



C/ Alcalá, 63  
28014 Madrid

+ 34 915 624 030  
[www.mazars.es](http://www.mazars.es)

PREMIER ESPAÑA, S.A.U.

**Informe de Auditoría  
emitido por un Auditor Independiente**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
del ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2023

## Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

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

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **PREMIER ESPAÑA, S.A.U.** (la Entidad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Entidad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión

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

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

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

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

## Valoración de las existencias

Tal como se describe en la Nota 10 de la memoria adjunta, las existencias, por importe neto de 178.556 miles de euros, están compuestas principalmente por terrenos adquiridos para el desarrollo de nuevas promociones inmobiliarias de edificios de viviendas, las promociones inmobiliarias en curso y viviendas terminadas. La Entidad no comienza la construcción de una promoción inmobiliaria sin haber obtenido reservas, al menos, por un 50% del total de la promoción.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en la Nota 4.5 de la memoria adjunta, las existencias se encuentran valoradas al precio de adquisición o coste de ejecución. El precio de adquisición de los terrenos se determina en función del valor razonable de la contraprestación entregada o que se ha de entregar por la adquisición de los mismos para cada promoción. El coste de ejecución de la promoción recoge los gastos directos e indirectos necesarios para la construcción de las promociones inmobiliarias de edificios de viviendas, así como los gastos financieros incurridos en la financiación de las obras mientras las mismas se encuentran en curso de construcción, siempre y cuando éstas tengan una duración superior a un año. Al cierre del ejercicio, la Entidad compara el valor neto contable de los distintos elementos que componen las existencias con el valor razonable menos los costes de venta y se dotan las oportunas correcciones valorativas por deterioro cuando dicho valor razonable menos los costes de venta es inferior a su valor neto contable.

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

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

## Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores Solidarios de la Entidad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

## Responsabilidad de los Administradores Solidarios en relación con las cuentas anuales

Los Administradores Solidarios 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 Entidad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la Entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

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

Nos comunicamos con los Administradores Solidarios 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 Solidarios 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.



MAZARS AUDITORES, S.L.P

2024 Núm. 01/24/05839

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

Madrid, 31 de mayo de 2024

Mazars Auditores, S.L.P.  
ROAC N° S1189

Manuel Pablo Mayoral  
ROAC N° 20.128

**PREMIER ESPAÑA, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2023**

## ÍNDICE

1. Balance al 31 de diciembre de 2023.
2. Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.
3. Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.
4. Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.
5. Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.
6. Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.


**PREMIER ESPAÑA, S.A. (Sociedad Unipersonal)**  
**Balance al cierre del ejercicio 2023**  
(Expresado en miles de euros)

| <b>ACTIVO</b>  | <b>Notas</b>    | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>   |                 | <b>23.991</b>     | <b>21.759</b>     |
| <b>Inmovilizado intangible</b>                                     | <b>5</b>        | <b>4</b>          | <b>6</b>          |
| Aplicaciones informáticas  |                 | 4                 | 6                 |
| <b>Inmovilizado material</b>                                       | <b>6</b>        | <b>48</b>         | <b>54</b>         |
| Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material                |                 | 48                | 54                |
| <b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b> |                 | <b>23.269</b>     | <b>21.093</b>     |
| Instrumentos de patrimonio   | <b>8</b>        | 12.921            | 10.993            |
| Créditos a empresas  | <b>8 y 16.2</b> | 10.348            | 10.100            |
| <b>Inversiones financieras a largo plazo</b>                       | <b>9</b>        | <b>32</b>         | <b>32</b>         |
| Otros activos financieros  |                 | 32                | 32                |
| <b>Activo por impuesto diferido</b>                                | <b>14</b>       | <b>639</b>        | <b>574</b>        |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>  |                 | <b>228.727</b>    | <b>209.911</b>    |
| <b>Existencias</b>   | <b>10</b>       | <b>178.556</b>    | <b>158.561</b>    |
| <b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>               |                 | <b>14.806</b>     | <b>12.847</b>     |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios                    | <b>9</b>        | 14.806            | 11.865            |
| Clientes, empresas del grupo                                       | <b>9 y 16.2</b> | -                 | 461               |
| Créditos con las administraciones públicas                         | <b>14</b>       | -                 | 521               |
| <b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b> | <b>8 y 16.2</b> | <b>10</b>         | <b>10.596</b>     |
| Créditos a empresas  |                 | 10                | 10.596            |
| <b>Inversiones financieras a corto plazo</b>                       | <b>9</b>        | <b>3.361</b>      | <b>2.513</b>      |
| Otros activos financieros  |                 | 3.361             | 2.513             |
| <b>Periodificaciones a corto plazo</b>                             |                 | <b>218</b>        | <b>16</b>         |
| <b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>              | <b>11</b>       | <b>31.776</b>     | <b>25.378</b>     |
| Tesorería  |                 | 31.776            | 25.378            |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>  |                 | <b>252.718</b>    | <b>231.670</b>    |

**PREMIER ESPAÑA, S.A. (Sociedad Unipersonal)**  
**Balance al cierre del ejercicio 2023**  
(Expresado en miles de euros)

| <b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                       | <b>Notas</b>    | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
|---|-----------------|-------------------|-------------------|
| <b>PATRIMONIO NETO</b>                                |                 | <b>100.188</b>    | <b>101.387</b>    |
| <b>FONDOS PROPIOS</b>                                 |                 | <b>100.188</b>    | <b>101.387</b>    |
| <b>Capital</b>  | <b>12</b>       | <b>5.018</b>      | <b>5.018</b>      |
| Capital Escriturado                                   |                 | 5.018             | 5.018             |
| <b>Reservas</b>                                       | <b>12</b>       | <b>84.323</b>     | <b>83.318</b>     |
| Legal y estatutarias                                  |                 | 1.004             | 1.004             |
| Otras reservas  |                 | 83.320            | 82.314            |
| <b>Resultado del ejercicio</b>                        | <b>3</b>        | <b>10.847</b>     | <b>13.051</b>     |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                            |                 | <b>2.954</b>      | <b>9.662</b>      |
| <b>Provisiones a largo plazo</b>                      | <b>13</b>       | <b>1.861</b>      | <b>1.152</b>      |
| Otras provisiones                                     |                 | 1.861             | 1.152             |
| <b>Deudas a largo plazo</b>                           | <b>9</b>        | <b>1.093</b>      | <b>8.510</b>      |
| Deudas con entidades de crédito                       |                 | 1.093             | 8.510             |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>                               |                 | <b>149.576</b>    | <b>120.621</b>    |
| <b>Provisiones a corto plazo</b>                      | <b>13</b>       | <b>1.608</b>      | <b>2.575</b>      |
| Otras provisiones                                     |                 | 1.608             | 2.575             |
| <b>Deudas a corto plazo</b>                           | <b>9</b>        | <b>66.183</b>     | <b>53.670</b>     |
| Deudas con entidades de crédito                       |                 | 66.154            | 53.632            |
| Otros pasivos financieros                             |                 | 29                | 38                |
| <b>Deudas con empresas del grupo y asociadas</b>      | <b>16.2</b>     | <b>5.189</b>      | <b>1.025</b>      |
| <b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b> |                 | <b>76.312</b>     | <b>63.003</b>     |
| Proveedores   | <b>9</b>        | 19.893            | 17.786            |
| Acreedores varios                                     | <b>9</b>        | 981               | -                 |
| Personal (remuneraciones pendientes de pago)          | <b>9</b>        | 552               | 501               |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas        | <b>14</b>       | 6.225             | 6.388             |
| Anticipos de clientes                                 | <b>9 y 15.a</b> | 48.661            | 38.328            |
| <b>Periodificaciones a corto plazo</b>                |                 | <b>284</b>        | <b>348</b>        |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                 |                 | <b>252.718</b>    | <b>231.670</b>    |

**PREMIER ESPAÑA, S.A. (Sociedad Unipersonal)****Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023**

(Expresada en miles de euros)

|   | Notas           | 2.023           | 2.022           |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>  |                 |                 |                 |
| <b>Importe neto de la cifra de negocios</b>                                       | <b>15.a</b>     | <b>87.888</b>   | <b>104.376</b>  |
| Ventas  |                 | 85.753          | 101.820         |
| Prestación de servicios a empresas del grupo                                      |                 | 2.135           | 2.556           |
| <b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b> |                 | <b>(28.059)</b> | <b>(33.489)</b> |
| <b>Aprovisionamientos</b>   |                 | <b>(34.831)</b> | <b>(46.672)</b> |
| Consumo de terrenos y solares   | <b>15.b</b>     | 11.248          | (4.856)         |
| Obras y servicios realizados por terceros   |                 | (46.078)        | (41.816)        |
| <b>Otros ingresos de explotación</b>  |                 | <b>-</b>        | <b>294</b>      |
| Ingresos accesorios y otros de gestión corriente                                  |                 | -               | 294             |
| <b>Gastos de personal</b>   | <b>15.c</b>     | <b>(4.261)</b>  | <b>(3.913)</b>  |
| Sueldos, salarios y asimilados  |                 | (3.443)         | (3.176)         |
| Cargas sociales   |                 | (817)           | (737)           |
| <b>Otros gastos de explotación</b>  |                 | <b>(5.442)</b>  | <b>(5.463)</b>  |
| Servicios exteriores  | <b>15.d</b>     | (2.908)         | (3.285)         |
| Otros tributos  |                 | (2.759)         | (1.783)         |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales        | <b>9.c y 13</b> | 258             | (191)           |
| Otros gastos de gestión corriente   |                 | (33)            | (204)           |
| <b>Amortización del inmovilizado</b>  | <b>5 y 6</b>    | <b>(28)</b>     | <b>(46)</b>     |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>   |                 | <b>15.267</b>   | <b>15.087</b>   |
| <b>Ingresos financieros</b>   | <b>15.f</b>     | <b>909</b>      | <b>3.090</b>    |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros                           |                 | 909             | 3.090           |
| Con empresas del grupo y asociadas  |                 | 903             | 3.079           |
| Con terceros  |                 | 6               | 11              |
| <b>Gastos financieros</b>   | <b>15.f</b>     | <b>(5.525)</b>  | <b>(3.007)</b>  |
| Por deudas con terceros   |                 | (5.525)         | (3.007)         |
| <b>Activación de costes financieros</b>   | <b>10</b>       | <b>3.126</b>    | <b>1.653</b>    |
| <b>RESULTADO FINANCIERO</b>   |                 | <b>(1.490)</b>  | <b>1.736</b>    |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>   |                 | <b>13.778</b>   | <b>16.823</b>   |
| Impuesto sobre beneficios   | <b>14</b>       | (2.931)         | (3.772)         |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>              |                 | <b>10.847</b>   | <b>13.051</b>   |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>  | <b>3</b>        | <b>10.847</b>   | <b>13.051</b>   |

**PREMIER ESPAÑA, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

**Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023**

(Expresado en miles de euros)

**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023**

|  | Notas | 2.023         | 2.022         |
|--|-------|---------------|---------------|
| Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias                       | 3     | 10.847        | 13.051        |
| Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto |       | -             | -             |
| Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias             |       | -             | -             |
| <b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>                           |       | <b>10.847</b> | <b>13.051</b> |

**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023**

|                                       | Capital<br>(Nota 12) | Reserva legal<br>(Nota 12) | Reservas<br>Voluntarias<br>(Nota 12) | Reservas de<br>fusión<br>(Nota 12) | Resultado del<br>Ejercicio<br>(Nota 3) | TOTAL          |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--|----------------|
| <b>SALDO, INICIAL DEL AÑO 2022</b>    | <b>5.018</b>         | <b>1.004</b>               | <b>69.225</b>                        | <b>5.260</b>                       | <b>15.828</b>                          | <b>96.335</b>  |
| Total ingresos y gastos reconocidos   | -                    | -                          | -                                    | -                                  | 13.051                                 | 13.051         |
| Operaciones con socios y propietarios | -                    | -                          | -                                    | -                                  | (7.999)                                | (7.999)        |
| Distribución de dividendos            | -                    | -                          | -                                    | -                                  | (7.999)                                | (7.999)        |
| Otras variaciones del patrimonio neto | -                    | -                          | 7.829                                | -                                  | (7.829)                                | -              |
| <b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2022</b>      | <b>5.018</b>         | <b>1.004</b>               | <b>77.054</b>                        | <b>5.260</b>                       | <b>13.051</b>                          | <b>101.387</b> |
| <b>SALDO, INICIAL DEL AÑO 2023</b>    | <b>5.018</b>         | <b>1.004</b>               | <b>77.054</b>                        | <b>5.260</b>                       | <b>13.051</b>                          | <b>101.387</b> |
| Total ingresos y gastos reconocidos   | -                    | -                          | -                                    | -                                  | 10.847                                 | 10.847         |
| Operaciones con socios y propietarios | -                    | -                          | -                                    | (46)                               | (12.000)                               | (12.046)       |
| Distribución de dividendos            | -                    | -                          | -                                    | -                                  | (12.000)                               | (12.000)       |
| Fusión                                | -                    | -                          | -                                    | (46)                               | -                                      | (46)           |
| Otras variaciones del patrimonio neto | -                    | -                          | 1.051                                | -                                  | (1.051)                                | -              |
| <b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2023</b>      | <b>5.018</b>         | <b>1.004</b>               | <b>78.105</b>                        | <b>5.214</b>                       | <b>10.847</b>                          | <b>100.188</b> |

**PREMIER ESPAÑA, S.A. (Sociedad Unipersonal)**  
**Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023**  
**(Expresado en miles de euros)**

|  | Notas | 2.023           | 2.022           |
|--|-------|-----------------|-----------------|
| <b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>                                |       | <b>13.778</b>   | <b>16.823</b>   |
| <b>Ajustes del resultado</b>   |       | <b>1.259</b>    | <b>(1.909)</b>  |
| Amortización del inmovilizado  | 5 y 6 | 27              | 46              |
| Variación de provisiones   | 13    | (258)           | (103)           |
| Ingresos financieros   | 15.f  | (909)           | (3.090)         |
| Gastos financieros   | 15.f  | 5.525           | 3.007           |
| Activación de costes financieros   | 10    | (3.126)         | (1.653)         |
| Otros ingresos y gastos  |       | -               | (116)           |
| <b>Cambios en el capital corriente</b>   |       | <b>(5.935)</b>  | <b>(651)</b>    |
| Existencias  | 10    | (16.869)        | (8.536)         |
| Deudores y otras cuentas a cobrar  | 9     | (1.900)         | 2.115           |
| Otros activos corrientes   |       | (202)           | (15)            |
| Acreedores y otras cuentas a pagar   | 9     | 13.100          | 5.785           |
| Otros pasivos corrientes   |       | (64)            | -               |
| <b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>                |       | <b>(7.605)</b>  | <b>(3.963)</b>  |
| Pagos de intereses   | 15.f  | (5.525)         | (2.924)         |
| Cobros de dividendos   | 15.f  | -               | 2.333           |
| Cobros de intereses  | 15.f  | 909             | 757             |
| Pagos por Impuesto sobre Sociedades  | 14    | (2.990)         | (4.128)         |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>                      |       | <b>1.496</b>    | <b>10.300</b>   |
| <b>Pagos por inversiones</b>   |       | <b>(3.962)</b>  | <b>(11.662)</b> |
| Empresas del grupo y asociadas   | 8     | (3.095)         | (14.146)        |
| Inmovilizado intangible  | 5     | -               | (1)             |
| Inmovilizado material  | 6     | (19)            | (4)             |
| Otros activos financieros  |       | (848)           | 2.489           |
| <b>Cobros por desinversiones</b>   |       | <b>11.604</b>   | <b>17.576</b>   |
| Empresas del grupo y asociadas   | 8     | 11.595          | 17.576          |
| Fusiones   | 20    | 9               | -               |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>                        |       | <b>7.642</b>    | <b>5.914</b>    |
| <b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>                      |       | <b>9.259</b>    | <b>(9.477)</b>  |
| Emisión  |       |                 |                 |
| Deudas con entidades de crédito  | 9     | 12.521          | 29.854          |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas  | 16.2  | 4.164           | -               |
| Otras deudas   |       | -               | 38              |
| Devolución y amortización de   |       |                 |                 |
| Deudas con entidades de crédito  | 9     | (7.417)         | (39.294)        |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas  | 16.2  | -               | (75)            |
| Otras deudas   |       | (9)             | -               |
| <b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b> |       | <b>(12.000)</b> | <b>(7.999)</b>  |
| Dividendos   | 12.c  | (12.000)        | (7.999)         |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>                     |       | <b>(2.741)</b>  | <b>(17.476)</b> |
| <b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>                    |       | <b>6.397</b>    | <b>(1.262)</b>  |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio                                |       | 25.378          | 26.640          |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio                                   | 11    | 31.776          | 25.378          |

