créditos en empresas vinculadas				
Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L. (Notas 8 y 21) (*)	1.216.107	--	(1.216.107)	--
Créditos en otras empresas-				
Sur 9 Punctum Millenium, S.A.	6.363	--	--	6.363
TOTAL	1.222.470	--	--	6.363

(*) El vencimiento de este crédito es el 31 de diciembre de 2023

Ejercicio 2020:

Créditos	31.12.2019	Adiciones	Retiros	31.12.2020
Créditos en empresas vinculadas				
Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L. (Nota 21) (*)	1.207.852	198.255	(190.000)	1.216.107
Créditos en otras empresas-				
Sur 9 Punctum Millenium, S.A.	6.363	--	--	6.363
TOTAL	1.214.215	198.255	(190.000)	1.222.470

(*) El vencimiento de este crédito es el 31 de diciembre de 2023.

La composición y movimientos habidos durante los ejercicios 2021 y 2020 en las cuentas incluidas en el epígrafe del balance **"Inversiones a Corto Plazo"** han sido los siguientes:

Ejercicio 2021:

Inversiones	31.12.2020	Adiciones	Retiros	31.12.2020
Imposiciones a corto plazo	1.530.391	--	(1.514.241)	16.150
Fianzas constituidas a corto plazo	5.833	--	--	5.833
TOTAL	1.536.224	--	(1.514.241)	21.983

Ejercicio 2020:

Inversiones	31.12.2019	Adiciones	Retiros	31.12.2020
Imposiciones a corto plazo	27.137	2.110.391	(607.137)	1.530.391
Fianzas constituidas a corto plazo	11.244	--	(5.411)	5.833
TOTAL	38.381	2.110.391	(612.548)	1.536.224

Imposiciones a corto plazo – Al 31 de diciembre de 2020 este epígrafe recogía, principalmente, un depósito a plazo con vencimiento en noviembre de 2021 en el que se depositan las cantidades entregadas por los compradores de una de las promociones en curso. Durante el ejercicio 2021, se ha cancelado dicha imposición.

Por otro lado, durante el ejercicio 2019 se incrementó este apartado en la cantidad de 16.150 euros. La Sociedad formalizó un préstamo hipotecario sobre la parcela y construcción de las nuevas oficinas el cual incluía en las condiciones la obligación de constituir un depósito en garantía de los intereses del préstamo hipotecario. Al 31 de diciembre de 2021 este depósito sigue vigente.

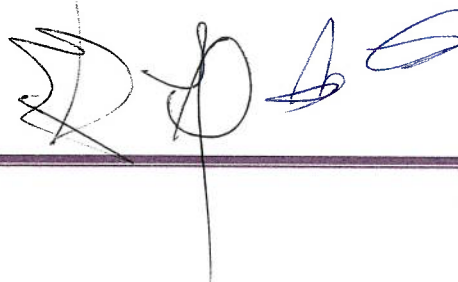
10. Existencias

Este epígrafe del balance se compone, fundamentalmente, de terrenos y promociones según el siguiente detalle:

	2021	2020
Terrenos y solares	3.962.528	2.501.049
Promociones en curso	7.795.668	19.677.945
Edificios construidos	157.776	7.894.579
Anticipo a proveedores	--	75.500
TOTAL	11.915.972	30.149.073

Tal y como se describe en la 4.h., la Sociedad capitaliza los gastos financieros incurridos durante el ejercicio, y que estén relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. Al cierre del ejercicio 2021 y 2020 se han capitalizado intereses por importe de 167.012 euros y 228.830 euros, respectivamente, por este concepto.

Algunas existencias de la Sociedad (incluidas tanto en terrenos y solares, como en edificios construidos) se encuentran hipotecadas en garantía de varios préstamos suscritos, el principal de éstos a 31 de diciembre de 2021 y 2020 asciende a 1.178.137 euros y 11.159.093 euros, respectivamente (Nota 17).



