

**SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E.**

**Cuentas anuales e Informe de gestión,  
del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021,  
junto con el Informe de auditoría**

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

Al Accionista Único de SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E.:

**Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 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 Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

**Aspectos más relevantes de la auditoría**

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

## **Valoración de los activos inmobiliarios**

### *Descripción*

El activo del balance de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 presenta saldos por activos inmobiliarios clasificados en los epígrafes "Inmovilizado material" e "Inversiones inmobiliarias" del activo no corriente y en el epígrafe de "Existencias" del activo corriente por importes de 1.804, 166.796 y 22.555 miles de euros, respectivamente. Tal y como se indica en las Notas 4.2, 4.3 y 4.6 de las cuentas anuales adjuntas, la Sociedad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios utilizando el trabajo de tasadores externos independientes para determinar al cierre de cada ejercicio el importe recuperable de dichos activos inmobiliarios, bien mediante la estimación de su valor razonable o bien mediante la estimación de su valor en uso. Considerando que las cifras de los activos inmobiliarios representan, aproximadamente, el 55,90% del total activo de la Sociedad a dicha fecha, hemos considerado la valoración de estos activos como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

### *Nuestra respuesta*

Hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos como respuesta a esta área de riesgo:

- Obtención de un entendimiento de las políticas y procesos implantados por la Sociedad para la valoración de los activos inmobiliarios.
- Entendimiento de la metodología y de las principales hipótesis empleadas por los tasadores externos independientes en sus valoraciones de los activos inmobiliarios, con el fin de evaluar su razonabilidad en base a la información disponible sobre dichos activos inmobiliarios y la comprobación del correcto registro contable del valor de los activos inmobiliarios en base al valor de dichas tasaciones.
- Evaluación de la competencia, capacidad y objetividad de los tasadores externos independientes.
- Revisión de los desgloses incluidos en las Notas 6, 7 y 11 de las cuentas anuales adjuntas de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

## **Valoración de las inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas**

### *Descripción*

El activo del balance de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 presenta saldos por inversiones financieras en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas clasificados en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo - Instrumentos de patrimonio" del activo no corriente por importe de 55.424 miles de euros. Tal y como se indica en la Nota 4.5.1 de las cuentas anuales adjuntas, la Sociedad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de las inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas, considerando el importe recuperable de las inversiones, entendido este, como el patrimonio neto de la sociedad participada ajustado por el porcentaje de participación en aquella, al no disponer de mejor evidencia. Considerando que las cifras de estas inversiones en empresas del grupo y asociadas representan, aproximadamente, el 16,20% del total activo de la Sociedad a dicha fecha y en la medida que el valor del patrimonio neto de dichas inversiones puede verse afectado por las tasaciones de activos inmobiliarios, hemos considerado la valoración de estos activos financieros como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

### *Nuestra respuesta*

Hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos como respuesta a esta área de riesgo:

- Hemos comprendido la metodología empleada por la Sociedad, la revisión de los cálculos realizados por esta para estimar la valoración de dichas inversiones financieras, verificando los datos de los cálculos empleados con las cuentas anuales auditadas de dichas inversiones financieras.
- Revisión de los desgloses incluidos en la Nota 9 de las cuentas anuales adjuntas de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

### **Valoración de las inversiones financieras con terceros**

#### *Descripción*

El activo del balance de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 presenta saldos por inversiones financieras con terceros, tanto inversiones en patrimonio como créditos concedidos, clasificados en el epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" del activo no corriente por importe de 31.106 miles de euros. El Departamento de Control de Riesgos de la Sociedad estima el importe recuperable de las inversiones en base a un análisis detallado de la información financiera disponible más actual de cada una de las sociedades en las que invierte, como cuentas anuales, informes de riesgos elaborados por terceros e información histórica sobre situaciones de impago. Considerando que las cifras de estas inversiones representan, aproximadamente, el 9,09% del total activo de la Sociedad a dicha fecha y a las diferentes variables a considerar, como se ha mencionado, en la determinación del importe recuperable de estas inversiones, hemos considerado la valoración de estos activos financieros como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

### *Nuestra respuesta*

Hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos como respuesta a esta área de riesgo:

- Hemos comprendido la metodología empleada por la Sociedad, la revisión de los cálculos realizados e hipótesis utilizadas por esta para estimar la valoración de dichas inversiones financieras, obteniendo y comprobando la información en base a la cual se han realizado las estimaciones de valoración de dichas inversiones financieras.
- Revisión de los desgloses incluidos en las Notas 10.1, 10.5, 10.6 y 10.7 de las cuentas anuales adjuntas de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

## Otras cuestiones

Las cuentas anuales de SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E. correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 fueron auditadas por otro auditor que expresó una opinión favorable sobre las mismas el 5 de marzo de 2021.

## Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

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

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

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

En el Anexo 1 de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en la página 6 siguiente es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

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



---

Alfredo Ciriaco  
Inscrito en el ROAC con el N° 17.938

31 de marzo de 2022

## **Anexo 1 de nuestro informe de auditoría**

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

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

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

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

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los Administradores de la Sociedad, 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.

**SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E.**

**Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias,  
Estado de cambios en el patrimonio neto, y  
Estado de flujos de efectivo  
del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021**



**SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E.**  
**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**  
(Datos en Euros)

Activo	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Patrimonio Neto y Pasivo	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>261.400.574,95</b>	<b>255.258.857,99</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>331.078.043,36</b>	<b>322.507.500,25</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>5</b>	<b>85.639,90</b>	<b>41.057,66</b>	<b>Fondos Propios</b>		<b>331.078.043,36</b>	<b>319.634.793,20</b>
Aplicaciones informáticas		85.639,90	41.057,66	<b>Capital</b>	<b>12.1</b>	<b>127.919.500,73</b>	<b>127.919.500,73</b>
<b>Inmovilizado material</b>	<b>6</b>	<b>1.808.503,14</b>	<b>2.400.329,30</b>	Capital escriturado		127.919.500,73	127.919.500,73
Terrenos y construcciones		-	1.676.971,36	<b>Reservas</b>	<b>12.2</b>	<b>191.715.292,47</b>	<b>198.682.946,36</b>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		164.306,32	181.271,52	Legal y estatutarias		741.691,55	741.691,55
Inmovilizado en curso y anticipos		1.644.196,82	542.086,42	Otras reservas		190.973.600,92	197.941.254,81
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>7</b>	<b>166.795.993,54</b>	<b>167.111.491,95</b>	<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>3</b>	<b>11.443.250,16</b>	<b>(6.967.653,89)</b>
Terrenos		85.869.692,01	84.473.657,53	<b>Ajustes por cambio de valor</b>	<b>12.3</b>	<b>-</b>	<b>2.872.707,05</b>
Construcciones		80.926.301,53	82.637.834,42	<b>Activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto</b>		<b>-</b>	<b>2.872.707,05</b>
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>9</b>	<b>56.858.884,44</b>	<b>56.875.470,03</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.973.967,24</b>	<b>2.879.515,68</b>
Instrumentos de patrimonio	9.1	55.423.616,40	55.457.921,39	<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>14</b>	<b>1.394.703,52</b>	<b>1.402.112,19</b>
Créditos a empresas	9.2	1.435.268,04	1.417.548,64	Otros pasivos financieros		1.394.703,52	1.402.112,19
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>10.1</b>	<b>33.216.942,37</b>	<b>26.014.333,60</b>	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>14</b>	<b>507.887,21</b>	<b>446.658,68</b>
Instrumentos de patrimonio		16.644.447,58	12.355.285,18	<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>15.1</b>	<b>71.376,51</b>	<b>1.030.744,81</b>
Créditos a terceros		14.661.227,19	11.824.530,61				
Otros activos financieros		1.911.267,60	1.834.517,81				
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>15.1</b>	<b>2.634.611,56</b>	<b>2.816.175,45</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>8.904.342,76</b>	<b>14.805.358,60</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>80.555.778,41</b>	<b>84.933.516,54</b>	<b>Provisiones a corto plazo</b>	<b>13.2</b>	<b>4.837.874,32</b>	<b>10.387.693,91</b>
<b>Existencias</b>	<b>11</b>	<b>22.555.226,39</b>	<b>25.959.683,63</b>	<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>14</b>	<b>154.038,07</b>	<b>594.488,77</b>
Edificios adquiridos		6.556.312,11	7.017.378,37	Otros pasivos financieros		154.038,07	594.488,77
Terrenos y solares		6.938.656,42	6.962.440,82	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>14</b>	<b>1.929.624,50</b>	<b>1.926.153,54</b>
Obras en curso		5.767.066,20	7.339.522,52	<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>1.982.805,87</b>	<b>1.897.022,38</b>
Edificios construidos		3.293.191,66	4.640.341,92	Proveedores	14.2	3.632,70	79.006,06
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>3.210.260,97</b>	<b>4.971.203,70</b>	Acreedores varios	14.2	490.160,58	778.671,79
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	10.2	1.696.481,93	1.770.102,31	Acreedores, empresas del grupo y asociadas	14.2	112.846,64	58.809,38
Clientes, empresas del grupo y asociadas	10.2	895.561,12	2.732.983,01	Personal	14.2	556.167,87	469.008,13
Deudores varios	10.2	422.725,67	258.753,35	Otras deudas con las Administraciones Públicas	15.1	819.956,87	511.485,75
Personal	10.2	88.920,57	83.928,96	Anticipos de clientes	14.2	41,21	41,27
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15.1	106.571,68	125.436,07				
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>10.1</b>	<b>289,39</b>	<b>44.981.402,20</b>				
Créditos a empresas		-	44.981.144,21				
Otros activos financieros		289,39	257,99				
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>10.1</b>	<b>855.794,07</b>	<b>5.861.336,79</b>				
Instrumentos de patrimonio		-	4.638.629,92				
Créditos a empresas		807.376,25	1.179.192,97				
Otros activos financieros		48.417,82	43.513,90				
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>10.3</b>	<b>53.934.207,59</b>	<b>3.159.890,22</b>				
Tesorería		53.934.207,59	3.159.890,22				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>341.956.353,36</b>	<b>340.192.374,53</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>341.956.353,36</b>	<b>340.192.374,53</b>

**SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2021 Y 2020**  
(Datos en Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios inmobiliario</b>	<b>16.1</b>	<b>18.122.596,08</b>	<b>16.336.864,68</b>
Ventas		2.690.000,00	1.186.260,00
Prestación de servicios		660.564,76	462.525,02
Ingresos por arrendamientos		14.772.031,32	14.688.079,66
<b>Importe neto de la cifra de negocios financieros</b>	<b>16.1</b>	<b>2.700.238,81</b>	<b>1.802.921,25</b>
Participaciones en instrumentos de patrimonio		744.172,38	78.990,47
Valores negociables y otros instrumentos financieros		744.878,69	525.880,55
Prestación de servicios financieros		1.211.187,74	1.198.050,23
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso</b>	<b>16.2</b>	<b>(4.573.668,80)</b>	<b>(386.669,30)</b>
<b>Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>	<b>16.3</b>	<b>1.330.155,53</b>	<b>581.984,17</b>
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>16.4</b>	<b>876.183,43</b>	<b>(1.080.893,82)</b>
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>16.8</b>	<b>3.896.007,57</b>	<b>4.011.891,25</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		3.896.007,57	4.011.891,25
<b>Gastos de personal</b>		<b>(7.727.276,44)</b>	<b>(7.484.238,36)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(6.194.278,30)	(5.964.621,42)
Cargas sociales	16.6	(1.532.998,14)	(1.519.616,94)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(7.087.451,70)</b>	<b>(6.437.227,26)</b>
Servicios exteriores	16.5	(4.906.819,60)	(4.446.091,91)
Tributos		(2.051.809,17)	(1.949.057,45)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(128.822,93)	(42.077,90)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>5, 6 y 7</b>	<b>(3.045.028,25)</b>	<b>(3.048.512,13)</b>
<b>Exceso de provisiones</b>		<b>5.957.122,37</b>	<b>204,60</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>7</b>	<b>(262.826,72)</b>	<b>1.588.572,33</b>
Deterioros y pérdidas		(317.609,15)	1.545.710,97
Resultados por enajenaciones y otros		54.782,43	42.861,36
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>16.10</b>	<b>(321.220,09)</b>	<b>(13.442.623,16)</b>
Deterioros y pérdidas		(321.220,09)	(13.442.623,16)
<b>Otros resultados</b>	<b>16.9</b>	<b>(141.601,95)</b>	<b>218.905,75</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>9.723.229,84</b>	<b>(7.338.820,00)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>16.7</b>	<b>24.649,67</b>	<b>60.592,19</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
- En empresas del grupo y asociadas		22.695,14	60.356,37
- En terceros		1.954,53	235,82
<b>Gastos financieros</b>	<b>16.7</b>	<b>(183.606,46)</b>	<b>(6.013,99)</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(5,36)	-
Por deudas con terceros		(183.601,10)	(6.013,99)
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>	<b>16.11</b>	<b>3.653.369,67</b>	<b>2.078.410,95</b>
Transferencia de ajustes de valor razonable con cambios en patrimonio neto		3.653.369,67	2.078.410,95
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>3.494.412,88</b>	<b>2.132.989,15</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>13.217.642,72</b>	<b>(5.205.830,85)</b>
Impuestos sobre beneficios	15.3	(1.774.392,56)	(1.761.823,04)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERAC CONTINUADAS</b>		<b>11.443.250,16</b>	<b>(6.967.653,89)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3</b>	<b>11.443.250,16</b>	<b>(6.967.653,89)</b>