**PREMIER ESPAÑA, S.A. (Sociedad Unipersonal)**  
**Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023**

**1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD**

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

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

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

Tal como se describe en la Nota 8, la Sociedad posee participaciones en Sociedades dependientes, y asociadas, siendo Premier España, S.A.U. la Sociedad Dominante del conjunto de sociedades que forman el Grupo Premier España, estando obligada, de acuerdo con la legislación vigente, a formular y publicar separadamente cuentas anuales consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 han sido elaboradas aplicando las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC) y presentan un patrimonio neto consolidado de 100.668 miles de euros, unos activos consolidados de 271.463 miles de euros y unos resultados consolidados de 15.759 miles de euros (en el ejercicio 2022 presentaban un patrimonio neto de consolidado de 96.331 miles de euros, unos activos consolidados de 258.097 miles de euros y unos resultados consolidados de 12.221 miles de euros).

Dichas cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2023 han sido formuladas por los Administradores Solidarios de Premier España, S.A.U. como Sociedad Dominante del Grupo en España, y se someterán a la aprobación del Accionista Único, tras lo cual se procederá a su depósito en el Registro Mercantil de Madrid.

Fusiones por absorción

• Fusión por absorción de Premier Partners, S.L.U (sociedad absorbida) y Premier Nouveaux, S.L.U (sociedad absorbida) a favor de Premier España, S.A.U (sociedad absorbente)

Con fecha 30 de junio de 2023, el Accionista Único de la Sociedad aprobó el proyecto de fusión por absorción entre las sociedades Premier España, S.A.U. (sociedad absorbente) y Premier Partners, S.L.U. (sociedad absorbida) y Premier Nouveaux, S.L.U. (sociedad absorbida).

Las operaciones se han realizado sobre la base de los balances de fusión al 31 de diciembre de 2022, que correspondían íntegramente a los balances de todas las sociedades aprobados por el Socio Único durante el primer semestre de 2023.

Como consecuencia de las operaciones, la Sociedad absorbente ha adquirido en bloque y a título universal el patrimonio íntegro, activos y pasivos, de las sociedades absorbidas a sus valores contables al 31 de diciembre de 2022 (Nota 20), de acuerdo con los criterios establecidos por el Plan General Contable para operaciones de fusión entre empresas del mismo Grupo. Las diferencias puestas de manifiesto en el registro contable de estas operaciones se han registrado como reservas de fusión (Nota 12.d). Las sociedades absorbidas han quedado disueltas y extinguidas una vez la escritura de fusión ha sido inscrita en el Registro Mercantil (18 de marzo de 2024).

La fusión se ha acogido al régimen fiscal especial de fusiones previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, que garantiza la neutralidad fiscal de todas las operaciones.

Operaciones societarias en ejercicios anteriores:

- Durante el ejercicio 2008, la Sociedad realizó un proceso de fusión por el cual absorbió las sociedades de las que tenía control, Premier Parets, S.A. y Premier MPI Partnership, S.L. La información relativa a la mencionada fusión, conforme a lo establecido en el artículo 93 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, está contenida en las cuentas anuales del ejercicio 2008, al ser aquellas las primeras formuladas tras dicha operación.
- Durante el ejercicio 2014, la Sociedad realizó un proceso de fusión por el cual absorbió a LNC de Inversiones, S.A. (Sociedad Unipersonal). La información relativa a la mencionada fusión, conforme a lo establecido en el artículo 93 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, está contenida en las cuentas anuales del ejercicio 2014, al ser aquellas las primeras formuladas tras dicha operación.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

### **2.1 Imagen fiel y marco normativo de información financiera**

Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y modificado por el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021, así como en la demás legislación mercantil vigente, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en la Sociedad durante el ejercicio.

No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo, no se han aplicado principios contables no obligatorios.

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

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

### **2.2 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

Para la preparación de determinadas informaciones incluidas en las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones basadas en hipótesis realizadas por la Dirección, ratificadas posteriormente por los Administradores Solidarios de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran en ellas.

Estas estimaciones e hipótesis están basadas en la mejor información disponible en la fecha de formulación de las cuentas anuales, sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio y se revisan periódicamente. Sin embargo, es posible que bien estas revisiones periódicas bien acontecimientos futuros obliguen a modificar las estimaciones en próximos ejercicios. En ese caso, los efectos de los cambios de las estimaciones se registrarían de forma prospectiva en la cuenta

de pérdidas y ganancias de ese ejercicio y de periodos sucesivos conforme a lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 22ª "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables".

#### Pasivos contingentes (Notas 4.8, y 13)

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

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

#### Correcciones valorativas por deterioro (Notas 4.4, 8 y 9)

La Sociedad realiza al cierre del ejercicio una prueba de deterioro de las participaciones en empresas del grupo y asociadas, así como de los créditos concedidos a las mismas, siempre que exista evidencia objetiva de deterioro. Una inversión se encuentra deteriorada cuando su valor en libros excede de su valor recuperable o cuando una promoción realizada por la participada no cumple con sus expectativas de rentabilidad. La determinación del valor recuperable de una participación implica el uso de estimaciones por la Dirección. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable menos costes de venta o del valor actual de los flujos de efectivo futuros.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad estima los precios de venta menos los costes de venta de cada promoción en curso y en su caso, de viviendas o locales comerciales no vendidos de promociones terminadas. Para soportar los precios de venta, la Sociedad utiliza tasaciones realizadas por terceros independientes, los precios de venta de las últimas transacciones realizadas en cada promoción o el margen bruto esperado de una promoción en curso.

#### Medición de los riesgos financieros a los que se expone la Sociedad en el desarrollo de su actividad (Nota 9)

#### Fiscalidad (Nota 14)

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En opinión de los Administradores no existen contingencias que pudieran resultar en pasivos adicionales de consideración para la Sociedad.

### **2.3 Comparación de la información**

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

### **2.4 Elementos recogidos en varias partidas**

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

### 3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio formulada por los Administradores Solidarios de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General del Accionista Único, correspondiente al ejercicio 2023 es la siguiente:

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
|                         | <b>2.023</b>  |
| <b>Base de reparto</b>  | <b>10.847</b> |
| Resultado del ejercicio | 10.847        |
| <b>Distribución</b>     | <b>10.847</b> |
| A reserva voluntaria    | 10.847        |

### 4. NORMAS DE VALORACIÓN

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

#### 4.1 Inmovilizado intangible

##### Aplicaciones informáticas

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

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

#### 4.2 Inmovilizado material

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

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

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

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

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

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

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

#### 4.3 Arrendamientos

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

##### Sociedad como arrendatario

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

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

##### Sociedad como arrendador

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

#### 4.4 Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra. La Sociedad reconoce en balance los instrumentos financieros únicamente cuando se convierte en una parte del contrato de acuerdo con las especificaciones de este.

En el balance adjunto, los activos y pasivos financieros se clasifican como corrientes o no corrientes en función de que su vencimiento sea igual o inferior o superior a doce meses, respectivamente, desde la fecha de cierre del ejercicio.

Los activos y pasivos financieros más habituales de los que la Sociedad es titular son los siguientes:

- Financiación otorgada o recibida de entidades vinculadas con independencia de la forma jurídica en la que se instrumenten

- Cuentas a cobrar y a pagar por operaciones comerciales
- Créditos a terceros
- Financiación recibida de instituciones financieras
- Valores, tanto representativos de deuda (obligaciones, bonos, pagarés, etc.) como instrumentos de patrimonio propio de otras entidades (acciones) o participaciones en instituciones de inversión colectiva
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones

#### 4.4.1 Activos financieros

Los activos financieros de la Sociedad, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

- a) Activos financieros a coste amortizado
- b) Activos financieros a coste

##### a) Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de 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.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- Créditos por operaciones comerciales: son 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
- Créditos por operaciones no comerciales: son 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.

#### Valoración inicial

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.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan 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 pueden valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

#### Valoración posterior

Posteriormente, los activos financieros incluidos en esta categoría 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 con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

#### Deterioro de valor

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 realizan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista 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.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será 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 disminuya 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.

No obstante, como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros se puede utilizar el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la Sociedad.

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

#### b) Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría los siguientes activos:

- Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

- Los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

#### Valoración inicial

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, excepto en relación con las empresas del grupo que constituyan un negocio, en cuyo caso los costes de adquisición se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

#### Valoración posterior

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

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de estos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos. Dicho coste se determina aplicando alguna fórmula valorativa de general aceptación.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se ha pactado un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se ha acordado un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

#### Deterioro de valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista 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 calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la entidad participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de la participación de la Sociedad 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.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran 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.

#### 4.4.2 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 declare el derecho de la Sociedad a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses 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.

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

El análisis de si se han generado beneficios suficientes desde la fecha de adquisición se realiza conjuntamente para todas las empresas de las que la Sociedad que reparte dividendos es dominante o posee influencia significativa. Asimismo, el juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

#### 4.4.3 Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad. La Sociedad aplica el criterio de precio medio ponderado para valorar y dar de baja el coste de los instrumentos de patrimonio o de deuda que forman parte de carteras homogéneas y que tienen los mismos derechos.

Las transacciones en las que la Sociedad retiene de manera sustancial todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero cedido se registran mediante el reconocimiento en cuentas de pasivo de la contraprestación recibida. Los gastos de la transacción se reconocen en resultados siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

Los criterios de reconocimiento de la baja de activos financieros en operaciones en las que la Sociedad ni cede ni retiene de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad se basan en el análisis del grado de control mantenido. De esta forma:

- Si la Sociedad no ha retenido el control, se da de baja el activo financiero y se reconocen de forma separada, como activos o pasivos, cualesquiera derechos u obligaciones creados o retenidos por efecto de la cesión.
- Si se ha retenido el control, continúa reconociendo el activo financiero por el compromiso continuo de la Sociedad en el mismo y registra un pasivo asociado que se valora de forma consistente con el activo cedido. El compromiso continuo en el activo financiero se determina por el importe de su exposición a los cambios de valor en dicho activo. El activo y el pasivo asociado se valora en función de los derechos y obligaciones que la Sociedad ha reconocido. El pasivo asociado se reconoce de forma que el valor contable del activo y del pasivo asociado es igual al coste amortizado de los derechos y obligaciones retenidos por la Sociedad, cuando el activo se valora a coste amortizado o al valor razonable de los derechos y obligaciones mantenidos por la Sociedad, si el activo se valora a valor razonable. La Sociedad sigue reconociendo los ingresos derivados del activo en la medida de su compromiso continuo y los gastos derivados del pasivo asociado. Las variaciones del valor razonable del activo y del pasivo asociado, se reconocen consistentemente en resultados o en patrimonio, siguiendo los criterios generales de reconocimiento expuestos anteriormente y no se deben compensar

#### 4.4.4 Pasivos financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluyen en las siguientes categorías:

1. Pasivos financieros a coste amortizado
2. Pasivos financieros a coste

1. Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a coste, de acuerdo con los criterios incluidos en el apartado 4.4.4.2 de la presente nota.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

#### Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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

### Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría 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 con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

#### 2. Pasivos financieros a coste

Las aportaciones recibidas como consecuencia de los contratos de cuentas en participación y similares suscritos por la Sociedad, se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que deba atribuirse a los partícipes no gestores.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se ha pactado un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o cuando se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los préstamos participativos que tengan características de préstamo ordinario se valoran de acuerdo con lo establecido en la nota 4.4.4.1.

Los gastos financieros se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resulta aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

#### 4.4.5 Renegociaciones de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

El intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes.

La Sociedad considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía restan del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias formando parte del resultado de la misma. En caso contrario los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado. En este último caso, se determina un nuevo tipo de interés efectivo en la fecha de modificación que es el que iguala el valor actual de los flujos a pagar según las nuevas condiciones con el valor contable del pasivo financiero en dicha fecha.

La Sociedad reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias. Si la Sociedad entrega en pago de la deuda activos no monetarios, reconoce como resultado de

explotación la diferencia entre el valor razonable de los mismos y su valor contable y la diferencia entre el valor de la deuda que se cancela y el valor razonable de los activos como un resultado financiero. Si la Sociedad entrega existencias, se reconoce la correspondiente transacción de venta de las mismas por su valor razonable y la variación de existencias por su valor contable.

Este tratamiento se aplica igualmente a las renegociaciones de deuda derivadas de convenios de acreedores, reconociendo el efecto de las mismas en la fecha en la que se aprueba judicialmente el convenio. Los resultados positivos se reconocen en la partida de Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores de la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### 4.4.6 Valor razonable

Para determinar el valor razonable de activos o pasivos financieros, la Sociedad utiliza en la medida de lo posible datos de mercado. En base a los factores utilizados para la valoración, los valores razonables se jerarquizan en base a los siguientes niveles:

- Nivel 1: precios de cotización (no ajustados) dentro de mercados vigentes para activos o pasivos idénticos a los que se están considerando.
- Nivel 2: factores distintos a los precios considerados en el Nivel 1 que procedan directamente del activo o pasivo en cuestión, tales como aquellos que puedan derivar directamente del precio.
- Nivel 3: factores no basados en datos procedentes directamente del mercado. En el caso en que los factores utilizados para la determinación del valor razonable de un activo o pasivo queden incluidos en distintos niveles de jerarquización, el valor razonable se determinará en su totalidad en base al componente significativo situado en el menor nivel de jerarquía.