La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetas las existencias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

La composición y el movimiento habido en las cuentas de las existencias son los siguientes:

	Terrenos y solares	Promociones en curso	Edificios construidos	Anticipos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	3.124.262	36.499.395	1.521.385	–	41.145.042
Compras e incrementos	62.716	12.771.456	–	75.500	12.909.672
Trasposos	–	(7.744.103)	7.744.103	–	–
Ventas y deterioro de valor	(685.929)	(22.128.678)	(1.370.909)	–	(24.185.516)
Capitalización de gastos financieros	–	279.875	–	–	279.875
Saldo al 31 de diciembre de 2020	2.501.049	19.677.945	7.894.579	75.500	30.149.073
Compras e incrementos	1.793.972	5.454.951	–	–	7.248.923
Trasposos	–	–	–	–	–
Ventas y deterioro de valor	(332.493)	(17.511.863)	(7.736.803)	(75.500)	(25.656.659)
Capitalización de gastos financieros	–	174.635	–	–	174.635
	3.962.528	7.795.668	157.776	–	11.915.972

Durante el ejercicio 2021 no se han producido ventas a partes vinculadas. Los retiros realizados durante el ejercicio 2021 corresponden, principalmente, a las ventas de las promociones Olea III, Jara II y Olea II.

Durante el ejercicio 2020 se han producido ventas a valor de mercado a partes vinculadas por importe de 882.866 euros. Los retiros realizados durante el ejercicio 2020 correspondían con las ventas de las promociones Olea II y Juan Pablo II.

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle de este epígrafe es como sigue:

	2021	2020
Caja	36	142
Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros (*)	13.075.350	7.578.999
TOTAL	13.075.386	7.579.141

(*) Dentro de este epígrafe se incluían saldos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 por importe 1.314.047 euros y 3.575.647 euros, indisponibles hasta el momento de entrega de las promociones asociadas.

12. Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de

interés y 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:

Riesgo de liquidez: Se refiere al riesgo de la eventual incapacidad de la Sociedad para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/ o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

La Sociedad realiza provisiones de tesorería en la que analiza los ingresos previstos y las obligaciones contraídas.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería y efectivo líquido equivalente que muestra su balance, así como de la financiación que se detalla en la Nota 17.

Riesgo de crédito: La Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Riesgo de mercado: Este riesgo incluye el riesgo de tipo de interés, de tipo de cambio y otros riesgos de precios.

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Por ello, la Sociedad sigue la política de diversificar entre diversas entidades de crédito la generación de su deuda.

La Sociedad no tiene riesgo de tipo de cambio ya que la totalidad de sus operaciones se realizan en euros.

13. Fondos Propios

Capital suscrito-

El capital social al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se encuentra representado por 14.955.824 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una de ellas.

Prima de asunción-

La legislación mercantil permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión por ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Con fecha 30 de noviembre de 2016, la Sociedad incrementó la prima de asunción de participaciones como resultado del incremento del capital social fruto de la fusión registrada en el ejercicio 2016. Es por ello que al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el importe de la prima de asunción es de 5.771.250 euros.

Reserva legal-

De acuerdo con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades destinarán a la reserva legal una cifra igual al 10%^a del beneficio del ejercicio hasta que dicha reserva 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.

14. Provisiones y Contingencias

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, como es práctica habitual en el sector, la Sociedad tenía avales prestados por entidades financieras ante terceros, en concepto de ejecución y cumplimiento de obligaciones contractuales, por importe de 2.311.845 euros y 5.493.215 euros, respectivamente. No se espera que se produzcan pérdidas para la Sociedad en relación con estos avales.

Por otro lado, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad la Sociedad tiene constituidos avales a favor de una sociedad participada por importe de 1.510.260 euros y 1.849.013 euros, respectivamente.

15. Pasivos Financieros por Categorías

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Ejercicio 2021:

Categorías	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
Débitos y partidas a pagar-			
Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	769.182	1.048.521	1.817.703
Otros pasivos financieros (**)	2.158.499	9.517.638	11.676.137
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (*)	3.074.560	--	3.074.560
TOTAL	6.002.241	10.566.159	16.568.400

Ejercicio 2020:

Categorías	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
Débitos y partidas a pagar-			
Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	537.755	11.020.189	11.557.944
Otros pasivos financieros (**)	2.908.895	12.120.976	15.029.871
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar(*)	5.333.611	--	5.333.611
TOTAL	8.780.261	23.141.165	20.363.482

(*) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el epígrafe "Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar" incluye anticipos entregados a cuenta de ventas futuras de vivienda por importe de 2.015.420 euros y 3.448.712 euros, respectivamente.