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE  
AL EJERCICIO 2021 Y 2020**

<b>SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E.</b>			
<b>A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DEL EJERCICIO 2021 y 2021</b>			
(Datos en Euros)			
	Notas de la memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>3</b>	<b>11.443.250,16</b>	<b>(6.967.653,89)</b>
<i>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</i>			
<i>Por valoración instrumentos financieros</i>			
Activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto		(544.703,40)	3.830.276,07
Efecto impositivo		136.175,85	(957.569,02)
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		<b>(408.527,55)</b>	<b>2.872.707,05</b>
<i>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</i>			
<i>Por valoración instrumentos financieros</i>			
Activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto		(3.285.572,67)	-
Efecto impositivo		821.393,17	-
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		<b>(2.464.179,50)</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>		<b>8.570.543,11</b>	<b>(4.094.946,84)</b>

<b>SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E.</b>					
<b>B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2021 y 2020</b>					
(Datos en Euros)					
	Capital	Reservas (Nota 12.2)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Ajustes por cambio de valor (Nota 12.3)	TOTAL
	Escriturado (Nota 12.1)				
<b>A) SALDO FINAL DEL AÑO 2019</b>	127.919.500,73	198.532.860,79	1.500.855,67	-	327.953.217,19
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	(6.967.653,89)	2.872.707,05	(4.094.946,84)
II. Operaciones con socios					
Distribución de dividendos	-	-	(1.350.770,10)	-	(1.350.770,10)
III. Otras variaciones del patrimonio neto.					
Distribución del resultado	-	150.085,57	(150.085,57)	-	-
<b>B) SALDO FINAL DEL AÑO 2020</b>	127.919.500,73	198.682.946,36	(6.967.653,89)	2.872.707,05	322.507.500,25
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	11.443.250,16	(2.872.707,05)	8.570.543,11
III. Otras variaciones del patrimonio neto.					
Distribución del resultado	-	(6.967.653,89)	6.967.653,89	-	-
<b>C) SALDO FINAL DEL AÑO 2021</b>	127.919.500,73	191.715.292,47	11.443.250,16	-	331.078.043,36

**SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2021 Y 2020**  
(Datos en Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>9.876.687,27</b>	<b>9.020.088,69</b>
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>13.217.642,72</b>	<b>(5.205.830,85)</b>
<b>2. Ajustes al resultado:</b>		<b>(9.394.484,21)</b>	<b>11.651.423,70</b>
- Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	3.045.028,25	3.048.512,13
- Correcciones valorativas por deterioro		(1.354.759,06)	1.694.753,79
- Variación de provisiones		(5.906.905,49)	10.064.203,59
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		(54.782,43)	(42.861,36)
- Ingresos financieros	16.7	(24.649,67)	(60.592,19)
- Gastos financieros	16.7	183.606,46	6.013,99
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	16.11	(3.653.369,67)	(2.078.410,95)
- Otros ingresos y gastos		(1.628.652,60)	(980.195,30)
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>		<b>6.928.013,36</b>	<b>3.624.624,49</b>
- Existencias		4.605.084,94	1.170.960,01
- Deudores y otras cuentas a cobrar		2.330.114,83	2.031.946,22
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(4.399,08)	436.507,90
- Otros pasivos corrientes		(2.787,33)	(14.789,64)
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(874.484,60)</b>	<b>(1.050.128,65)</b>
- Pagos de intereses		(183.045,77)	(4.357,32)
- Cobros de dividendos		744.172,38	3.041,04
- Cobros de intereses		52.719,64	75.687,73
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(1.496.248,54)	(1.185.560,06)
- Otros pagos (cobros)		7.917,69	61.059,96
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>40.840.651,79</b>	<b>(5.076.281,79)</b>
<b>6. Pagos por inversiones</b>		<b>(14.930.564,71)</b>	<b>(12.508.227,70)</b>
- Empresas asociadas		(31,40)	-
- Inmovilizado intangible		(68.314,03)	(18.798,00)
- Inmovilizado material		(1.400.762,68)	(249.589,90)
- Inversiones inmobiliarias		(386.580,03)	(10.076,58)
- Otros activos financieros		(13.074.876,57)	(12.229.763,22)
<b>7. Cobros por desinversiones</b>		<b>55.771.216,50</b>	<b>7.431.945,91</b>
- Empresas del grupo		44.981.144,21	1.653.038,22
- Empresas asociadas		-	1.252,05
- Inversiones inmobiliarias		96.577,00	61.080,78
- Otros activos financieros		10.693.495,29	5.716.574,86
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>56.978,31</b>	<b>(1.288.835,88)</b>
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>56.978,31</b>	<b>61.934,22</b>
Emisión:			
- Deudas con empresas del Grupo		63.920,11	6.174,76
- Deudas con empresas asociadas		43,82	-
- Emisión de otras deudas		26.761,48	86.839,44
Devolución y amortización de:			
- Deudas con empresas del Grupo		(3.747,10)	-
- Otras deudas		(30.000,00)	(31.079,98)
<b>11. Pagos por dividendos y remuneración de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>-</b>	<b>(1.350.770,10)</b>
- Dividendos		-	(1.350.770,10)
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)</b>		<b>50.774.317,37</b>	<b>2.654.971,02</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		3.159.890,22	504.919,20
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10.3	53.934.207,59	3.159.890,22