#### 4.5 **Existencias**

Las existencias, constituidas por terrenos adquiridos para el desarrollo de nuevas promociones inmobiliarias de edificios de viviendas y en su caso locales comerciales, promociones en curso e inmuebles terminados se encuentran valoradas al precio de adquisición o coste de ejecución.

El precio de adquisición se determina en función del valor razonable de la contraprestación entregada o que se ha de entregar por la adquisición de los terrenos para cada promoción.

El coste de ejecución recoge los gastos directos e indirectos necesarios para la construcción de los inmuebles, así como los gastos financieros incurridos en la financiación de las obras mientras las mismas se encuentran en curso de construcción, siempre y cuando éstas tengan una duración superior a un año. El importe de los impuestos indirectos que gravan la adquisición de las existencias sólo se incluye en el coste de adquisición cuando dicho importe no es recuperable directamente de la Hacienda Pública.

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

La Sociedad no comienza la construcción de una promoción inmobiliaria sin haber obtenido reservas por al menos un 50% del total de la promoción.

Los ingresos recibidos por el alquiler de los inmuebles con opción a compra se registran como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y se descuentan del precio de venta en caso de que la misma sea ejercida por el arrendatario. Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 la Sociedad no mantenía

existencias en alquiler con opción de compra.

#### **4.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

#### **4.7 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes**

En el balance adjunto se clasifican como corrientes los activos y deudas con vencimiento igual o inferior al año, y no corrientes si su vencimiento supera dicho período, excepto para el epígrafe "Existencias" que se clasifican como activos corrientes. En todo caso por tratarse de activos que han de realizarse en el ciclo normal de explotación de la Sociedad y para las deudas vinculadas con estos activos, que se clasifican como pasivo corriente, con independencia de su vencimiento a corto o largo plazo. Se entiende por ciclo normal de explotación, el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de las distintas promociones y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como largo plazo si la Sociedad dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del ejercicio; no obstante, la parte de aquéllas relacionadas con préstamos promotor con garantía real que, conforme a las entregas prevista se cancelarán en un plazo inferior a doce meses han sido clasificadas como deudas a corto plazo.

#### **4.8 Provisiones y contingencias**

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

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

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

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida

de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos es remota.

#### **4.9 Impuesto sobre beneficios**

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto, y en la contabilización inicial de las combinaciones de negocios en las que se registra como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido.

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

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

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

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

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

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

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

#### **4.10 Ingresos y gastos**

La Sociedad registra los ingresos y gastos en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de los mismos.

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionado con una reducción de un activo o un incremento de un pasivo que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. Por otra parte, se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su reconocimiento como activo.

Los ingresos de la Sociedad provienen principalmente de la venta de bienes: viviendas y, en su caso, plazas de parking y locales comerciales en los bajos de los edificios.

Las prestaciones de servicios con empresas del grupo se registran cuando se devengan a lo largo del tiempo.

#### 4.11 Ingresos por entrega de bienes

Los ingresos por el desarrollo de la actividad ordinaria se reconocen, para cada contrato, cuando la empresa transfiere el control de los bienes comprometidos a los clientes.

El control de un bien (un activo consumido por el cliente de manera inmediata) hace referencia a la capacidad para decidir plenamente sobre el uso de ese elemento patrimonial y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. El control incluye la capacidad de impedir que otras entidades decidan sobre el uso del activo y obtengan sus beneficios. En el momento de la transferencia del control, el ingreso se valora por el importe que refleja la contraprestación a la que la empresa espere tener derecho a cambio de los bienes transferidos.

##### ▪ Modelo de reconocimiento de ingresos por entrega de bienes

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

1. Identificar el contrato (o contratos) con el cliente
  2. Identificar las obligaciones a cumplir incluidas en el contrato
  3. Determinar el precio de la transacción o contraprestación del contrato
  4. Asignar el precio de la transacción entre las distintas obligaciones de cumplir identificadas en el contrato
  5. Reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la Sociedad satisface las obligaciones de cumplir
1. Identificación de contratos

Para que exista un contrato con un cliente se deben generar derechos y obligaciones exigibles legalmente. Para ello se deben cumplir las siguientes condiciones:

- las partes han aprobado el contrato y están comprometidas a cumplir sus respectivas obligaciones;
- la entidad puede identificar los derechos de cada parte con relación a los bienes a transferir;
- la entidad puede identificar las condiciones de pago de los bienes a transferir;
- el contrato tiene fundamento o sustancia comercial, es decir, que el riesgo, plazo o importe de los flujos futuros de la entidad se espera que cambien como resultado del contrato; y
- es probable que la entidad vaya a cobrar la contraprestación a la que tiene derecho a cambio de los bienes transferidos. Para ello hay que evaluar la capacidad e intención del cliente a pagar los importes a su vencimiento. El importe de la contraprestación puede ser inferior al precio de factura, si la contraprestación es variable, debido a que la entidad puede ofrecer descuentos.

Si al inicio del acuerdo un contrato cumple los requisitos anteriores, no se evalúa nuevamente en el futuro, a menos que se produzca un cambio significativo en los antecedentes y circunstancias de la operación.

No existe contrato si cada parte del contrato tiene el derecho, exigible unilateralmente, de terminar un contrato totalmente sin ejecutar, sin compensar a la otra parte (o partes). Un contrato está totalmente sin ejecutar si se cumplen los dos criterios siguientes: (a) la Sociedad no ha transferido todavía ningún

bien al cliente; y (b) la Sociedad no ha recibido, y todavía no tiene derecho a recibir, contraprestación alguna a cambio de los bienes comprometidos.

Los siguientes aspectos han sido considerados por la Dirección en el momento de identificar los contratos sobre los que identificar las obligaciones de cumplir:

#### Contratos cuando los clientes son personas físicas

Cada acuerdo formalizado con particulares constituye un contrato independiente.

#### 2. Identificación de las obligaciones de cumplir

Al inicio de cada acuerdo se identifican los compromisos de transferir bienes incluidos en el contrato como una obligación independiente a cumplir si:

- a) El bien (o un grupo de bienes) es distinto o
- b) Una serie de bienes sustancialmente iguales tienen el mismo patrón de transferencia al cliente

Un bien que se compromete con un cliente es distinto si se cumplen los dos criterios siguientes:

- 1. El cliente puede beneficiarse del bien en sí mismo o junto con otros recursos que están ya disponibles para él (es decir, el bien puede ser distinto), y
- 2. El compromiso de transferir el bien al cliente es identificable por separado de otros compromisos del contrato (es decir, el bien es distinto en el contexto del contrato).

Para cada obligación de cumplir que se hubiera identificado, la Sociedad determinará al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado, de acuerdo con lo establecido en el apartado 5 de la presente nota.

#### 3. Determinación del precio de la transacción

El precio de la transacción (el ingreso por la entrega de bienes) es el importe de la contraprestación que la Sociedad espera recibir a cambio de transferir los bienes comprometidos con el cliente, excluyendo las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes con el precio acordado para transferir los activos: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo. No formarán parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

#### 4. Asignar el precio de la transacción entre las distintas obligaciones de cumplir identificadas en el contrato

El precio de la transacción se distribuye entre cada una de las obligaciones de cumplir incluidas en un contrato en el importe que represente la parte que la entidad espera recibir a cambio de transferir los bienes comprometidos con el cliente, que coincide con los importes a facturar para cada obligación de ejecución.

El precio de la transacción se distribuye entre las distintas obligaciones asumidas en el contrato basándose en su valor razonable relativo. Para ello la Sociedad determina, al inicio del contrato, el precio de venta independiente del bien que subyace en cada obligación asumida dentro del contrato y asigna el precio de la transacción en proporción a dichos precios de venta independientes. El precio de venta independiente es el importe al que la Sociedad vende un bien de forma separada a un cliente. La mejor evidencia de un precio de venta independiente es el precio observable de un bien cuando la Sociedad lo vende de forma separada en circunstancias similares y a clientes parecidos. Si el precio de venta independiente no es directamente observable, la Sociedad lo estima considerando toda la información que esta razonablemente a su alcance (incluidas las condiciones de mercado, los factores específicos de la entidad y la información sobre el cliente o clase de cliente).

5. Reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la Sociedad satisface las obligaciones de cumplir

La Sociedad reconoce los ingresos por ventas de promociones con suelo en el momento de la entrega de la titularidad de los bienes (viviendas y en su caso plaza de garaje y locales comerciales), puesto que coincide con la transmisión de los riesgos y ventajas de los activos entregados. Con anterioridad se mantienen los costes incurridos en la construcción de las promociones en el epígrafe de "Existencias". El importe recibido del cliente a cuenta del precio total de la venta se registra como "Anticipos de clientes" en el balance adjunto.

#### **4.12 Transacciones con partes vinculadas**

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

#### **4.13 Gastos de personal**

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

##### Retribuciones a corto plazo

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

##### Indemnizaciones por cese

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

#### **4.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma

duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe "Inmovilizado material", siendo amortizados con los mismos criterios.

#### **4.15 Estados de flujos de efectivo**

En los estados de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

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

#### **4.16 Combinaciones de negocios**

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición. El coste de una combinación de negocios se calcula según el valor razonable de los activos entregados, los instrumentos patrimoniales emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha del intercambio más los costes directamente atribuibles a la adquisición. El proceso de valoración necesario para aplicar el método de adquisición se completa dentro del período de un año desde la fecha de la adquisición.

Los activos identificables adquiridos y los pasivos o pasivos contingentes incurridos o asumidos como resultado de la transacción se valoran inicialmente a su valor razonable a la fecha de adquisición, siempre y cuando éste pueda ser medido con fiabilidad.

El exceso de coste de adquisición respecto al valor razonable de los activos adquiridos y los pasivos asumidos se registra como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos adquiridos se reconoce un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En las operaciones de fusión entre empresas del grupo en las que intervenga la empresa dominante del mismo o la dominante de un subgrupo y su dependiente, directa o indirectamente, los elementos patrimoniales adquiridos se valorarán por el importe que correspondería a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo según las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas.

La diferencia que pudiera ponerse de manifiesto en el registro contable por la aplicación de los criterios anteriores se registrará en una partida de reservas.

Las cuentas anuales consolidadas que deben utilizarse a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales, cuya sociedad dominante sea española. En el supuesto de que las citadas cuentas no se formularan, al amparo de cualquiera de los motivos de dispensa previstos en las normas de consolidación, se tomarán los valores existentes antes de realizarse la operación en las cuentas anuales individuales de la sociedad aportante.

## 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2023 y 2022 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance han sido los siguientes:

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023:

| Miles de euros         | Aplicaciones informáticas | TOTAL |
|------------------------|---------------------------|-------|
| <b>COSTE</b>           |                           |       |
| Saldo a 31.12.2022     | 67                        | 67    |
| Aumentos               | -                         | -     |
| Saldo a 31.12.2023     | 67                        | 67    |
| <b>AMORTIZACIÓN</b>    |                           |       |
| Saldo a 31.12.2022     | (61)                      | (61)  |
| Dotación del ejercicio | (2)                       | (2)   |
| Saldo a 31.12.2023     | (63)                      | (63)  |
| VNC a 31.12.2022       | 6                         | 6     |
| VNC a 31.12.2023       | 4                         | 4     |

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022:

| Miles de euros         | Aplicaciones informáticas | TOTAL |
|------------------------|---------------------------|-------|
| <b>COSTE</b>           |                           |       |
| Saldo a 31.12.2021     | 66                        | 66    |
| Aumentos               | 1                         | 1     |
| Saldo a 31.12.2022     | 67                        | 67    |
| <b>AMORTIZACIÓN</b>    |                           |       |
| Saldo a 31.12.2021     | (54)                      | (54)  |
| Dotación del ejercicio | (7)                       | (7)   |
| Saldo a 31.12.2022     | (61)                      | (61)  |
| VNC a 31.12.2021       | 12                        | 12    |
| VNC a 31.12.2022       | 6                         | 6     |

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad poseía 66 y 60 miles de euros, respectivamente, de inmovilizado intangible en uso totalmente amortizado.

La Sociedad no ha adquirido elementos de inmovilizado intangible como consecuencia de la fusión por absorción con empresas del Grupo producida durante el ejercicio 2023.

## 6. INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2023 y 2022 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance han sido los siguientes:

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023:

| Miles de euros         | Otras instalaciones, utillaje y mobiliario | Equipos para procesos de información | TOTAL |
|------------------------|--|--------------------------------------|-------|
| <b>COSTE</b>           |  |                                      |       |
| Saldo a 31.12.2022     | 149  | 119                                  | 268   |
| Aumentos               | -  | 19                                   | 19    |
| Saldo a 31.12.2023     | 149  | 138                                  | 287   |
| <b>AMORTIZACIÓN</b>    |  |                                      |       |
| Saldo a 31.12.2022     | (105)                                      | (109)                                | (214) |
| Dotación del ejercicio | (11)                                       | (14)                                 | (25)  |
| Saldo a 31.12.2023     | (116)                                      | (123)                                | (239) |
| VNC a 31.12.2022       | 44   | 10                                   | 54    |
| VNC a 31.12.2023       | 33   | 15                                   | 48    |

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022:

| Miles de euros         | Otras instalaciones, utillaje y mobiliario | Equipos para procesos de información | TOTAL |
|------------------------|--|--------------------------------------|-------|
| <b>COSTE</b>           |  |                                      |       |
| Saldo a 31.12.2021     | 146  | 118                                  | 264   |
| Aumentos               | 3  | 1                                    | 4     |
| Saldo a 31.12.2022     | 149  | 119                                  | 268   |
| <b>AMORTIZACIÓN</b>    |  |                                      |       |
| Saldo a 31.12.2021     | (85)                                       | (90)                                 | (175) |
| Dotación del ejercicio | (20)                                       | (19)                                 | (39)  |
| Saldo a 31.12.2022     | (105)                                      | (109)                                | (214) |
| VNC a 31.12.2021       | 61   | 28                                   | 89    |
| VNC a 31.12.2022       | 44   | 10                                   | 54    |

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso por importe de 291 y 70 miles de euros, respectivamente.

La Sociedad no tiene compromisos firmes de compra o de venta de elementos del inmovilizado material al 31 de diciembre de 2023 y 2022. Adicionalmente, la Sociedad no tiene elementos de inmovilizado material situados fuera del territorio español al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

La Sociedad no ha adquirido elementos de inmovilizado material como consecuencia de la fusión por absorción con empresas del Grupo producida durante el ejercicio 2023.

## 7. ARRENDAMIENTOS

### La Sociedad como arrendatario

En su posición de arrendatario, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que tiene la Sociedad al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 se corresponden a las oficinas de Madrid, ubicadas

en la calle Martínez Villergas, 49 y a las oficinas de Barcelona, ubicadas en la calle Balmes, 150.

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

| Miles de euros                           | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------------|------------|
| Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas |            |            |
| A un año                                 | 183        | 192        |
| A más de un año                          | 72         | 256        |
|  | <b>255</b> | <b>448</b> |

El gasto total del ejercicio 2023 recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias ha sido de 260 miles de euros (240 miles de euros en el ejercicio 2022) (Nota 15.d).

#### La Sociedad como arrendadora

Durante los ejercicios 2023 y 2022, la Sociedad no ha mantenido contratos de alquiler con opción a compra.