(**) Composición de Otros pasivos financieros:

Concepto	2021	2020
Otros pasivos financieros largo plazo-		
Deudas a largo con partes vinculadas (Nota 21)	9.087.883	11.691.221
Proveedores de inmovilizado a largo plazo	429.755	429.755
	9.517.638	12.120.976
Otros pasivos financieros corto plazo-		
Deudas a corto con partes vinculadas (Nota 21)	2.158.650	2.908.872
Otros	(151)	23
	2.158.499	2.908.895
TOTAL	11.676.137	15.029.871

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los "Débitos y partidas a pagar" constituye una aproximación aceptable de su valor razonable.

Pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros- Son las siguientes:

Gastos financieros	2021	2020
Pasivos financieros a coste amortizado-		
Intereses de deudas de entidades de crédito (Nota 17)	520.802	376.206
Intereses de préstamos empresas vinculadas (Nota 21)	91.150	94.519
Otros gastos financieros	11.726	21.777
TOTAL	623.678	492.502

16. Información sobre los Aplazamientos de Pago Efectuados a Proveedores. Disposición Adicional Tercera. "Deber de Información" de la Ley 15/2014, de 5 de julio

De acuerdo con lo establecido en la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y en la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), 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, se detalla a continuación la información sobre el periodo medio de pago a proveedores durante los ejercicios 2021 y 2020:

	Días	
	2021	2020
Periodo medio de pago a proveedores	37	54
Ratio de las operaciones pagadas	36	54
Ratio de las operaciones pendientes de pago	188	146

	Euros	
	2021	2020
Total pagos realizados	8.527.218	15.590.249
Total pagos pendientes (*)	40.208	4.416

(*) No se incluye los importes de acreedores facturas pendientes de recibir.

17. Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:

Ejercicio 2021:

Categorías	Vencimiento	Garantía	Límite	Corto Plazo	Largo Plazo
Préstamos-					
Bankinter	25/04/2029	Hipotecaria	388.783	44.182	301.291
Banco Santander	01/04/2024	Hipotecaria	2.028.000	--	101.324
Banco Santander	25/05/2024	Hipotecaria	2.025.328	--	--
Banco Santander	24/05/2024	Hipotecaria	1.584.000	--	391.555
BBVA	30/08/2031	Hipotecaria	21.747.000	--	254.351
Sareb	19/12/2013(*)	Hipotecario	430.907	430.907	--
Intereses devengados pendiente de pago (*)				294.093	
TOTAL				769.182	1.048.521

(*) Préstamo hipotecario en negociaciones con Sareb, vinculado a un activo por importe de 485.290 euros registrado en el epígrafe "Existencias" del balance adjunto.

Ejercicio 2020:

Categorías	Vencimiento	Garantía	Límite	Corto Plazo	Largo Plazo
Préstamos-					
Bankinter	25/04/2029	Hipotecaria	388.783	43.313	345.470
BBVA	01/01/2051	Hipotecaria	8.045.840	--	1.130.631
BBVA	01/01/2053	Hipotecaria	8.774.410	--	5.930.905
Sareb	19/12/2013(*)	Hipotecario	430.907	430.907	--
Caixa Bank	01/04/2051	Hipotecario	5.531.811	53.467	3.613.183
Intereses devengados pendiente de pago				10.068	--
TOTAL				537.755	11.020.189

(*) Préstamo hipotecario en negociaciones con Sareb, vinculado a un activo por importe de 485.290 euros registrado en el epígrafe "Existencias" del balance adjunto.