# **SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E.**

**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2021**

## 1. CONSTITUCIÓN Y ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E. (en adelante, SEPIDES o la Sociedad) se constituyó el 4 de julio de 1920, como sociedad anónima de duración indefinida con la denominación BASAURI, S.A. Mediante escritura pública de 29 de septiembre de 1997 pasó a denominarse Oficina de Dinamización de Actividades, S.A. Posteriormente, con fecha 10 de diciembre de 2002 pasó a denominarse SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., denominación que fue sustituida por la actual mediante escritura pública de fecha de 24 de noviembre de 2016. La Sociedad se halla inscrita con dicha denominación en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 33734, Folio 85, Sección 8, Hoja M319466.

El domicilio social se encuentra en Madrid, c/Velázquez, 134 bis.

Su objeto social, según se describe en sus estatutos, consiste en:

- a) La promoción y desarrollo de estudios y proyectos industriales, comerciales y de servicios orientados a la creación de nuevas empresas, ampliación o reestructuración de unidades de negocio o de empresas ya existentes, generación de empleo y capacitación profesional de trabajadores por cuenta propia o ajena, pudiendo incluso, en su caso, para tales fines participar en el Capital Social de sociedades de nueva creación o ya existentes que ejecuten proyectos empresariales, garantizar sus operaciones y otorgar préstamos así como otras formas de financiación.
- b) Gestión y dirección de empresas participadas.
- c) La promoción, mediación, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas, mediante la adquisición, planificación, ordenación, urbanización y parcelación de toda clase de terrenos o inmuebles.
- d) La realización de toda clase de obras de urbanización y construcción, directamente o por cuenta de terceros, y la enajenación y explotación, incluso en arrendamiento de las fincas, edificios, viviendas y locales e inmuebles en general, cualquiera que sea su destino.
- e) La prestación de toda clase de servicios y asesoramiento inmobiliarios, mediante la gestión del planeamiento, de proyectos y estudios, de licencias, permisos y aprobaciones administrativas de toda índole y de estudios e investigaciones de mercado.
- f) La adquisición, tenencia, administración, arrendamiento y explotación de bienes inmuebles, bienes de equipo y producción, materias primas, bienes de consumo, semovientes o derechos reales y maquinaria necesaria para el desarrollo, funcionamiento y prestación de las actividades anteriormente relacionadas.
- g) Tenencia y administración de valores de filiales, subsidiarias y participadas.
- h) La realización de estudios y la prestación de asesoramiento de carácter técnico, jurídico, económico, financiero, fiscal y contable.
- i) Asistencia técnica relativa a programas de formación, incluyendo la gestión de fondos de programas formativos, evaluación y selección de dichos programas.
- j) Prestación de servicios de asesoramiento, consultoría y asistencia informática y telemática.

Todas las actividades que integran el objeto social mencionado podrán desarrollarse tanto en España como en el extranjero, pudiendo llevarse a cabo total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2020 han sido aprobadas por la Junta General de Accionistas en reunión celebrada el día 29 de junio de 2021.

A su vez, SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E. pertenece al Grupo consolidado de la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales (SEPI) que no tiene obligación de depositar sus cuentas anuales en el Registro Mercantil ya que no es una sociedad mercantil. Conforme a lo indicado en los apartados 2 y 3 del artículo 136 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, la Intervención General de la Administración del Estado (IGAE) publicará las cuentas anuales consolidadas de SEPI en el "Registro de cuentas anuales del sector público" y la referencia a dicho registro en el Boletín Oficial del Estado el día 31 de julio.