## 8. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2023 y 2022 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes:

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023:

|                                  | Saldo a<br>31.12.2022 | Altas        | Bajas           | Saldo a<br>31.12.2023 |
|----------------------------------|-----------------------|--------------|-----------------|-----------------------|
| <b>Inversiones a largo plazo</b> |                       |              |                 |                       |
| Instrumentos de patrimonio       | 10.993                | 7.502        | (5.574)         | 12.921                |
| Créditos a empresas (Nota 16.2)  | 10.100                | 2.248        | (2.000)         | 10.348                |
| <b>Inversiones a corto plazo</b> |                       |              |                 |                       |
| Créditos a empresas (Nota 16.2)  | 10.596                | 10           | (10.596)        | 10                    |
| <b>Total</b>                     | <b>31.689</b>         | <b>9.760</b> | <b>(18.170)</b> | <b>23.279</b>         |

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022:

|                                  | Saldo a<br>31.12.2021 | Altas         | Bajas           | Traspasos | Saldo a<br>31.12.2022 |
|----------------------------------|-----------------------|---------------|-----------------|-----------|-----------------------|
| <b>Inversiones a largo plazo</b> |                       |               |                 |           |                       |
| Instrumentos de patrimonio       | 11.528                | 1.877         | (2.412)         | -         | 10.993                |
| Créditos a empresas (Nota 16.2)  | -                     | 764           | (15)            | 9.351     | 10.100                |
| <b>Inversiones a corto plazo</b> |                       |               |                 |           |                       |
| Créditos a empresas (Nota 16.2)  | 23.591                | 11.505        | (15.149)        | (9.351)   | 10.596                |
| <b>Total</b>                     | <b>35.119</b>         | <b>14.146</b> | <b>(17.576)</b> | <b>-</b>  | <b>31.689</b>         |

#### Instrumentos de patrimonio

Durante el ejercicio 2023 se realizaron las siguientes operaciones de altas y bajas en instrumentos de patrimonio:

- Con fecha 1 de julio de 2023, se acordó traspasar de la cuenta corriente a aportación de socios un importe de 2.000 miles de euros en la sociedad participada Premier Gestión y Promoción de Viviendas, S.L.U.
- Con fecha 4 de mayo de 2023, se adquirió la sociedad de Premier Torplata, S.L. para el desarrollo de la promoción de Torrejón, por importe de 4.379 miles de euros.
- Entre enero y junio de 2023, se realizaron varias aportaciones de socios por importe de 1.122 miles de euros a la sociedad participada Premier Cimbra Homes, S.L.
- Con fecha 27 de diciembre de 2023, la sociedad participada Premier Proyectos y Promoción de Viviendas, S.L.U. acordó la devolución de una aportación de socios por importe de 3.000 miles de euros.
- Con fecha 15 de diciembre de 2023, se canceló la cuenta corriente con Bassac, por importe de 9.033 miles de euros.

Adicionalmente, del total de las bajas, 921 miles de euros se corresponden con la fusión de Premier Partners, S.L.U. y Premier Nouveaux, S.L.U. con Premier España, S.A.U., quedando reducidas las inversiones en empresas del Grupo a largo plazo en 918 miles de euros y 3 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2022 se realizaron las siguientes operaciones de altas y bajas en instrumentos de patrimonio:

- Con fecha 22 de diciembre de 2022, se procedió a la liquidación de la sociedad participada Premier Inversiones y Promoción de Viviendas, S.L., una vez se vendieron todos los pisos, plazas de garajes y locales comerciales de la promoción. El efecto neto de los dividendos recibidos de esta sociedad en el ejercicio y la liquidación de la participación ascendió a 2.333 miles de euros, registrados en el epígrafe "Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros – Con empresas del grupo y asociadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.
- Con fecha 6 de abril de 2022, la sociedad participada Premier Cimbra Homes, S.L. (denominación desde el 1 de febrero de 2022, anteriormente denominada Premier Norte, S.L.) amplió su capital social, correspondiendo a la Sociedad un importe de 157 miles de euros. Adicionalmente, durante el ejercicio 2022 se realizó aportaciones de socios por importe de 1.557 miles de euros.
- Con fecha 22 de enero de 2022 y 15 de marzo de 2022, la sociedad participada Premier Desarrollos, S.L.U, acordó la devolución de una parte de la aportación de socios por importe de 300 y 900 miles de euros, respectivamente.

La sociedad participada de Premier Activos, S.L.U, creada a mediados del ejercicio 2020, se ha mantenido inactiva durante los ejercicios 2023 y 2022.

El detalle de las participaciones y sus fondos propios a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

|  | Actividad | Participación | Capital | Reservas y Otros Instrumentos de Patrimonio | Resultado | Fondos propios | VN Participación |
|--|-----------|---------------|---------|---|-----------|----------------|------------------|
| Premier Desarrollos, S.L.U.                        | (*)       | 100%          | 1.577   | 199   | 2.777     | 4.553          | 1.577            |
| Premier Proyectos y Promoción de Viviendas, S.L.U. | (*)       | 100%          | 4       | 867   | 3.939     | 4.810          | 2.477            |
| Premier Gestión y Promoción de Viviendas, S.L.U.   | (*)       | 100%          | 4       | 1.591                                       | (985)     | 610            | 2.519            |
| Premier Activos, S.L.U.                            | (*)       | 100%          | 4       | (9)   | -         | (5)            | 4                |
| Premier Cimbra Homes; S.L.                         | (*)       | 80%           | 160     | 1.711                                       | (590)     | 1.281          | 1.964            |
| Premier Torplata                                   | (*)       | 100%          | 150     | (28)  | (288)     | (166)          | 4.379            |

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

El detalle de las participaciones y sus fondos propios a 31 de diciembre de 2022 era el siguiente:

|  | Actividad | Participación | Capital | Reservas y Otros Instrumentos de Patrimonio | Resultado | Fondos propios | VN Participación |
|--|-----------|---------------|---------|---|-----------|----------------|------------------|
| Premier Partners, S.L.U.                           | (*)       | 100%          | 500     | 296   | 77        | 873            | 918              |
| Premier Desarrollos, S.L.U.                        | (*)       | 100%          | 1.577   | 760   | 161       | 2.498          | 2.298            |
| Premier Proyectos y Promoción de Viviendas, S.L.U. | (*)       | 100%          | 4       | 4.588                                       | (721)     | 3.871          | 5.478            |
| Premier Gestión y Promoción de Viviendas, S.L.U.   | (*)       | 100%          | 4       | 135   | (545)     | (406)          | 519              |
| Premier Activos, S.L.U.                            | (*)       | 100%          | 4       | (9)   | -         | (5)            | 4                |
| Premier Nouveaux, S.L.U.                           | (*)       | 100%          | 3       | -   | -         | 3              | 3                |
| Premier Cimbra Homes; S.L.                         | (*)       | 80%           | 160     | 1.605                                       | (94)      | 1.655          | 1.773            |

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

La Sociedad ha considerado no deteriorar las participaciones al cierre del ejercicio de 2023 dado que tiene evidencias objetivas de que recuperará dichos importes a medio plazo, al igual que al cierre del ejercicio 2022.

#### Otra información relevante sobre las sociedades participadas

Premier Desarrollos, S.L.U. adquirió con fecha 15 de enero de 2019 un terreno en San Telesforo (Madrid), comenzando la comercialización de la promoción inmobiliaria durante el ejercicio 2019 antes de iniciar la fase de construcción. En 2021 esta promoción finalizó su construcción y a diciembre de 2022 quedaba un local comercial pendiente de entregar. Dicho local lleva dos años sin venderse y la Sociedad ha tomado la decisión de registrar una provisión por deterioro de existencias por importe de 200 miles de euros, registrado en el epígrafe "Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Asimismo, Premier Desarrollos, S.L.U. adquirió con fecha 18 de diciembre de 2020 el terreno de Cañaverl 8. Al cierre del ejercicio 2023 todas las unidades correspondientes a esta promoción estaban vendidas.

Premier Proyectos y Promoción de Viviendas, S.L.U. inició la comercialización de la promoción inmobiliaria de Badalona 3 al cierre del ejercicio 2019 y continuó en comercialización de forma satisfactoria al cierre de 2021. La fase de construcción ha finalizado durante el ejercicio 2023 y de un total de 130 unidades, 105 han sido entregadas en el ejercicio 2023.

Premier Inversiones y Promoción de Viviendas, S.L.U. fue liquidada en diciembre de 2022 una vez que fueron entregadas todas las unidades y liquidados todos los pasivos.

Premier Gestión y Promoción de Viviendas, S.L.U. adquirió un terreno en Julián Camarillo (Madrid) con fecha 2 de diciembre de 2020. Durante 2022, se inició la fase de comercialización. La fase de construcción ha comenzado durante el ejercicio 2023 y se encuentra en un 64% de la fase de comercialización.

Premier Cimbra Homes, S.L. (anteriormente, Premier Norte, S.L.) firmó un acuerdo de colaboración con la empresa CIMBRA Global Group, S.L. a finales del ejercicio 2021. En abril de 2022 se compró un suelo para desarrollar conjuntamente una promoción de 28 viviendas en la costa de Alicante (municipio de Pilar de Horadada) para clientes europeos. La participación de Premier España en dicha compañía es del 80%. Al cierre del ejercicio 2023, la Sociedad tiene tres promociones en curso:

- Nuad Thai. Se encuentra en la fase de construcción y en un 84% de la fase de comercialización. Se espera comenzar a entregar unidades a partir del mes de marzo de 2024.
- Benoa Thai. Se encuentra en un 75% de la fase de comercialización y se espera comenzar a entregar unidades a principios del ejercicio 2025.
- Marina Garden. Se encuentra en un 33% de la fase de comercialización y se espera comenzar con las entregas durante el ejercicio 2025.

Torplata, S.A. ha sido comprada en mayo de 2023 y cambiada la denominación por Premier Elements, S.A.U. La Sociedad es propietaria de un suelo finalista para 74 viviendas, que se han empezado a comercializar en noviembre de 2023, realizándose 32 reservas, de las cuales hay 17 contratos privados firmados a 31 de diciembre de 2023.

#### Créditos a empresas a largo y corto plazo

Al cierre del ejercicio 2021, la Sociedad mantenía un préstamo a largo plazo concedido a Premier Gestión y Promoción de Viviendas, S.L.U. por importe de 8.751 miles de euros, siendo el vencimiento de la deuda principal en agosto de 2022 (ver Nota 16.2). Este préstamo está a tipo de interés de mercado. Dicho préstamo se concedió en el ejercicio 2020 para la compra de un terreno y sería reembolsado con la venta de la promoción en curso sobre este terreno por parte de la sociedad participada. A diciembre de 2021 este préstamo se encontraba registrado a corto plazo porque la Sociedad tenía previsto el reembolso durante el ejercicio 2022. No obstante, en septiembre de 2022 se firmó una renovación con vencimiento en 2025, por lo que dicho préstamo se reclasificó a largo plazo.

A corto plazo la Sociedad mantiene registrados los créditos concedidos al resto de las sociedades participadas y el cash pooling con el Grupo (Nota 16.2).

## **9. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS**

### **a) Clasificación de los activos financieros**

Los activos financieros a largo plazo, salvo las inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 8, activos financieros a coste) y los saldos con Administraciones Públicas (Nota 14), corresponden a fianzas y pertenecen a la categoría de activos financieros a coste amortizado a 31 de diciembre de 2023 y 2022.

El valor en libros a 31 de diciembre de 2023 para cada una de las categorías de activos financieros a corto plazo, salvo los créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 8) y los saldos con Administraciones Públicas (Nota 14), es el siguiente:

|  | Valor en libros   |               |
|--|-------------------|---------------|
|  | Derivados y Otros | Total         |
| Activos financieros a coste amortizado | 18.167            | 18.167        |
| <b>Total</b>                           | <b>18.167</b>     | <b>18.167</b> |

El valor en libros 31 de diciembre de 2022 para cada una de las categorías de activos financieros a corto plazo, salvo las inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 8) y los saldos con Administraciones Públicas (Nota 14), era el siguiente:

|  | Valor en libros   |               |
|--|-------------------|---------------|
|  | Derivados y Otros | Total         |
| Activos financieros a coste amortizado | 14.839            | 14.839        |
| <b>Total</b>                           | <b>14.839</b>     | <b>14.839</b> |

La Sociedad no tiene prevista la enajenación de activos financieros valorados a coste amortizado a 31 de diciembre de 2023.

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han enajenado activos financieros valorados a coste amortizado.

#### Reclasificaciones

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han reclasificado activos financieros entre categorías de activos financieros

El detalle de las partidas del balance adjunto que conforman el epígrafe de "activos financieros a coste amortizado" es como sigue:

|  | Activos financieros a coste |               |
|--|-----------------------------|---------------|
|  | 31.12.2023                  | 31.12.2022    |
| Inversiones financieras (fianzas)                    | 1.110                       | 262           |
| Depósito ante las autoridades fiscales (ver Nota 14) | 2.251                       | 2.251         |
| Clientes por ventas y prestación de servicios        | 14.806                      | 11.865        |
| Clientes, empresas del Grupo y asociadas             | -                           | 461           |
| <b>Total</b>   | <b>18.167</b>               | <b>14.839</b> |

Las partidas de clientes corresponden principalmente a los efectos pendientes de vencimiento recibidos de los clientes por la reserva de las viviendas.

#### **b) Clasificación de los pasivos financieros**

El valor en libros a 31 de diciembre de 2023 para cada una de las categorías de pasivos financieros a largo plazo es el siguiente:

|  | Valor en libros                 |              |
|--|---------------------------------|--------------|
|  | Deudas con entidades de crédito | Total        |
| Pasivos financieros a coste amortizado | 1.093                           | 1.093        |
| <b>Total</b>                           | <b>1.093</b>                    | <b>1.093</b> |

El valor en libros a 31 de diciembre de 2022 para cada una de las categorías de pasivos financieros a largo plazo era el siguiente:

|  | Valor en libros                 |              |
|--|---------------------------------|--------------|
|  | Deudas con entidades de crédito | Total        |
| Pasivos financieros a coste amortizado | 8.510                           | 8.510        |
| <b>Total</b>                           | <b>8.510</b>                    | <b>8.510</b> |

El valor en libros a 31 de diciembre de 2023 para cada una de las categorías de pasivos financieros a corto plazo, salvo los préstamos con empresas del grupo y asociadas (Nota 16.2) y los saldos con Administraciones Públicas (Nota 14), es el siguiente:

|  | Valor en libros                 |                   |                |
|--|---------------------------------|-------------------|----------------|
|  | Deudas con entidades de crédito | Derivados y Otros | Total          |
| Pasivos financieros a coste amortizado | 66.154                          | 70.117            | 136.271        |
| <b>Total</b>                           | <b>66.154</b>                   | <b>70.117</b>     | <b>136.271</b> |

El valor en libros a 31 de diciembre de 2022 para cada una de las categorías de pasivos financieros a corto plazo, salvo los préstamos con empresas del grupo y asociadas (Nota 16.2) y los saldos con Administraciones Públicas (Nota 14), era el siguiente:

|  | Valor en libros                 |                   |                |
|--|---------------------------------|-------------------|----------------|
|  | Deudas con entidades de crédito | Derivados y Otros | Total          |
| Pasivos financieros a coste amortizado | 53.632                          | 56.653            | 110.285        |
| <b>Total</b>                           | <b>53.632</b>                   | <b>56.653</b>     | <b>110.285</b> |

Tal y como se describe en la Nota 4.7, las deudas con entidades de crédito que financian promociones inmobiliarias se registran en el pasivo corriente del balance adjunto independientemente de su vencimiento puesto que las promociones inmobiliarias se realizan en el ciclo normal de explotación de la Sociedad y se registran en el epígrafe de "Existencias" del activo corriente. Los intereses devengados por los préstamos y pólizas de crédito durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 han sido de mercado.