El detalle de los vencimientos del largo plazo es el siguiente:

Ejercicio 2021:

	2023	2024	2025	2026	Resto	Total
Préstamos-						
Bankinter	45.074	45.984	46.912	47.859	115.461	301.291
Banco Santander	33.634	67.690	--	--	--	101.324
Banco Santander	227.218	164.337	--	--	--	391.555
BBVA	2.395	5.850	5.998	6.150	233.958	254.351
TOTAL	308.321	283.862	52.911	54.009	349.419	1.048.521

Ejercicio 2020:

	2021	2022	2023	2024	Resto	Total
Préstamos-						
Bankinter	20.442	20.855	21.276	21.705	99.232	183.510
BBVA	--	--	--	--	5.647.160	5.647.160
BBVA	--	--	--	--	1.235.232	1.235.232
BBVA	--	--	--	--	2.579.357	2.579.357
Bankia	384	384	384	384	9.801	11.337
BBVA	--	--	--	--	350.362	350.362
BBVA	--	--	--	--	423.311	423.311
Caixa Bank	--	--	--	--	512.314	512.314
TOTAL	20.826	21.239	21.660	22.089	10.856.769	10.942.583

Esta financiación ajena se encuentra contratada a tipos de interés de mercado.

Los préstamos con garantía hipotecaria, corresponden a préstamos suelo o préstamos a promotor que se transforman en hipotecas sobre las viviendas a medida que éstas se construyen.

Los intereses devengados durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 por la financiación ajena concedida a la Sociedad por entidades de crédito ascienden a 520.802 euros y 376.206 euros respectivamente y figuran registrados en el epígrafe "Gastos financieros - Por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

18. Situación Fiscal

La Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal, con carácter general, los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los saldos con las Administraciones Públicas son:

2021		
No corriente	Deudor	Acreedor
Activos por impuesto diferido	781.039	--
Corriente		
Activos por impuesto corriente		
Hacienda pública, deudora por IS	326.954	--
Otros créditos/Deudas con las administraciones		
Hacienda Pública, deudora/acreedora por IVA	14.123	--
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	--	(10.763)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	--	(9.103)
	341.077	(19.866)
TOTAL	1.122.116	(19.866)

2020		
No corriente	Deudor	Acreedor
Activos por impuesto diferido	1.207.867	--
Corriente		
Otros créditos/Deudas con las administraciones		
Hacienda Pública, deudora/acreedora por IVA	6.854	(133.331)
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	--	(26.124)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	--	(6.232)
	6.854	(165.687)
TOTAL	1.214.721	(165.687)

Impuesto sobre Beneficios - La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos de los ejercicios 2021 y 2020 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de dicho ejercicio se muestra a continuación:

	2.021	2.020
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	2.925.528	479.599
Impuesto sobre sociedades	975.176	159.866
Aumentos por diferencias temporales originadas en el ejercicio (*)	--	657.588
Base imponible (Resultado fiscal)	3.900.704	1.297.053

(*) Corresponde al efecto impositivo del deterioro de terrenos registrado en el ejercicio 2020 que no es deducible fiscalmente.

La conciliación entre el gasto (ingreso) por Impuesto sobre Sociedades y resultado antes de impuestos, en los ejercicios 2021 y 2020, se muestra a continuación:

	2021	2020
Resultado antes de impuestos	3.900.704	639.465
Cuota	(975.176)	(159.866)
Compensación bases imponibles negativas	(975.176)	--
Impacto de diferencias temporales	--	--
Créditos por pérdidas a compensar activados en el ejercicio	--	--
Impuesto sobre beneficios	(975.176)	(159.866)

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio corriente corresponde en su totalidad a operaciones continuadas.

El detalle de los cálculos efectuados en relación con el saldo de la cuenta "Hacienda Pública Deudora, por Impuesto sobre Sociedades" al 31 de diciembre de 2021 y 2020, son los siguientes:

	2021	2020
Base imponible (resultado fiscal)	3.900.704	1.297.053
Compensación bases imponibles negativas	(1.950.352)	(1.297.053)
Cuota	487.588	--
Cuota líquida	487.588	--
Deducciones a la cuota aplicables	--	--
Retenciones y pagos a cuenta	(814.542)	--
Impuesto sobre sociedades a pagar/(cobrar)	(326.954)	--

Las bases imponibles negativas pendientes de compensación a 31 de diciembre de 2021, son las siguientes:

Ejercicio	Importe	Crédito Activado
2018	851.368	212.842
2019	358.583	89.646
TOTAL	1.209.951	302.488

La totalidad de los gastos financieros netos de los ejercicios 2021 y 2020 son deducibles. A estos efectos, se entenderá por gastos financieros netos el exceso de gastos financieros respecto de los ingresos derivados de la cesión a terceros de capitales propios devengados en el período impositivo, excluidos aquellos gastos a que se refiere la letra h) del apartado 1 del artículo 14 del Real Decreto-ley 12/2012 de 30 de marzo.