#### Cesión de acciones de Infoinvest, S.A. por parte de SEPI a SEPIDES y posterior fusión por absorción de Infoinvest, S.A.

Por Acuerdo del Consejo de Ministros de 30 de abril de 2010, de Racionalización del Sector Público Estatal, se había acordado, entre otras actuaciones, las siguientes cuestiones:

*"E) Una vez realizadas las operaciones contempladas en los dos apartados anteriores (véase puntos 5.1.1, 5.1.2 y 5.1.3), se incorporará la totalidad de las acciones de titularidad de SEPI, representativas del cien por cien del capital social de la sociedad estatal INFOINVEST, S.A. a favor de la sociedad estatal SEPI DESARROLLO EMPRESARIAL, S.A. (SEPIDES) de conformidad con lo dispuesto en el artículo 168.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.*

*La incorporación de la participación accionarial de INFOINVEST, S.A. en SEPIDES se registrará en su contabilidad por el mismo valor neto contable que tenía en SEPI, todo ello de conformidad con lo recogido en el artículo 168.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.*

*F) Una vez incorporados los títulos de INFOINVEST, S.A. a SEPIDES, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12.5, c) de la Ley 5/1996, de 10 de enero, de Creación de determinadas entidades de derecho público, y en relación con el artículo 169.f de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas, se procederá a la fusión por absorción de INFOINVEST, S.A. como sociedad absorbida y SEPIDES como sociedad absorbente.*

*Se modificará el objeto social de SEPIDES para incluir en el mismo las actividades que venía realizando INFOINVEST, S.A."*

En relación con estos acuerdos, a través del acta de la Junta General Extraordinaria de SEPIDES celebrada el 25 de febrero de 2011, se dio cumplimiento al punto "E", procediéndose a la transmisión, por parte de SEPI a SEPIDES, de la totalidad de las acciones titularidad de Infoinvest, S.A. (Sociedad Unipersonal), por el mismo valor de la participación por el que SEPI lo tenía registrado.

Posteriormente, con fecha 24 de junio de 2011, las sociedades SEPI Desarrollo Empresarial, S.A. (Sociedad Unipersonal) e Infoinvest, S.A. (Sociedad Unipersonal) dieron cumplimiento al último de los requisitos ordenados por el mencionado Acuerdo de Ministros, procediendo a la fusión por absorción de Infoinvest, S.A. (Sociedad Unipersonal) por SEPIDES. Con ello, Infoinvest, S.A.

(Sociedad Unipersonal) quedó extinguida sin disolución ni liquidación y transmitió en bloque la totalidad de su patrimonio a SEPIDES, que sucede a Infoinvest, S.A. (Sociedad Unipersonal) a título universal en todos sus derechos y obligaciones. La información relativa a dicha fusión está detallada en las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011.





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

### **2.1. Imagen fiel**

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el RD 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, el cual ha sido modificado por RD 1159/2010, de 17 de septiembre, de acuerdo también con la Orden EHA/733/2010 de 25 marzo sobre aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias, el Real Decreto 602/2016, y por Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, así como con las Normas de Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias y el resto de la legislación mercantil vigente, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por el Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2020 fueron aprobadas por el Accionista Único el 29 de junio de 2021.

Las presentes cuentas anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

### **2.2. Principios contables no obligatorios aplicados**

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

### **2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 5, 6, 7, 9, 10 y 11)
- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 5, 6 y 7)
- El importe de determinadas provisiones (véase Nota 13)
- Recuperabilidad de los impuestos diferidos de activo (véase Nota 15)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2021, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

No hay supuestos clave acerca del futuro, ni otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que lleven asociado un riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos y pasivos en el ejercicio siguiente.

## **2.4. Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance, de la Cuenta de pérdidas y ganancias, del Estado de cambios en el patrimonio neto y del Estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior.

La entrada en vigor del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, no ha supuesto cambios significativos en las políticas contables de la Sociedad, por lo que las cifras comparativas no se han visto afectadas, (ver notas 4.3, 4.4 y 4.8), sin perjuicio de los cambios necesarios para ajustarse a los nuevos criterios de presentación.