La Sociedad mantiene todos los préstamos en garantía hipotecaria (Nota 9), igual que al cierre del ejercicio 2022. Por ello, del total del valor de las existencias a 31 de diciembre de 2023, 42.073 miles de euros se encuentran asociadas a préstamos en garantía hipotecaria (34.236 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

La Sociedad debe cumplir con obligaciones comprometidas en ciertos contratos de financiación y atender el pago del principal e intereses de la deuda derivada de aquellos. El incumplimiento de dichas obligaciones frente a las distintas entidades financieras podría provocar que las entidades financieras exigieran anticipadamente el pago del principal de la deuda y sus intereses y, en su caso, ejecutaran las garantías otorgadas a su favor. La Sociedad no ha incumplido ninguna obligación durante el ejercicio 2023 ni a la fecha de las presentes cuentas anuales.

Con fecha 2 de febrero de 2021, la Sociedad incorporó al Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) un programa de pagarés con vencimientos de hasta 24 meses. Este programa de emisión permite a la Sociedad acceder a nuevos inversores cualificados para diversificar sus fuentes de financiación y colocar pagarés hasta un saldo vivo de 50 millones de euros. A 31 de diciembre de 2023, el importe de pagarés incorporado al MARF por la Sociedad asciende 21.000 miles de euros (17.000 miles de euros en 2022).

En el ejercicio 2021 la Sociedad suscribió una nueva póliza de crédito por importe de 1.500 miles de euros a un tipo de interés fijo del 1,75% y con vencimiento en abril de 2024.

El detalle de los pasivos financieros a coste amortizado correspondiente a deuda por operaciones no comerciales al cierre del ejercicio 2023 es el siguiente:

|                      | Promoción     | Naturaleza  | Límite disponible | Dispuesto     | Vencimiento | Corto plazo   | Largo plazo  |
|----------------------|---------------|-------------|-------------------|---------------|-------------|---------------|--------------|
| Préstamo hipotecario | Viladecans 2  | Promotor    | 5.000             | 4.365         | 09/05/2025  | 4.365         | -            |
| Préstamo hipotecario | Sagrera 3     | Suelo       | 2.200             | 2.264         | 17/01/2024  | 2.264         | -            |
| Préstamo hipotecario | Sagrera 4     | Suelo       | 5.800             | 5.800         | 01/12/2025  | 5.800         | -            |
| Préstamo hipotecario | Viladecans 3  | Promotor    | 23.900            | 5.517         | 20/07/2026  | 5.517         | -            |
| Préstamo hipotecario | Sede          | Corporativo | 4.000             | 2.089         | 03/07/2023  | 2.089         | -            |
| Póliza de crédito    | Sede          | Póliza      | 1.500             | 3             | 13/04/2024  | -             | 3            |
| Préstamo hipotecario | Sede          | Corporativo | 2.000             | 1.680         | 15/05/2026  | 1.680         | -            |
| Préstamo hipotecario | Carabanchel   | Promotor    | 10.721            | 1.224         | 31/03/2025  | 1.224         | -            |
| Préstamo hipotecario | Getafe        | Promotor    | 17.900            | 2.090         | 16/02/2025  | 2.090         | -            |
| Préstamo hipotecario | Cañaveral 9   | Promotor    | 1.619             | 602           | 19/05/2024  | 602           | -            |
| Préstamo hipotecario | Tres Cantos   | Suelo       | 4.300             | 4.300         | 22/05/2024  | 4.300         | -            |
| Póliza de crédito    | Tres Cantos   | Póliza      | 1.122             | 1.090         | 22/05/2024  | -             | 1.090        |
| Préstamo hipotecario | Alcala        | Promotor    | 16.150            | 2.000         | 12/04/2026  | 2.000         | -            |
| Préstamo hipotecario | Cañaveral 10  | Promotor    | 8.135             | 1.500         | 30/12/2024  | 1.500         | -            |
| Préstamo hipotecario | Vallecas Sub: | Promotor    | 18.000            | 3.828         | 29/11/2025  | 3.828         | -            |
| Préstamo hipotecario | Pozuelo       | Suelo       | 1.350             | 1.350         | 15/07/2024  | 1.350         | -            |
| Préstamo hipotecario | Carabanchel   | Promotor    | 17.000            | 5.122         | 01/01/2026  | 5.122         | -            |
| Préstamo hipotecario | Paracuellos   | Suelo       | 1.020             | 1.020         | 28/03/2024  | 1.020         | -            |
| Pagarés emitidos     | Sede          | -           | 50                | 21.000        | -           | 21.000        | -            |
| Intereses a pagar    | -             | -           | -                 | 402           | -           | 402           | -            |
| <b>Total</b>         |               |             | <b>141.766</b>    | <b>67.247</b> |             | <b>66.154</b> | <b>1.093</b> |

El detalle de los pasivos financieros a coste amortizado correspondiente a deuda por operaciones no comerciales al cierre del ejercicio 2022 era el siguiente:

|                      | Promoción                  | Naturaleza  | Límite disponible | Dispuesto     | Vencimiento | Corto plazo   | Largo plazo  |
|----------------------|----------------------------|-------------|-------------------|---------------|-------------|---------------|--------------|
| Préstamo hipotecario | Hospitalet 9               | Promotor    | 6.500             | 189           | 27/04/2024  | 189           | -            |
| Préstamo hipotecario | Viladecans 2               | Suelo       | 5.000             | 1.500         | 09/05/2025  | 1.500         | -            |
| Préstamo hipotecario | Sagrera 4                  | Suelo       | 888               | 888           | 28/02/2023  | 888           | -            |
| Póliza de crédito    | Sede                       | Póliza      | 4.000             | 3.044         | 03/07/2023  | 1.000         | 2.044        |
| Póliza de crédito    | Sede                       | Póliza      | 2.000             | 670           | 17/04/2023  | 670           | -            |
| Póliza de crédito    | Sede                       | Póliza      | 3.000             | 2.987         | 04/11/2023  | 2.987         | -            |
| Póliza de crédito    | Sede                       | Póliza      | 1.500             | 1.466         | 13/04/2024  | -             | 1.466        |
| Préstamo hipotecario | Sede                       | Corporativo | 2.000             | 2.000         | 15/05/2024  | 2.000         | -            |
| Préstamo hipotecario | San Sebastian de los Reyes | Promotor    | 19.200            | 3.378         | 31/10/2023  | 3.378         | -            |
| Préstamo hipotecario | Getafe                     | Promotor    | 17.900            | 2.500         | 16/02/2025  | 2.500         | -            |
| Préstamo hipotecario | Vallecas                   | Promotor    | 19.860            | 1             | 14/12/2023  | 1             | -            |
| Préstamo hipotecario | Cañaveral 7                | Promotor    | 10.221            | 7.642         | 31/10/2024  | 7.642         | -            |
| Préstamo hipotecario | Cañaveral 9                | Promotor    | 16.032            | 4.993         | 19/05/2024  | 4.993         | -            |
| Préstamo hipotecario | Alcala                     | Suelo       | 2.000             | 2.000         | 11/04/2024  | 2.000         | -            |
| Préstamo hipotecario | Cañaveral 10               | Suelo       | 1.500             | 1.500         | 30/12/2023  | 1.500         | -            |
| Préstamo hipotecario | Vallecas Subasta           | Suelo       | 3.150             | 3.828         | 30/09/2023  | 3.828         | -            |
| Póliza de crédito    | Pozuelo                    | Póliza      | 2.000             | 2.000         | 18/05/2024  | -             | 2.000        |
| Préstamo hipotecario | Pozuelo                    | Suelo       | 1.350             | 1.350         | 15/07/2024  | 1.350         | -            |
| Póliza de crédito    | Paracuellos                | Póliza      | 3.000             | 3.000         | 28/03/2024  | -             | 3.000        |
| Pagarés emitidos     | Sede                       | -           | 50.000            | 17.000        | -           | 17.000        | -            |
| Intereses a pagar    | -                          | -           | -                 | 207           | -           | 207           | -            |
| <b>Total</b>         |                            |             | <b>171.101</b>    | <b>62.142</b> |             | <b>53.632</b> | <b>8.510</b> |

El detalle de los vencimientos anuales de los préstamos, los cuales están asignados a las promociones inmobiliarias registradas en el epígrafe de "Existencias" del activo circulante, así como de las pólizas de crédito al 31 de diciembre es el siguiente:

|                        | 2023          | 2022          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Año 2023               | -             | 33.502        |
| Año 2024               | 35.620        | 24.640        |
| Año 2025               | 17.308        | 4.000         |
| Año 2026 y posteriores | 14.319        | -             |
| <b>Total</b>           | <b>67.247</b> | <b>62.142</b> |

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

#### Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

|  | 2023          | 2022          |
|--|---------------|---------------|
| Proveedores  | 19.893        | 17.786        |
| Acreeedores  | 981           | -             |
| Personal (remuneraciones pendientes de pago)             | 552           | 501           |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 14) | 6.225         | 6.388         |
| Anticipos de clientes                                    | 48.661        | 38.328        |
| <b>Total</b>   | <b>76.312</b> | <b>63.003</b> |

Los anticipos de clientes corresponden a anticipos recibidos por la Sociedad en garantía de los contratos firmados por la compraventa de viviendas de las promociones.

#### c) Correcciones por deterioro de valor originadas por el riesgo de crédito

El análisis del movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito es el siguiente:

|   | Créditos, derivados y otros |
|---|-----------------------------|
|   | Corto Plazo                 |
| Pérdida por deterioro a 31 de diciembre de 2021 | (15)                        |
| Pérdida por deterioro a 31 de diciembre de 2022 | (15)                        |
| Pérdida por deterioro a 31 de diciembre de 2023 | (15)                        |

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

**d) Naturaleza y nivel de riesgo procedente de los instrumentos financieros – Políticas y gestión de dichos riesgos**

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo de mercado (que comprende el riesgo de tipo de interés). La Dirección de la Sociedad controla los riesgos anteriores con arreglo a las directrices de los Administradores Solidarios.

Se detallan a continuación los principales riesgos y la gestión realizada de los mismos:

**Riesgo de tipo de interés**

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de los recursos ajenos a largo plazo. Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos financieros que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos de efectivo de los activos y pasivos financieros referenciados a un tipo de interés variable, por lo que afectan tanto al patrimonio como al resultado, respectivamente.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es mantener un equilibrio entre la deuda variable y fija que permita reducir los costes de la deuda financiera dentro de los parámetros de riesgo establecidos. Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 la deuda se distribuía de la siguiente manera:

|                                    | 2023          | %           | 2022          | %           |
|------------------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| A tipo de interés fijo o protegido | 44.537        | 66%         | 34.148        | 55%         |
| A tipo de interés variable         | 22.709        | 34%         | 27.994        | 45%         |
|                                    | <b>67.247</b> | <b>100%</b> | <b>62.142</b> | <b>100%</b> |

La Sociedad no estima un riesgo significativo vinculado a la reforma de los tipos de interés interbancarios (índices IBOR).

Si los tipos de interés al 31 de diciembre de 2023 hubieran sido 10 puntos básicos mayores o inferiores manteniendo el resto de las variables constantes, el impacto en el beneficio antes de impuestos se situaría entre un incremento de 96 miles de euros y una disminución de 99 miles de euros, respectivamente.

**Riesgo de crédito**

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

Para estudiar el riesgo de crédito es necesario entender la mecánica de venta de las viviendas, plazas de parking y locales comerciales. En esta actividad el cliente paga por anticipado, antes de la entrega, entre el 10% y el 20%, y en el momento de la entrega de la vivienda, plazas de parking y locales comerciales, el 100% mediante pago en efectivo o subrogación en el préstamo hipotecario, por lo que no hay riesgo de crédito.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no tenía concentraciones de riesgo de crédito por su actividad.

### Riesgo de liquidez

Para mitigar el riesgo de liquidez en la actividad promotora hay que analizar la estructura de la financiación.

La deuda hipotecaria o préstamo hipotecario promotor no se cancela con el flujo de caja obtenido en el negocio, sino que se cancela con las ventas mediante subrogación del comprador de la vivienda. Por este motivo no puede utilizarse el ratio de deuda/ebitda para esta actividad.

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

## 10. EXISTENCIAS

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

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2023 y 2022 en este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2023:

|  | Saldo inicial  | Adiciones/<br>(Dotaciones) | (Retiros)/<br>Aplicaciones | Traspasos | Saldo final    |
|--|----------------|----------------------------|----------------------------|-----------|----------------|
| Terrenos                               | 54.480         | 30.527                     | -                          | (19.279)  | 65.728         |
| Promociones en curso                   | 72.859         | 49.203                     | -                          | (30.996)  | 91.066         |
| Promociones terminadas                 | 18.819         | -                          | (62.506)                   | 50.275    | 6.588          |
| Correcciones valorativas por deterioro | (318)          | -                          | -                          | -         | (318)          |
| <b>Total</b>                           | <b>145.840</b> | <b>79.730</b>              | <b>(62.506)</b>            | <b>-</b>  | <b>163.064</b> |
| Anticipo a proveedores                 | 12.722         | 4.824                      | (2.053)                    | -         | 15.493         |
| <b>Total</b>                           | <b>158.561</b> | <b>84.554</b>              | <b>(64.559)</b>            | <b>-</b>  | <b>178.556</b> |

Ejercicio 2022:

|  | Saldo inicial  | Adiciones/<br>(Dotaciones) | (Retiros)/<br>Aplicaciones | Traspasos | Saldo final    |
|--|----------------|----------------------------|----------------------------|-----------|----------------|
| Terrenos                               | 49.624         | 50.069                     | -                          | (45.213)  | 54.480         |
| Promociones en curso                   | 91.931         | 31.864                     | -                          | (50.936)  | 72.859         |
| Promociones terminadas                 | 3.149          | -                          | (80.479)                   | 96.149    | 18.819         |
| Correcciones valorativas por deterioro | (318)          | -                          | -                          | -         | (318)          |
| <b>Total</b>                           | <b>144.386</b> | <b>81.933</b>              | <b>(80.479)</b>            | <b>-</b>  | <b>145.840</b> |
| Anticipo a proveedores                 | 3.987          | 12.722                     | (3.987)                    | -         | 12.722         |
| <b>Total</b>                           | <b>148.372</b> | <b>94.655</b>              | <b>(84.466)</b>            | <b>-</b>  | <b>158.561</b> |

Durante el ejercicio 2023 se han activado costes financieros como existencias por un total de 3.126 miles de euros (1.653 miles de euros en el ejercicio 2022), como consecuencia de la financiación específica que la Sociedad ha obtenido de las distintas entidades financieras para la realización de las distintas promociones (Nota 9.b).