El detalle y movimiento del epígrafe "Activos por impuesto diferido" del balance al 31 de diciembre de 2021 y 2020 adjunto, se presenta a continuación:

2021	31.12.20	Adiciones	31.12.21
Diferencias temporarias-			
Deterioro de inmovilizado no deducible	478.551	--	478.551
Crédito por pérdidas a compensar del ejercicio	729.316	(426.828)	302.488
Total activos por impuesto diferido	1.207.867	(426.828)	781.039

2020	31.12.19	Adiciones	31.12.20
Diferencias temporarias-			
Deterioro de inmovilizado no deducible	314.154	164.397	478.551
Crédito por pérdidas a compensar del ejercicio	1.053.579	(324.263)	729.316
Total activos por impuesto diferido	1.367.733	(159.866)	1.207.867

En opinión de los Administradores de la Sociedad, no se esperan pasivos fiscales derivados de futuras inspecciones como consecuencia de las diferentes interpretaciones que puedan hacerse de las normas fiscales aplicables y, en consecuencia, las cuentas anuales del ejercicio 2021 no reflejan provisión alguna por este concepto.

19. Ingresos y Gastos

A continuación, se desglosa el contenido de algunos epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020:

Importe neto de la cifra de negocios-

	2021	2020
Ventas de viviendas y locales	31.447.096	27.644.127
Venta de terrenos y solares	176.624	17.625
Ingresos por servicios (Nota 21)	12.083	31.037
TOTAL	31.635.803	27.692.789

La totalidad de los ingresos se han realizado en territorio nacional y en euros.

Los saldos de apertura y cierre de las cuentas a cobrar y activos del contrato derivados de acuerdos con clientes se presentan en la Nota 7 de esta memoria. Por su parte, los pasivos de contratos correspondientes a anticipos de clientes se presentan en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar - Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance.

Aprovisionamientos-

Todos los aprovisionamientos efectuados en los ejercicios 2021 y 2020 han sido realizados dentro del territorio nacional y en euros.

Este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2021 y 2020 adjunta recoge los siguientes conceptos:

	2021	2020
Compras terrenos y solares	(1.735.500)	(280.831)
Variación de terrenos y solares	1.451.499	(623.212)
Deterioro de materias primas	--	--
Obras y servicios realizados por terceros	(5.174.212)	(12.270.516)
TOTAL	(5.458.213)	(13.174.559)

Cargas sociales-

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" de los ejercicios 2021 y 2020 presenta la siguiente composición:

Cargas sociales	2021	2020
Seguridad social a cargo empresa	94.791	88.380
Otros gastos sociales	4.560	2.189
TOTAL	99.351	90.569

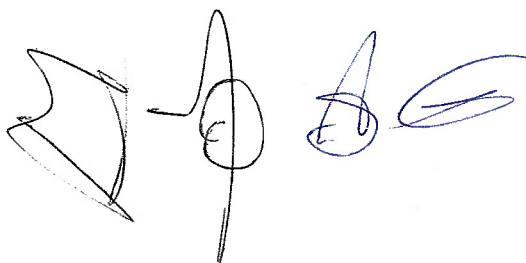
Ingresos y gastos financieros – El importe de los ingresos y gastos financieros, calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo ha sido el siguiente:

Ingresos financieros	2021	2020
Intereses créditos partes vinculadas (Nota 21)	16.459	8.506
TOTAL	16.459	8.506

Gastos financieros	2021	2020
Intereses de deudas de entidades de crédito (Nota 17)	520.802	376.206
Intereses de préstamos empresas vinculadas (Nota 21)	91.150	94.519
Otros gastos financieros	11.726	21.777
TOTAL	623.678	492.502

20. Plantilla Media

La plantilla durante los ejercicios 2021 y 2020 es la siguiente:



Ejercicio 2021:

Situación Laboral	Plantilla a 31.12.21		Plantilla
	Hombres	Mujeres	Media
Administrador	1	--	1
Director Financiero	1	--	1
Administrativo	--	3	3
Técnicos	2	1	3
Comercial	--	2	2
Empleada limpieza	--	1	1
TOTAL	4	7	11

Ejercicio 2020:

Situación Laboral	Plantilla a 31.12.20		Plantilla
	Hombres	Mujeres	Media
Administrador	1	--	1
Director Financiero	1	--	1
Administrativo	--	4	3
Técnicos	2	--	2
Comercial	--	2	2
Empleada limpieza	--	1	2
TOTAL	4	7	11

21. Operaciones y saldos con partes vinculadas***Entidades de grupo y vinculadas -***

HZ Arrendamientos Carrero Manrique, S.L.U. es una Sociedad participada al 100% por la Sociedad. Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L. es una sociedad que comparte socios con HZ Inversiones Carrero Manrique, S.L. Adicionalmente, durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha adquirido el 50% de la participación en Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L. Sus domicilios sociales están en Pinto (Madrid) y sus objetos sociales son la actividad hotelera, la promoción inmobiliaria o la gestión de aparcamientos.

Saldos con empresas de grupo y partes vinculadas - Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, son los siguientes:

Ejercicio 2021:

Sociedad	Créditos a largo plazo (Nota 8)	Saldos comerciales	Deudas largo plazo con socios (Nota 15)	Deudas corto plazo con socios (Nota 15)	Total
Empresas del grupo y asociadas					
Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L.	2.335.257	52.175	--	--	2.387.432
Otras partes vinculadas					
Socios	--	--	(9.087.882)	(2.158.650)	(11.456.912)
Total	2.335.257	52.175	(9.087.882)	(2.158.650)	9.069.480

Ejercicio 2020:

Sociedad	Créditos a largo plazo (Nota 9)	Cuenta corriente con empresas de grupo (Nota 8)	Deudas largo plazo con socios (Nota 15)	Deudas corto plazo con socios (Nota 15)	Total
Empresas del grupo y asociadas					
Hz Arrendamientos Carrero Manrique, S.L.U.	--	209.403	--	--	209.403
Otras partes vinculadas					
Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L.	1.216.107	--	--	--	1.216.107
Socios	--	--	(11.691.221)	(2.908.872)	(14.600.093)
Total	1.216.107	209.403	(11.691.221)	(2.908.872)	(13.174.583)

Contrato de crédito Zellet-

Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L.	2021	2020
Principal	1.582.130	479.439
Intereses	753.127	736.668
TOTAL (Nota 9)	2.335.257	1.216.107

Con fecha 1 de octubre de 2017 firmó un contrato de préstamo con la sociedad Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L. en el que se establecía un vencimiento único de 30 de septiembre de 2022. Durante el ejercicio 2021 se ha firmado la novación del contrato, estableciéndose como nueva fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2023. Este préstamo devengará a favor de la Sociedad un tipo de interés del Euribor a un año con un diferencial del 1,75%.

Durante los ejercicios 2021 y 2020 se ha registrado un abono en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta por importes de 16.459 euros y 8.506 euros, respectivamente, en concepto de intereses devengados por este crédito.

Deudas con socios-

Durante los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad mantiene diversos préstamos con sus socios según el detalle que mostramos a continuación:

Ejercicio 2021:

Deudas a largo plazo	Vto	Tipo de interés	31.12.20	Adiciones	Retiros	Trasposos	31.12.21
Préstamos socios	01/01/2024	Euribor + 0,75	(9.050.225)	--	2.919.511	(2.239.994)	(8.370.708)
Interés	01/01/2024	--	(624.223)	(73.785)	--	(19.167)	(717.175)
Préstamos socios	01/01/2024	Euribor + 0,75	(1.999.995)	--	--	1.999.995	--
Interés	01/01/2024	--	(16.778)	--	--	16.778	--
TOTAL			(11.691.221)	(73.785)	2.919.511	(242.388)	(9.087.882)