## **2.5. Agrupación de partidas**

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

## **2.6. Agrupación de partidas**

Como se ha indicado en el apartado de comparación de la información, la entrada en vigor del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, no ha supuesto cambios significativos en las políticas contables de la Sociedad en materia de reconocimiento de ingresos, ni la clasificación y valoración de los activos y pasivos financieros, sin perjuicio de los cambios necesarios para ajustarse a los nuevos criterios de presentación. En las notas 4.3, 4.4, y 4.8 se ofrece información ampliada sobre esta cuestión.

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

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

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

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

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

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

- a) El juicio sobre la gestión que realiza la Sociedad a los efectos de clasificar los activos financieros se ha realizado en la fecha de primera aplicación sobre la base de los hechos y circunstancias existentes en esa fecha. La clasificación resultante se ha aplicado prospectivamente.
- b) El valor en libros al cierre del ejercicio anterior de los activos y pasivos financieros que deben seguir el criterio del coste amortizado se ha considerado su coste amortizado al inicio del ejercicio 2021. Del mismo modo, el valor en libros al cierre del ejercicio anterior de los activos y pasivos financieros que deben seguir el criterio del coste o coste incrementado se ha considerado su coste o coste incrementado al inicio del ejercicio 2021. En su caso, las ganancias y pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se han ajustado contra el valor en libros del activo.
- c) Los instrumentos de patrimonio incluidos en la cartera de activos financieros disponibles para la venta se reclasifican a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto, salvo que se decida su incorporación a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, en cuyo caso la ganancia o pérdida acumulada se contabiliza en una cuenta de reservas.
- d) La información comparativa no se ha adaptado a los nuevos criterios, sin perjuicio de la reclasificación de partidas que sea preciso realizar para mostrar los saldos del ejercicio anterior ajustados a los nuevos criterios de presentación.

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

Activos financieros según categoría inicial	Activos financieros según nueva categoría					Diferencia
	Valor en libros a 31/12/2020	Activos financieros a coste	Activos financieros a coste amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto	Valor en libros a 01/01/2021	
<b>Activos financieros a largo plazo</b>						
<i>Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo</i>						
Valorados a coste (Nota 9.1)	55.457.921,39	55.457.921,39	-	-	55.457.921,39	-
	55.457.921,39	55.457.921,39	-	-	55.457.921,39	-
<i>Préstamos y partidas a cobrar</i>						
Créditos a empresas del grupo (Nota 9.2)	1.417.548,64	-	1.417.548,64	-	1.417.548,64	-
	1.417.548,64	-	1.417.548,64	-	1.417.548,64	-
<i>Instrumentos de patrimonio</i>						
Valorados a coste (Nota 10.5)	12.355.285,18	12.355.285,18	-	-	12.355.285,18	-
	12.355.285,18	12.355.285,18	-	-	12.355.285,18	-
<i>Préstamos y partidas a cobrar</i>						
Créditos a terceros (Nota 10.6)	11.824.530,61	-	11.824.530,61	-	11.824.530,61	-
Otros activos financieros	1.834.517,81	-	1.834.517,81	-	1.834.517,81	-
	13.659.048,42	-	13.659.048,42	-	13.659.048,42	-
<b>Total a largo plazo</b>	<b>82.889.803,63</b>	<b>67.813.206,57</b>	<b>15.076.597,06</b>	<b>-</b>	<b>82.889.803,63</b>	<b>-</b>
<b>Activos financieros a corto plazo</b>						
<i>Instrumentos de patrimonio</i>						
Valorados a valor razonable (Nota 10.5)	4.638.629,92	-	-	4.638.629,92	4.638.629,92	-
	4.638.629,92	-	-	4.638.629,92	4.638.629,92	-
<i>Préstamos y partidas a cobrar</i>						
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 10.2)	4.845.767,63	-	4.845.767,63	-	4.845.767,63	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (Nota 17.2)	44.981.402,20	-	44.981.402,20	-	44.981.402,20	-
Créditos a terceros (Nota 10.6)	1.179.192,97	-	1.179.192,97	-	1.179.192,97	-
Otros activos financieros	43.513,90	-	43.513,90	-	43.513,90	-
	51.049.876,70	-	51.049.876,70	-	51.049.876,70	-
<b>Total a corto plazo</b>	<b>55.688.506,62</b>	<b>-</b>	<b>51.049.876,70</b>	<b>4.638.629,92</b>	<b>55.688.506,62</b>	<b>-</b>
<b>Total activos financieros</b>	<b>138.578.310,25</b>	<b>67.813.206,57</b>	<b>66.126.473,76</b>	<b>4.638.629,92</b>	<b>138.578.310,25</b>	<b>-</b>

Tal y como se ha indicado anteriormente, el juicio sobre la gestión que realiza la Sociedad a los efectos de clasificar los activos financieros se ha realizado en la fecha de primera aplicación sobre la base de los hechos y circunstancias existentes en esa fecha. En general, la aplicación de los nuevos criterios de clasificación no ha implicado un elevado nivel de juicio dado que la mayoría de los activos financieros de la Sociedad continúan valorándose a coste amortizado, ya que la Sociedad los mantiene con el objetivo de percibir los flujos de efectivo contractuales, y estos corresponden solamente a cobros de principal e intereses.