La Sociedad no ha adquirido existencias como consecuencia de la fusión por absorción con empresas del Grupo producida durante el ejercicio 2023.

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, la composición de las existencias por promoción es la siguiente:

| Promoción            | Valoración bruta<br>31.12.2023 | Correcciones valorativas<br>por deterioro | Valoración neta<br>31.12.2023 |
|----------------------|--------------------------------|---|-------------------------------|
| Rivas 2              | 9                              | -   | 9                             |
| Vallecas Oncisa      | 3                              | -   | 3                             |
| Getafe               | 4.998                          | -   | 4.998                         |
| Cañaveral 9          | 957                            | -   | 957                           |
| Sabadell 1           | 21                             | -   | 21                            |
| Hospitalet 9         | 75                             | -   | 75                            |
| Mollet               | 242                            | -   | 242                           |
| Terrassa             | 283                            | -   | 283                           |
| Albalat              | 736                            | (318)                                     | 418                           |
| Sabadell 3           | 2.138                          | -   | 2.138                         |
| Sagrera 4            | 13.865                         | -   | 13.865                        |
| Mataro 2             | 7.779                          | -   | 7.779                         |
| Sabadell 4           | 2.684                          | -   | 2.684                         |
| Tres Cantos          | 9.501                          | -   | 9.501                         |
| Pozuelo              | 6.989                          | -   | 6.989                         |
| Paracuellos          | 6.485                          | -   | 6.485                         |
| Vallecas Proindiviso | 5.058                          | -   | 5.058                         |
| Berrocales           | 219                            | -   | 219                           |
| Viladecans 2         | 12.756                         | -   | 12.756                        |
| Sagrera 3            | 8.436                          | -   | 8.436                         |
| Viladecans 3         | 12.476                         | -   | 12.476                        |
| Badlaona 4           | 4.504                          | -   | 4.504                         |
| Viladecans 4         | 8.277                          | -   | 8.277                         |
| Carabanchel          | 11.940                         | -   | 11.940                        |
| Cañaveral 10         | 7.279                          | -   | 7.279                         |
| Vallecas Subasta     | 11.768                         | -   | 11.768                        |
| Carabanchel 2        | 13.636                         | -   | 13.636                        |
| Alcala               | 10.265                         | -   | 10.265                        |
| <b>TOTAL</b>         | <b>163.381</b>                 | <b>(318)</b>                              | <b>163.063</b>                |

| Promoción                  | Valoración bruta<br>31.12.2022 | Correcciones valorativas<br>por deterioro | Valoración neta<br>31.12.2022 |
|----------------------------|--------------------------------|---|-------------------------------|
| Rivas 2                    | 152                            | -   | 152                           |
| San Sebastián de los Reyes | 8.880                          | -   | 8.880                         |
| Vallecas Oncisa            | 8.446                          | -   | 8.446                         |
| Sabadell 1                 | 21                             | -   | 21                            |
| Mataro                     | 55                             | -   | 55                            |
| Hospitalet 9               | 530                            | -   | 530                           |
| Mollet                     | 248                            | -   | 248                           |
| Terrassa                   | 481                            | -   | 481                           |
| Mollet 2                   | 7                              | -   | 7                             |
| Albalat                    | 736                            | (318)                                     | 418                           |
| Viladecans 2               | 8.599                          | -   | 8.599                         |
| Sagrera 3                  | 5.024                          | -   | 5.024                         |
| Viladecans 3               | 9.192                          | -   | 9.192                         |
| Viladecans 4               | 4.331                          | -   | 4.331                         |
| Sabadell 3                 | 1.772                          | -   | 1.772                         |
| Sagrera 4                  | 2.121                          | -   | 2.121                         |
| Mataro 2                   | 5.251                          | -   | 5.251                         |
| Sabadell 4                 | 770                            | -   | 770                           |
| Tres Cantos                | 3.387                          | -   | 3.387                         |
| Alcala                     | 6.487                          | -   | 6.487                         |
| Pozuelo                    | 6.931                          | -   | 6.931                         |
| Paracuellos                | 6.124                          | -   | 6.124                         |
| Vallecas Proindiviso       | 1.977                          | -   | 1.977                         |
| Carabanchel                | 8.643                          | -   | 8.643                         |
| Getafe Los Molinos         | 8.628                          | -   | 8.628                         |
| Cañaveral 7                | 7.486                          | -   | 7.486                         |
| Cañaveral 9                | 16.991                         | -   | 16.991                        |
| Cañaveral 10               | 4.222                          | -   | 4.222                         |
| Vallecas Subasta           | 8.150                          | -   | 8.150                         |
| Carabanchel 2              | 10.517                         | -   | 10.517                        |
| <b>TOTAL</b>               | <b>146.158</b>                 | <b>(318)</b>                              | <b>145.840</b>                |

**a) Descripción de los principales movimientos**

Altas y bajas

Los principales movimientos habidos durante los ejercicios 2023 y 2022 son los siguientes:

**2023**

Los retiros en las promociones terminadas en 2023 se corresponden principalmente con las entregas de las promociones de Cañaveral 9, Getafe, Cañaveral 7, San Sebastián de los Reyes y Vallecas Oncisa.

Las altas en las promociones en curso se corresponden, principalmente, al avance en construcción de las promociones de Getafe, Cañaveral 9, Viladecans 2, Alcalá y Carabanchel.

Las altas en terrenos se corresponden con las compras de los terrenos, principalmente, de las promociones de Sagrera 4, Tres Cantos y Viladecans 4.

2022

Los retiros en las promociones terminadas en 2022 se correspondían principalmente con las entregas de las promociones de San Sebastián de los Reyes, Cañaveral 6, Vallecas, Avenida de Andalucía Hospitalet 9 y Terrassa.

Las altas en las promociones en curso se correspondían, principalmente, al avance en construcción de Hospitalet 9, San Sebastián de los Reyes, Getafe Los Molinos, Cañaveral 6, Cañaveral 7 y Cañaveral 9.

Las altas en terrenos se correspondían con las compras de los terrenos de Tres Cantos, Alcalá, Pozuelo, Paracuellos, Viladecans 4, Sabadell 3, Sagrera 4 y Mataró 2.

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 existen compromisos de compra de terrenos por importe de 10.119 miles de euros y 6.247 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente, durante el ejercicio 2022 se firmó un desistimiento en la compra de un suelo en Pallejá, recuperando la totalidad del importe anticipado por la Sociedad, al no cumplir los criterios mínimos de rentabilidad. La Sociedad ha anticipado cantidades para la compra de diversos suelos por importe de 11.751 miles de euros en 2022 y 10.839 miles de euros en 2023.

#### Correcciones valorativas por deterioro

No se han producido correcciones valorativas durante los ejercicios 2023 y 2022.

#### **b) Otra información**

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad mantiene los siguientes terrenos libres de cargas Sabadell 3, Mataró 2, Sabadell 4, Vallecas Proindiviso, Badalona 4, y Viladecans. A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad mantuvo sus terrenos libres de cargas, a excepción de Viladecans 2, Sagrera 4, Alcalá, Cañaveral 10, Vallecas y Pozuelo.

Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, la Sociedad tiene todas las promociones en curso y terminadas bajo garantía de préstamos hipotecarios (Nota 9).

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tenía compromisos de entrega de las viviendas con los clientes en todas sus promociones. No obstante, al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tenía compromisos de entrega de las viviendas con los clientes en todas sus promociones, a excepción de Sabadell 3, Mataró 2, Paracuellos y Pozuelo de Alarcón, que al cierre del ejercicio no se había comenzado con la fase de comercialización.

Adicionalmente, la promoción de Carabanchel 1 se encontraba en fase de reserva a 31 de diciembre de 2021 y a dicha fecha se habían realizado 8 reservas. Durante el ejercicio 2022 se realizaron 17 reservas más y se firmaron 22 contratos privados.

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

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

En relación con la promoción que iba a ser ejecutada en Carabanchel (licencia denegada por el Ayuntamiento por sobrepasar los metros cuadrados de edificabilidad máxima el 12 de febrero de 2021), se produjeron varias modificaciones en el proyecto y se encuentra en proceso de comercialización desde el mes de diciembre de 2021. Durante el ejercicio 2023 se realizaron 27 reservas y firmaron 28

contratos privados (17 reservas y firmaron 22 contratos privados en el ejercicio 2022).

## 11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

|                               | 2023   | 2022   |
|-------------------------------|--------|--------|
| Cuentas corrientes a la vista | 31.776 | 25.378 |

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 no existen saldos restringidos de disponibilidad para asegurar avales bancarios.

## 12. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

### a) Capital social

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

El Accionista Único es la sociedad francesa Bassac, S.A.

### b) Reservas y otros resultados de ejercicios anteriores

#### Reserva legal

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

#### Reserva voluntarias y reserva de fusión

En el Estado de cambios en el patrimonio neto que forma parte de estas cuentas anuales se detallan los saldos y movimientos agregados producidos durante los ejercicios 2023 y 2022 en este subepígrafe del balance adjunto.

Las reservas de fusión que había a 31 de diciembre de 2022 (5.260 miles de euros) se corresponden con las operaciones societarias realizadas en ejercicios anteriores y que se detallan en la Nota 1.

La disminución de las reservas de fusión por importe de 46 miles de euros producida durante el ejercicio 2023, se corresponde con la fusión por absorción realizada de Premier España, S.A.U. (sociedad absorbente) a Premier Partners, S.L.U. (sociedad absorbida) y Premier Nouveaux, S.L.U. (sociedad absorbida) (Nota 12.d y 20).

Estas reservas son de libre disposición.

### c) Dividendos

Con fecha 29 de mayo de 2023 el Accionista Único ha aprobado la distribución de un dividendo por

importe de 12.000 miles de euros con cargo a resultado del ejercicio 2022.

Con fecha 1 de junio de 2022 el Accionista Único aprobó la distribución de un dividendo por importe de 8.000 miles de euros con cargo a resultado del ejercicio 2021.

#### d) Reserva por fusión

Tal y como se indica en las Nota 1 y 20 de la memoria, durante 2023 se ha producido la fusión por absorción entre las sociedades Premier España, S.A.U. (sociedad absorbente) y Premier Partners, S.L.U. (sociedad absorbida) y Premier Nouveaux, S.L.U. (sociedad absorbida).

En aplicación del apartado 2.2 de la Norma de Registro y Valoración 21ª del Plan General de Contabilidad se registrará contra reservas voluntarias la diferencia que pudiera ponerse de manifiesto entre el valor de los activos y pasivos de la sociedad absorbida y el valor neto contable de dicha participación en la absorbente. Dado que se formulan cuentas anuales consolidadas del subgrupo español, se han tomado como valores de los activos y pasivos aquellos valores existentes a 31 de diciembre de 2022 en las cuentas anuales consolidadas (coincidentes con los valores incluidos en las cuentas anuales individuales de las sociedades absorbidas). Los importes registrados contra reservas por fusión por cada una de las sociedades absorbidas se recogen en el siguiente cuadro:

|                                 | 2023      |
|---------------------------------|-----------|
| Premier Partners, S.L.U.        | 45        |
| Premier Nouveaux, S.L.U.        | 1         |
| <b>Total reservas de fusión</b> | <b>46</b> |

### 13. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

#### a) Provisiones

La composición y el movimiento de las provisiones al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

|                                  | Saldo a<br>31.12.2022 | Dotaciones   | (Reversiones/<br>Aplicaciones) | Saldo a<br>31.12.2023 |
|----------------------------------|-----------------------|--------------|--------------------------------|-----------------------|
| <b>2023</b>                      |                       |              |                                |                       |
| <b>Provisiones a largo plazo</b> |                       |              |                                |                       |
| Provisión por responsabilidades  | 1.152                 | 1.030        | (321)                          | 1.861                 |
| <b>Provisiones a corto plazo</b> |                       |              |                                |                       |
| Provisión por evicción           | 1.313                 | -            | (301)                          | 1.012                 |
| Otras provisiones (Nota 13)      | 1.262                 | -            | (666)                          | 596                   |
| <b>Total</b>                     | <b>3.727</b>          | <b>1.030</b> | <b>(1.288)</b>                 | <b>3.469</b>          |

|                                  | Saldo a<br>31.12.2021 | Dotaciones | (Reversiones/<br>Aplicaciones) | Saldo a<br>31.12.2022 |
|----------------------------------|-----------------------|------------|--------------------------------|-----------------------|
| <b>2022</b>                      |                       |            |                                |                       |
| <b>Provisiones a largo plazo</b> |                       |            |                                |                       |
| Provisión por responsabilidades  | 1.255                 | 191        | (294)                          | 1.152                 |
| <b>Provisiones a corto plazo</b> |                       |            |                                |                       |
| Provisión por evicción           | 1.313                 | -          | -                              | 1.313                 |
| Otras provisiones (Nota 13)      | 1.262                 | -          | -                              | 1.262                 |
| <b>Total</b>                     | <b>3.831</b>          | <b>191</b> | <b>(294)</b>                   | <b>3.727</b>          |

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

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

#### b) Compromisos fuera de balance

|                                   | 2023         | 2022         |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Garantías con clientes            |              |              |
| Avales recibidos de proveedores   | 1.189        | 4.003        |
| Avales entregados a Ayuntamientos | 3.616        | 1.175        |
| <b>Total</b>                      | <b>4.805</b> | <b>5.178</b> |

Tanto al 31 de diciembre de 2023 como de 2022, la Sociedad se encuentra avalada por diversas entidades bancarias ante los Ayuntamientos de las localidades donde tiene sus promociones en curso, en garantía de la posterior urbanización de las mismas.

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

#### 14. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

|  | 2023            |                   | 2022            |                   |
|--|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|
|  | Saldos deudores | Saldos acreedores | Saldos deudores | Saldos acreedores |
| <b>No corriente</b>                                    | <b>639</b>      | <b>-</b>          | <b>574</b>      | <b>-</b>          |
| Activos por impuesto diferido                          | 639             | -                 | 574             | -                 |
| <b>Corriente</b>                                       | <b>-</b>        | <b>6.225</b>      | <b>521</b>      | <b>6.388</b>      |
| Hacienda Pública deudora por IVA                       | -               | -                 | 521             | -                 |
| Pasivos por impuesto corriente                         | -               | 2.994             | -               | 1.995             |
| Hacienda Pública acreedora por IVA                     | -               | 3.006             | -               | 4.232             |
| Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas | -               | 144               | -               | 95                |
| Organismos de la Seguridad Social                      | -               | 81                | -               | 66                |
| <b>Total</b>   | <b>639</b>      | <b>6.225</b>      | <b>1.095</b>    | <b>6.388</b>      |

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables.

Con fecha 19 de febrero de 2010, la Agencia Tributaria inició actuaciones de comprobación e investigación sobre los siguientes impuestos, para los ejercicios 2007 y 2008.