Deudas a corto plazo	Vto	Tipo de interés	31.12.20	Adiciones	Retiros	Trasposos	31.12.21
Préstamos socios	01/01/2021	Euribor + 6%	(2.874.800)	--	525.200	240.000	(2.109.600)
Interés	01/01/2021	--	(34.072)	(17.366)	--	2.388	(49.050)
TOTAL			(2.908.872)	(17.366)	525.200	242.388	(2.158.650)

Ejercicio 2020:

Deudas a largo plazo	Vto	Tipo de interés	31.12.19	Adiciones	Retiros	31.12.20
Préstamos socios	01/01/2024	Euribor + 0,75	(10.523.224)	--	1.472.999	(9.050.225)
Interés	01/01/2024	--	(647.918)	(50.379)	74.074	(624.223)
Préstamos socios	01/01/2024	Euribor + 0,75	(1.999.995)	--	--	(1.999.995)
Interés	01/01/2024	--	(6.712)	(10.067)	--	(16.778)
TOTAL			(13.177.849)	(60.446)	1.547.073	(11.691.221)

Deudas a corto plazo	Vto	Tipo de interés	31.12.19	Adiciones	Retiros	31.12.20
Préstamos socios	01/01/2021	Euribor + 6%	(3.280.373)	(619.627)	1.025.200	(2.874.800)
Interés	01/01/2021	--	--	(34.072)	--	(34.072)
TOTAL			(3.280.373)	(653.699)	1.025.200	(2.908.872)

Operaciones con partes vinculadas -

El detalle de las transacciones realizadas durante los ejercicios 2021 y 2020 por la Sociedad con partes vinculadas, es como sigue:

Ejercicio 2021:

Sociedad	Ventas	Prestaciones de servicios	Ingresos financieros	Gastos financieros
<u>Empresas del grupo y asociadas</u>				
Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L.	--	12.083	16.459	--
<u>Otras partes vinculadas</u>				
Socios	--	--	--	91.151
Total	--	12.083	16.459	91.151

Ejercicio 2020:

Sociedad	Ventas	Prestaciones de servicios	Ingresos financieros	Gastos financieros
<u>Otras partes vinculadas</u>				
Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L.	--	31.037	8.506	--
Socios	882.867	--	--	94.519
Total	882.867	31.037	8.506	94.519

Contrato de prestación de servicios de administración y gestión-

Con fecha 1 de enero de 2021 y 2020 se firmaron sendos contratos anuales de prestación de servicios entre las sociedades Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L. y HZ Inversiones Carrero Manrique, S.L. cuyo objeto es la prestación de servicios de dirección y gestión del negocio, así como logísticos y administrativos.

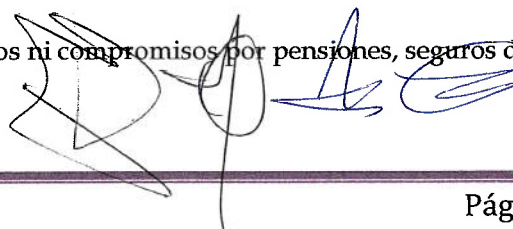
El abono a los epígrafes "Importe neto de la cifra de negocios" de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2021 y 2020 por este concepto ascendieron a 12.083 euros y 31.037 euros, respectivamente.

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.

Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores y a la Alta Dirección -

Durante los ejercicios 2021 y 2020, la Sociedad ha registrado con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, unos importes de 42.961 euros y 45.140 euros, respectivamente, como retribuciones devengadas por sus Administradores. Asimismo, en los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad ha satisfecho primas de seguro de responsabilidad civil correspondientes a los Administradores por importes de 5.130 euros y 4.695 euros, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la sociedad no tenía contratado personal de Alta Dirección.

Al cierre del ejercicio no existían anticipos, créditos ni compromisos por pensiones, seguros de vida,



garantías o avales concedidos a favor de los Administradores.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, se informa de que durante el ejercicio 2021 ni los Administradores de la Sociedad ni las personas vinculadas a ellos han tenido situación alguna de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad.