- Impuesto sobre Sociedades
- Impuesto sobre el Valor Añadido
- Retenciones practicadas

Como consecuencia de dicha inspección las Autoridades fiscales emitieron actas en disconformidad de acuerdo al siguiente detalle:

| Miles de euros | IVA          | IS           | Total        |
|----------------|--------------|--------------|--------------|
| Cuota          | 1.408        | 1.716        | 3.124        |
| Intereses      | 390          | 549          | 939          |
| Sancion        | 1.056        | 833          | 1.889        |
| <b>Total</b>   | <b>2.854</b> | <b>3.098</b> | <b>5.952</b> |

Desde mayo de 2012, la Sociedad ha ido presentando alegaciones ante las diferentes estancias públicas (Tribunal Económico-Administrativo Regional, Tribunal Económico-Administrativo Central y Audiencia Nacional). Asimismo, desde agosto de 2012 ha venido pagando mensualmente el importe requerido por las Autoridades fiscales hasta alcanzar un total de 4.045 miles de euros al cierre de 2016, completando así el total de los importes a pagar en concepto de cuota e intereses. Estos importes han sido registrados en el epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" del balance adjunto (Nota 9).

Con fecha 28 de octubre de 2021, la Audiencia Nacional, mediante sentencia en firme, desestimó el recurso que presentó la Sociedad sobre el Impuesto sobre el Valor Añadido. Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad procedió a aplicar la provisión registrada por este concepto contra "Inversiones financieras a corto plazo" (Nota 13).

No obstante, la Sociedad tiene interpuesta una reclamación económico-administrativa entre particulares número 00/06976/2022 ante el TEAC, que se encuentra actualmente pendiente de resolución, habiéndose presentado alegaciones en noviembre de 2022. La Sociedad provisionó durante el ejercicio 2022 un importe de 41 miles de euros en concepto de honorarios del asesor por la gestión y seguimiento de esta reclamación.

Frente a la resolución del TEAR de Madrid sobre el Impuesto de Sociedades, la Sociedad ha interpuesto simultánea y paralelamente un recurso ante el Tribunal Económico Administrativo Central

(TEAC) y un recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, ambos actualmente pendientes de resolución.

- Respecto a la sanción, la Audiencia Nacional desestimó el recurso y Premier ha solicitado la anulación de la sanción ante el TEAC por prescripción (solicitada en diciembre de 2021).
- Respecto a la recuperación de los BIN Premier sigue esperando respuesta del TEAC.

Los Administradores de la Sociedad, junto con sus asesores fiscales, han realizado juicios y estimaciones en relación con la probabilidad de ocurrencia de dichos riesgos, así como el importe de estos, y han dotado una provisión (Nota 13) cuando el riesgo se ha considerado probable, estimando el coste que supondría dicha obligación.

En noviembre de 2023, la Sociedad ha recibido notificación de la resolución del TEAC por la que se anulaba la sanción por importe de 666 miles de euros (Nota 13), quedando a 31 de diciembre de 2023 una provisión por importe de 597 miles de euros que corresponden a diferencias permanentes del impuesto de 2007 e intereses de demora.

#### a) Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

|  | 2023                      |               | 2022                      |               |
|--|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------|
|  | Aumento/<br>(Disminución) | Total         | Aumento/<br>(Disminución) | Total         |
| Resultado contable antes de impuestos        | 13.778                    | 13.778        | 16.823                    | 16.823        |
| Diferencias permanentes                      | 120                       | 120           | 120                       | 120           |
| Diferencias temporarias                      | 259                       | 259           | 103                       | 103           |
| (Compensación de bases imponibles negativas) |                           | -             |                           | -             |
| <b>Base imponible (Resultado fiscal)</b>     |                           | <b>14.157</b> |                           | <b>17.046</b> |
| Cuota al 25%                                 |                           | 3.539         |                           | 4.262         |
| Retenciones y pagos a cuenta del ejercicio   |                           | (551)         |                           | (2.156)       |
| <b>Impuesto sobre beneficios</b>             |                           | <b>2.988</b>  |                           | <b>2.106</b>  |

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

|                                  | 2023           | 2022           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Cuota líquida                    | (3.539)        | (4.262)        |
| Variación de impuestos diferidos | 65             | 26             |
| Ajuste IS ejer. anteriores       | 543            | 464            |
| <b>Total</b>                     | <b>(2.931)</b> | <b>(3.772)</b> |

#### b) Activos por impuesto diferido

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

|                         | Saldo a<br>31.12.2021 | Bajas       | Saldo a<br>31/12/2022 | Altas     | Saldo a<br>31/12/2023 |
|-------------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-----------|-----------------------|
| Diferencias temporarias | 600                   | (26)        | 574                   | 65        | 639                   |
| <b>Total</b>            | <b>600</b>            | <b>(26)</b> | <b>574</b>            | <b>65</b> | <b>639</b>            |

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad ya no dispone de bases imponibles pendientes de compensar.

### c) Régimen fiscal especial previsto para las fusiones

#### **Fusión por absorción entre las sociedades Premier España, S.A.U. (sociedad absorbente) y Premier Partners, S.L.U. (sociedad absorbida) y Premier Nouveaux, S.L.U. (sociedad absorbida).**

Con fecha de 29 de diciembre de 2023 fue otorgada ante D. Antonio Bosch Carrera, Notario del Ilustre Colegio de Notarios de Cataluña, bajo el número 2.777 de orden de su protocolo, escritura de fusión por absorción de la sociedad Premier Partners, S.L.U. (sociedad absorbida) y Premier Nouveaux, S.L.U. (sociedad absorbida) a favor de Premier España S.A.U. (sociedad absorbente), mediante la disolución sin liquidación y extinción de las sociedades absorbidas y transmisión en bloque de todo su patrimonio a título universal a la sociedad absorbente.

La citada operación se ha acogido al régimen especial de neutralidad fiscal regulado en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS), por lo que, en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 86 LIS se incluye en la memoria de la sociedad adquirente el balance de fusión de las entidades absorbidas, Premier Partners, S.L.U. y Premier Nouveaux, S.L.U. (Anexo I y Anexo II, respectivamente).

## 15. INGRESOS Y GASTOS

### a) Ventas

#### Desagregación de los ingresos de actividades ordinarias

a) El desglose del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2023 y 2022 en función del tipo de bien o servicio es el siguiente:

|   | 2023          | 2022           |
|---|---------------|----------------|
| Entrega de viviendas, parking y locales comerciales | 85.753        | 101.820        |
| <b>Total productos</b>                              | <b>85.753</b> | <b>101.820</b> |
| Prestación de servicios a empresas del grupo        | 2.135         | 2.556          |
| <b>Total Servicios</b>                              | <b>2.135</b>  | <b>2.556</b>   |
| <b>Total ingresos ordinarios</b>                    | <b>87.888</b> | <b>104.376</b> |

b) La totalidad del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2023 y 2022 se ha llevado a cabo en el territorio nacional.

c) La totalidad de los bienes que conforman el importe de la cifra de negocios de los ejercicios 2023 y 2022 han sido vendidos directamente a clientes particulares. La Sociedad actúa en todos los casos como principal.

#### Saldos de contratos

Los saldos de apertura y cierre de las cuentas por cobrar, activos del contrato y pasivos del contrato derivados de acuerdos con clientes del ejercicio 2023 y 2022 son los siguientes:

|                                 | Cuentas a cobrar (Nota 9.d) | Pasivos de los contratos |
|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Saldo a 31 de diciembre de 2022 | 11.865                      | 38.328                   |
| Saldo a 31 de diciembre de 2023 | 14.806                      | 48.661                   |

Los pasivos de los contratos se encuentran registrados en el epígrafe "Anticipos de clientes" (Nota 9.b)

#### Garantías y obligaciones relacionadas

La Sociedad proporciona a sus clientes una garantía con la venta y entrega de las viviendas que consiste en asegurar que cumplen con las especificaciones acordadas y funcionará como se acordó por dos años desde su fecha de venta, considerándose "garantías tipo seguro".

#### **b) Consumo de terrenos y solares**

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

|                                      | 2023          | 2022         |
|--------------------------------------|---------------|--------------|
| Compra de terrenos                   | 30.527        | 50.069       |
| Variación de existencias de terrenos | (19.279)      | (45.213)     |
| <b>Total</b>                         | <b>11.248</b> | <b>4.856</b> |

Todas las promociones de la Sociedad se realizan en España.

#### **c) Gastos de personal**

El epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta presenta la siguiente composición al cierre de los ejercicios 2023 y 2022:

|  | 2023         | 2022         |
|--|--------------|--------------|
| Sueldos y salarios                     | 3.268        | 3.176        |
| Indemnizaciones                        | 175          | -            |
| Seguridad social a cargo de la empresa | 731          | 642          |
| Otros gastos sociales                  | 87           | 96           |
| <b>Total</b>                           | <b>4.261</b> | <b>3.913</b> |

#### **d) Servicios exteriores**

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

|  | 2023         | 2022         |
|--|--------------|--------------|
| Arrendamientos y cánones (Nota 7)            | 260          | 240          |
| Reparaciones y conservación                  | 31           | 15           |
| Servicios de profesionales independientes    | 818          | 694          |
| Primas de seguros                            | 187          | 186          |
| Servicios bancarios y similares              | 13           | 7            |
| Publicidad, propaganda y relaciones públicas | 1.831        | 1.213        |
| Suministros                                  | 73           | 64           |
| Otros servicios                              | (305)        | 866          |
| <b>Total</b>                                 | <b>2.908</b> | <b>3.285</b> |

Dentro de "Otros servicios" se recoge el ajuste por la activación de los honorarios técnicos.

#### e) Otros resultados

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 no se han producido transacciones que tengan impacto en el epígrafe de "Otros resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

#### f) Ingresos y gastos financieros

El importe de las pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros en el ejercicio 2023 es como sigue:

|   | Activos a coste amortizado | Activos a Coste |
|---|----------------------------|-----------------|
| Ingresos procedentes de dividendos  | -                          | -               |
| Ingresos procedentes de préstamos participativos y cuentas en participación | 903                        | -               |
| Otros   | 6                          | -               |
| <b>Ganancias (Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias</b>                   | <b>909</b>                 | <b>-</b>        |

El importe de las pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros en el ejercicio 2023 es como sigue:

|   | Pasivos a coste amortizado | Pasivos a Coste |
|---|----------------------------|-----------------|
| Gastos financieros aplicando el método del coste amortizado | (5.525)                    | -               |
| <b>Ganancias (Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias</b>   | <b>(5.525)</b>             | <b>-</b>        |

El importe de las pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros en el ejercicio 2022 era como sigue:

|   | Activos a coste amortizado | Activos a Coste |
|---|----------------------------|-----------------|
| Ingresos procedentes de dividendos  | -                          | 2.334           |
| Ingresos procedentes de préstamos participativos y cuentas en participación | 745                        | -               |
| Otros   | 11                         | -               |
| <b>Ganancias (Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias</b>                   | <b>756</b>                 | <b>2.334</b>    |

El importe de las pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros en el ejercicio 2022 era como sigue:

|   | Pasivos a coste amortizado |
|---|----------------------------|
| Gastos financieros aplicando el método del coste amortizado | 3.007                      |
| <b>Ganancias (Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias</b>   | <b>3.007</b>               |

## 16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

### 16.1 Administradores solidarios y alta dirección

En los ejercicios 2023 y 2022, los Administradores Solidarios de la Sociedad no han devengado ni recibido remuneración alguna de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los Administradores Solidarios no mantenían saldos con la Sociedad por créditos o anticipos, ni existían compromisos asumidos por su cuenta en materia de seguros o planes de pensiones.

Los Administradores Solidarios de la sociedad se encuentran cubiertos con una póliza de responsabilidad civil por la que la Sociedad ha abonado una prima durante el ejercicio 2023 por importe de 53 miles de euros (58 miles de euros en 2022).

El Grupo al cual pertenece la Sociedad tiene establecido una verticalización de las principales funciones exigiendo a las entidades locales que forman parte del mismo el cumplimiento estricto de las políticas, delegación de autoridad y procedimientos internos definidos para sus actividades. Ninguno de los empleados de la Sociedad tiene suscrito un contrato de Alta Dirección. No obstante, la Sociedad considera Alta Dirección a determinados empleados. La remuneración total de la Alta Dirección devengada en los ejercicios 2023 y 2022 asciende a 1.054 y 890 miles de euros, respectivamente.

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

### 16.2 Entidades vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con entidades vinculadas al cierre del ejercicio 2023 y 2022 es el siguiente:

|   | Créditos a empresas | Deudas con empresas del grupo | Créditos a empresas | Cientes por prestaciones de servicios | Deudas con empresas del grupo |
|---|---------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------------------------|-------------------------------|
|   | Ejercicio 2023      |                               | Ejercicio 2022      |                                       |                               |
| Sociedad dominante                            | -                   | -                             | 9.033               | -                                     | -                             |
| Premier Desarrollos, S.L.U.                   | 5                   | 4.447                         | 554                 | 30                                    | -                             |
| Premier Partners, S.L.U.                      | -                   | -                             | -                   | -                                     | 1.025                         |
| P. Proyectos y Promoción de Viviendas, S.L.U. | -                   | -                             | 1.004               | 183                                   | -                             |
| P. Gestión y Promoción de Viviendas, S.L.U.   | 10.348              | -                             | 10.100              | 248                                   | -                             |
| Premier Cimbra Homes, S.L.                    | -                   | -                             | 5                   | -                                     | -                             |
| Premier Activos, S.L.U.                       | 6                   | -                             | -                   | -                                     | -                             |
| Premier Torplata                              | -                   | 742                           | -                   | -                                     | -                             |
| <b>Totales</b>                                | <b>10.359</b>       | <b>5.189</b>                  | <b>20.696</b>       | <b>461</b>                            | <b>1.025</b>                  |

Al cierre del ejercicio 2023, dentro del epígrafe de "Créditos a empresas" se incluye el crédito concedido a Premier Gestión y Promoción de Viviendas, S.L.U por importe de 10.348 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2022, dentro del epígrafe de "Créditos a empresas" se incluía la cuenta de cash pooling con saldo deudor que la Sociedad mantenía con su Socio Único remunerado a un tipo de interés

variable. Adicionalmente, se incluía el crédito concedido a Premier Gestión y Promoción de Viviendas, S.L.U por importe de 8.751 miles de euros.

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas durante los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

|   | Servicios prestados | Servicios recibidos | Ingresos financieros - Intereses | Servicios prestados | Servicios recibidos | Ingresos por dividendos | Ingresos financieros - Intereses |
|---|---------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|----------------------------------|
|   | Ejercicio 2023      |                     |                                  | Ejercicio 2022      |                     |                         |                                  |
| Sociedad dominante                              | -                   | 120                 | 255                              | -                   | 100                 | -                       | 399                              |
| Premier Desarrollos, S.L.U.                     | 272                 | -                   | 10                               | 235                 | -                   | -                       | 7                                |
| Premier Partners, S.L.                          | -                   | -                   | -                                | -                   | -                   | -                       | -                                |
| Premier Cimbra Homes, S.L.                      | 163                 | -                   | -                                | -                   | -                   | -                       | -                                |
| P. Gestión y Promoción de Viviendas, S.L.U.     | -                   | -                   | 576                              | -                   | -                   | -                       | -                                |
| Premier Torplata                                | 614                 | -                   | -                                | -                   | -                   | -                       | -                                |
| P. Asociados y Promoción de Viviendas, S.L.U.   | -                   | -                   | -                                | 615                 | -                   | 2.333                   | -                                |
| P. Inversiones y Promoción de Viviendas, S.L.U. | -                   | -                   | -                                | 1.706               | -                   | -                       | 33                               |
| P. Proyectos y Promoción de Viviendas, S.L.U.   | 1.086               | -                   | 62                               | -                   | -                   | -                       | 306                              |
| <b>Totales</b>                                  | <b>2.135</b>        | <b>120</b>          | <b>903</b>                       | <b>2.556</b>        | <b>100</b>          | <b>2.333</b>            | <b>745</b>                       |

El importe de los servicios prestados durante los ejercicios 2023 y 2022 a las sociedades del grupo se corresponde principalmente con los honorarios de gestión y comercialización que las Sociedad ha efectuado en las promociones que realizan las entidades vinculadas.

El importe de los servicios recibidos durante los ejercicios 2023 y 2022 obedece al devengo anual establecido contractualmente con Premier Invertisment y Les Nouveaux Contruteurs, en concepto de honorarios de gestión centralizados.

## 17. OTRA INFORMACIÓN

### 17.1 Honorarios de auditoría

Los honorarios profesionales devengados por los servicios profesionales de auditoría prestados por Mazars Auditores, S.L.P. en los ejercicios 2023 y 2022 han sido de 61 y 59 miles de euros respectivamente.

### 17.2 Estructura de personal

El número medio de empleados de los ejercicios 2023 y 2022 distribuidas por categorías y sexos es el siguiente:

| Categoría profesional | 2023      |           |           | 2022      |           |           |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                       | Hombres   | Mujeres   | Total     | Hombres   | Mujeres   | Total     |
| Administración        | 8         | 8         | 16        | 8         | 8         | 16        |
| Comercial             | 12        | 6         | 18        | 12        | 5         | 17        |
| Técnico               | 6         | 2         | 8         | 5         | 2         | 7         |
| Desarrollo            | 1         | 2         | 3         | 2         | 2         | 4         |
|                       | <b>27</b> | <b>18</b> | <b>45</b> | <b>27</b> | <b>17</b> | <b>44</b> |

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

| Categoría profesional | 2023      |           |           | 2022      |           |           |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                       | Hombres   | Mujeres   | Total     | Hombres   | Mujeres   | Total     |
| Administración        | 9         | 9         | 18        | 8         | 8         | 16        |
| Comercial             | 12        | 7         | 19        | 12        | 7         | 19        |
| Técnico               | 6         | 2         | 8         | 5         | 2         | 7         |
| Desarrollo            | 1         | 3         | 4         | 2         | 2         | 4         |
|                       | <b>28</b> | <b>21</b> | <b>49</b> | <b>27</b> | <b>19</b> | <b>46</b> |

Durante los ejercicios 2023 y 2022 la Sociedad no ha tenido empleados con discapacidad superior o igual al 33%.

## 18. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han incorporado elementos del inmovilizado material cuya finalidad sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.

Adicionalmente, durante los ejercicios 2023 y 2022 no se ha incurrido en gastos cuya finalidad ha sido la protección y mejora del medio ambiente.

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

## 19. INFORMACIÓN SOBRE LOS PLAZOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES

A continuación, se detalla la información referente a los plazos de pago efectuados a proveedores durante los ejercicios 2023 y 2022:

|   | 2023                                 | 2022                                 |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Periodo medio de pago a proveedores     | 70                                   | 73                                   |
| Ratio de operaciones pagadas            | 30                                   | 53                                   |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 310                                  | 251                                  |
|   | <b>Importes<br/>(miles de euros)</b> | <b>Importes<br/>(miles de euros)</b> |
| Total pagos realizados                  | 104.892                              | 122.719                              |
| Total pagos pendientes                  | 17.502                               | 13.687                               |

El periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2023 fue de 70 días (73 días en 2022).

De acuerdo con la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, en cuanto a las facturas pagadas durante los ejercicios 2023 y 2022 en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad han sido las siguientes:

| <b>2023</b>                | <b>Número</b> | <b>Importe<br/>(miles de euros)</b> |
|----------------------------|---------------|-------------------------------------|
| Facturas pagadas < 60 días | 6.500         | 80.261                              |
| Facturas pagadas           | 7.030         | 104.892                             |
| Porcentaje                 | 92%           | 77%                                 |

| <b>2022</b>                | <b>Número</b> | <b>Importe<br/>(miles de euros)</b> |
|----------------------------|---------------|-------------------------------------|
| Facturas pagadas < 60 días | 5.661         | 93.850                              |
| Facturas pagadas           | 6.055         | 122.719                             |
| Porcentaje                 | 93%           | 76%                                 |

## 20. COMBINACIONES DE NEGOCIO

Con fecha 30 de junio de 2023, el Accionista Único de la Sociedad aprobó el proyecto de fusión por absorción entre las sociedades Premier España, S.A.U. (sociedad absorbente) y Premier Partners, S.L.U. (sociedad absorbida) y Premier Nouveaux, S.L.U. (sociedad absorbida).

Las operaciones se han realizado sobre la base de los balances de fusión al 31 de diciembre de 2022, que correspondían íntegramente a los balances auditados de todas las sociedades aprobados por el Socio Único durante el primer semestre de 2023.

Como consecuencia de las operaciones, la Sociedad absorbente adquirió en bloque y a título universal el patrimonio íntegro, activo y pasivo, de las sociedades absorbidas a sus valores contables al 31 de diciembre de 2022, de acuerdo con los criterios establecidos por el Plan General Contable para operaciones de fusión entre empresas del mismo Grupo. Las diferencias puestas de manifiesto en el registro contable de esta operación se han registrado como reserva de fusión (Nota 12.d). Las sociedades absorbidas han quedado disueltas y extinguidas una vez la escritura de fusión ha sido inscrita en el Registro Mercantil (18 de marzo de 2024).

En aplicación del apartado 2.2 de la Norma de Registro y Valoración 21ª del Plan General de Contabilidad se registrará contra reservas voluntarias la diferencia que pudiera ponerse de manifiesto entre el valor de los activos y pasivos de la sociedad absorbida y el valor neto contable de dicha participación en la absorbente. Dado que se formulan cuentas anuales consolidadas del subgrupo español, se han tomado como valores de los activos y pasivos aquellos valores existentes a 31 de diciembre de 2022 en las cuentas anuales consolidadas (coincidentes con los valores incluidos en las cuentas anuales individuales de las sociedades absorbidas). A continuación, se detallan el valor de los activos y pasivos, así como los fondos propios, registrados en estas operación de fusión:

|                                    | <b>Premier<br/>Partners, S.L.U.</b> | <b>Premier<br/>Nouveaux, S.L.U.</b> |
|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Activos no corrientes              | 6                                   | -                                   |
| Activos corrientes                 | 1.074                               | 3                                   |
| Pasivos no corrientes              | -                                   | -                                   |
| Pasivos corrientes                 | (208)                               | (1)                                 |
| Fondos Propios                     | (873)                               | (2)                                 |
| Resultado del ejercicio            | (77)                                | -                                   |
| <b>Valor participación</b>         | <b>918</b>                          | <b>3</b>                            |
| <b>Ajuste reservas voluntarias</b> | <b>45</b>                           | <b>1</b>                            |

En los Anexos I y II se recogen los balances de las sociedades absorbidas en las operaciones de fusión descritas previamente.

## **21. HECHOS POSTERIORES**

Desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, no se ha producido ningún hecho relevante que tenga efectos sobre las mismas.

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

ANEXO I. BALANCE DE LA SOCIEDAD ABSORBIDA PREMIER PARTNERS, S.L.U.

| <b>ACTIVO</b>   | <b>31.12.2022</b> |
|---|-------------------|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                                  | <b>6</b>          |
| Inmovilizado intangible                                     | -                 |
| Inmovilizado material                                       | -                 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | -                 |
| Inversiones financieras a largo plazo                       | -                 |
| Activo por impuesto diferido                                | 6                 |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                                     | <b>1.074</b>      |
| Existencias   | -                 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar               | 59                |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 1.009             |
| Inversiones financieras a corto plazo                       | -                 |
| Periodificaciones a corto plazo                             | -                 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes              | 6                 |
| Tesorería   | 6                 |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>   | <b>1.080</b>      |
| <b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                             | <b>31.12.2022</b> |
| <b>PATRIMONIO NETO</b>                                      | <b>872</b>        |
| <b>FONDOS PROPIOS</b>                                       | <b>872</b>        |
| Capital   | 500               |
| Capital Escriturado   | 500               |
| Reservas  | 295               |
| Otras reservas  | 295               |
| Resultados de ejercicios anteriores                         | -                 |
| Resultado del ejercicio                                     | 77                |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                                  | <b>-</b>          |
| Provisiones a largo plazo                                   | -                 |
| Deudas a largo plazo  | -                 |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>                                     | <b>208</b>        |
| Provisiones a corto plazo                                   | -                 |
| Deudas a corto plazo  | -                 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas                   | -                 |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar             | 208               |
| Acreeedores varios  | -                 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas              | -                 |
| Periodificaciones a corto plazo                             | -                 |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                       | <b>1.080</b>      |

ANEXO II. BALANCE DE LA SOCIEDAD ABSORBIDA PREMIER NOUVEAUX, S.L.U.

| <b>ACTIVO</b>   | <b>31.12.2022</b> |
|---|-------------------|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                                  | -                 |
| Inmovilizado intangible                                     | -                 |
| Inmovilizado material                                       | -                 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | -                 |
| Inversiones financieras a largo plazo                       | -                 |
| Activo por impuesto diferido                                | -                 |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                                     | <b>3</b>          |
| Existencias   | -                 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar               | -                 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | -                 |
| Inversiones financieras a corto plazo                       | -                 |
| Periodificaciones a corto plazo                             | -                 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes              | 3                 |
| Tesorería   | 3                 |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>   | <b>3</b>          |
| <b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                             | <b>31.12.2022</b> |
| <b>PATRIMONIO NETO</b>                                      | <b>2</b>          |
| <b>FONDOS PROPIOS</b>                                       | <b>2</b>          |
| Capital   | 3                 |
| Capital Escriturado   | 3                 |
| Reservas  | (1)               |
| Otras reservas  | (1)               |
| Resultados de ejercicios anteriores                         | -                 |
| Resultado del ejercicio                                     | (0)               |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                                  | -                 |
| Provisiones a largo plazo                                   | -                 |
| Deudas a largo plazo  | -                 |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>                                     | <b>1</b>          |
| Provisiones a corto plazo                                   | -                 |
| Deudas a corto plazo  | -                 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas                   | -                 |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar             | 1                 |
| Acreeedores varios  | 1                 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas              | -                 |
| Periodificaciones a corto plazo                             | -                 |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                       | <b>3</b>          |

Handwritten signature and initials in the left margin.

**PREMIER ESPAÑA, S.A. (Sociedad Unipersonal)**  
**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

Al accionista único:

A continuación, exponemos un breve resumen de los hechos más destacables ocurridos durante el ejercicio 2023, y de las expectativas para los ejercicios posteriores.

Durante el ejercicio 2023, Premier España ha entregado un total de 229 viviendas y 24 locales, llegando casi hasta los 88 millones de euros de cifra de negocio, una bajada del 16% con respecto al ejercicio 2022. El resultado de explotación se sitúa en 15.267 miles de euros, lo que supone un aumento, con respecto al margen neto obtenido en 2022, del 1%. Esta disminución de la cifra de negocio y aumento de margen neto se debe, principalmente, a una mejora en los márgenes de las promociones entregadas, por la menor entrega de vivienda protegida en 2023 con relación al 2022.

La actividad comercial, para los próximos ejercicios, vuelve a estar garantizada ya que, a 31 de diciembre de 2023, Premier tiene vendidas el 89% de las viviendas que se han de entregar en 2024 según nuestro Plan de negocio, el 53% de las que se han de entregar en 2025 y es durante este ejercicio 2024 donde concentraremos todos nuestros esfuerzos en la venta de las viviendas que se han de entregar en 2025 y 2026.

La tendencia alcista de los costes de construcción iniciada a finales del 2021 se ha reforzado a lo largo del año, hasta superar los 1.000€ por metro cuadrado equivalente en Barcelona y Madrid. Aunque todavía muy altos, los costes de construcción se han estabilizado por el retroceso de la inflación y de los precios energéticos. Premier ha podido adaptar tanto las tarifas como los ritmos de venta para minimizar el impacto de esos costes sobre el margen. No obstante, en algunos submercados de las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona, consideramos que se ha llegado al tope de precio que dichos mercados pueden asumir. En cualquier caso, los márgenes que la Sociedad maneja como estrategia básica son lo suficientemente altos como para poder seguir absorbiendo los efectos de la inflación y seguir siendo rentables.

Igualmente, tras un tercer año de presencia en el MARF (Mercado de Renta Fija), Premier fortalece su capacidad a financiarse sobre los mercados financieros con una demanda estable y madura por parte de los inversores. La Sociedad se ha beneficiado de creciente inversores regulares y de frecuentes casos de sobredemanda sobre el marco ofrecido en cada emisión, lo que le permitió optimizar su coste de liquidez a lo largo del año. Si la deuda contratada en el MARF representa el 28% de la deuda neta de la compañía a finales de año, Premier no prevé aumentar esa proporción en el 2024 y sigue diversificando sus distintas fuentes de liquidez para hacer frente a movimientos no deseados potenciales de mercados. A pesar de beneficiarse de tipos de interés más bajos de la financiación alternativa, la Sociedad aumentó sus costes de financiación en 2.518 miles de euros inevitablemente como consecuencia de la subida récord del Euribor este año.

La Sociedad, debido a la naturaleza de su actividad, no ha realizado ninguna inversión en I+D+I durante el ejercicio 2023. Asimismo, la Sociedad no ha realizado compra alguna de acciones propias.

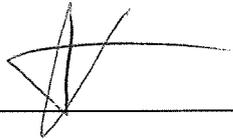
El periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2023 fue de 70 días (73 días en 2022).

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo de mercado (que comprende el riesgo de tipo de interés). La Dirección de la Sociedad controla los riesgos anteriores con arreglo a las directrices de los Administradores Solidarios (Nota 9.d).

Desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, no se ha producido ningún hecho relevante que tenga efectos sobre las mismas.

## **FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN**

Los Administradores Solidarios de Premier España, S.A. (Sociedad Unipersonal) han formulado con fecha 31 de marzo de 2024 las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2023. Dichos documentos figuran transcritos en los folios que preceden al presente, que están todos ellos numerados del 1 al 56.



---

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



---

**D. Moïse Charles Víctor Robert Mitterrand**  
**Administrador solidario**