22. Información Sobre Remuneración de Auditores de Cuentas

Honorarios de auditoría – Los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de cuentas anuales de los ejercicios 2021 y 2020 han ascendido a 11.250 euros y 11.200 euros, respectivamente. Adicionalmente, durante los ejercicios 2021 y 2020, la Sociedad auditora ha facturado los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de los estados contables de otras sociedades del grupo por importe de 7.000 euros y 6.900 euros, respectivamente. Finalmente, durante 2020 la sociedad de auditoría realizó el informe anual sobre blanqueo de capitales por importe de 1.000 euros.

Durante dichos ejercicios la Sociedad no ha efectuado ninguna otra transacción con su sociedad auditora de cuentas ni con cualquier otra sociedad con la que esté vinculada por propiedad común.

23. Información sobre Medio Ambiente y Derechos de Emisión de Gases de Efecto Invernadero

En general, las actividades de la Sociedad no provocan impactos negativos de carácter medioambiental ni ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

24. Hechos posteriores

La entrada del ejército ruso en Ucrania el pasado 24 de febrero de 2021 ha desencadenado un escenario de difícil pronóstico. Si bien habrá que esperar a ver cómo evolucionan los acontecimientos, por el momento parece tratarse de un conflicto que, de una forma u otra, se puede alargar en el tiempo por el intento ruso de controlar Ucrania política y territorialmente y por las repercusiones geopolíticas que se derivan, con implicaciones en el suministro de energía a Europa y en el precio de las materias primas, así como en los niveles de actividad económica y en las tasas de inflación, entre otros impactos.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la incertidumbre existente, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución del conflicto en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes políticos y económicos implicados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá este conflicto, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Evolución de los negocios de la Sociedad.

Este año las ventas de la Sociedad han aumentado, pasando de 27,7 millones de euros en el año 2020 a 31,6 millones de euros en el año 2021. En el ejercicio 2020 se entregaron las promociones Olea II, Juan Pablo II Y 4 viviendas de Jara I. En el ejercicio 2021, la mayor parte de los ingresos provienen de la entrega de Olea III y Jara II.

Durante el año 2021 se ha continuado con la comercialización de la promoción de Almez.

A continuación, se muestran las cifras más relevantes del año 2021:

Ventas 2021	Existencias 2021	Inmovilizado Material 2021
31.623.720	11.915.972	9.775.257

Del análisis de datos de los financieros se desprende lo siguiente:

	2020	2021
Financiación Bancaria	11.557.944	1.817.703
Total activos corrientes	39.641.230	25.621.841

Se mantiene, por tanto, un apalancamiento financiero muy bajo, habiéndose producido una disminución notable respecto al ejercicio anterior.

Información sobre nivel de riesgo

La Sociedad tiene establecidos mecanismos para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez.

Acontecimientos acaecidos después del cierre

La entrada del ejército ruso en Ucrania el pasado 24 de febrero de 2021 ha desencadenado un escenario de difícil pronóstico. Si bien habrá que esperar a ver cómo evolucionan los acontecimientos, por el momento parece tratarse de un conflicto que, de una forma u otra, se puede alargar en el tiempo por el intento ruso de controlar Ucrania política y territorialmente y por las repercusiones geopolíticas que se derivan, con implicaciones en el suministro de energía a Europa y en el precio de las materias primas, así como en los niveles de actividad económica y en las tasas de inflación, entre otros impactos.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la incertidumbre existente, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución del conflicto en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes políticos y económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá este conflicto, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Evolución Previsible de la Sociedad

HZ Inversiones ha iniciado su expansión a otras localidades cercanas a Pinto, donde se realiza la mayor parte de su actividad y la previsión es la de iniciar una nueva promoción en Valdemoro en los próximos ejercicios.

Durante el año 2022 está previsto finalizar con la construcción de la promoción de Almez.

Como se observa, se prevé una continuación de actividad en para el año 2022, en base a la cartera de nuevos proyectos comentada anteriormente.

Adquisición de acciones propias

No se ha producido ninguna adquisición de acciones propias por parte de la Sociedad.

Investigación v Desarrollo

No se han producido gastos de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2021.

Periodo medio de Pago a proveedores

Tal y como se indica en la Nota 16 de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021, el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales durante el ejercicio 2021 ha sido 37 días.