Finalmente, las inversiones en instrumentos de patrimonio que la Sociedad mantenía para negociar (Nota 10), eran y son valorados a coste, al no poder estimarse con fiabilidad su valor razonable. En cualquier caso, el valor neto contable de estos instrumentos de patrimonio es cero, al encontrarse totalmente deteriorados.

La práctica totalidad de los pasivos financieros que la Sociedad mantenía en su Balance, a 31 de diciembre de 2020, se correspondían con la categoría de débitos y partidas a pagar. En aplicación de la disposición adicional primera del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, estos pasivos se encuadran mayoritariamente en la categoría de pasivos financieros a coste amortizado.

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

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

### 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Accionista Único es la siguiente:

	<u>Datos en Euros</u>
	<u>2021</u>
<b>BASE DE REPARTO:</b>	
Saldo de la Cuenta de pérdidas y ganancias	11.443.250,16
<b>APLICACIÓN:</b>	
A reserva legal	1.144.325,02
A reservas voluntarias	10.298.925,14

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible al Accionista Único (Nota 12.2).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo pueden repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que el valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de dichas pérdidas.

#### **4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2021, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

##### **4.1. Inmovilizado intangible**

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

##### Aplicaciones informáticas

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de tres años.

##### Propiedad Industrial

En esta cuenta se registran los importes satisfechos para la adquisición de la propiedad o el derecho de uso de las diferentes manifestaciones de la misma, o por los gastos incurridos con motivo del registro de la desarrollada por la Sociedad. Al 31 de diciembre de 2021 estos activos se encuentran totalmente amortizados.

##### **4.2. Inmovilizado material**

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado a continuación en esta misma nota.

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

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

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	<u>Porcentaje de amortización anual</u>
Construcciones	2% - 4%
Otras instalaciones	5% - 12%
Mobiliario y enseres	10% - 20%
Equipos de proceso de información	25%
Elementos de transporte	16%
Otro inmovilizado material	15% - 25%

#### Deterioro de valor de activos materiales

Siempre que existan indicios de pérdida de valor en los activos materiales, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

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

La Sociedad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios utilizando el trabajo de tasadores externos independientes para determinar al cierre de cada ejercicio el importe recuperable de dichos activos, bien mediante la estimación de su valor razonable o bien mediante la estimación de su valor en uso.

#### **4.3. Inversiones inmobiliarias**

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

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.2, relativa al inmovilizado material.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	<u>Porcentaje de amortización anual</u>
Construcciones	2% - 4%
Instalaciones	5% - 12%
Otras inversiones inmobiliarias	15%

#### **4.4. Arrendamientos y operaciones similares**

Las operaciones de arrendamiento se clasifican en arrendamientos financieros y arrendamientos operativos.



Los arrendamientos en los que la Sociedad transfiere los riesgos y beneficios derivados de la propiedad del bien arrendado se clasifican como arrendamientos financieros. La Sociedad reconoce una partida deudora por el valor actual de los pagos por arrendamiento descontados al tipo de interés implícito del contrato. La diferencia entre el importe bruto a cobrar y el valor actual de dicho importe corresponde a los intereses no devengados. Los intereses se imputan a la Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se devengan de acuerdo al tipo de interés efectivo.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

#### Arrendamiento operativo

En aquellos casos en los que la Sociedad actúa como arrendadora, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la Cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el Balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

#### **4.5. Instrumentos financieros**

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

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

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

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

#### 4.5.1 Activos financieros

##### Clasificación y valoración.

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

##### Activos financieros a coste amortizado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En particular, la corrección valorativa por deterioro de deudores comerciales implica un elevado juicio por la Dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado. Este ejercicio es realizado de manera individualizada para deudor comercial, atendiendo a sus circunstancias específicas.

#### Activos financieros a coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración, las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede estimarse con fiabilidad.

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

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

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

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

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

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto:

Un activo financiero se incluye en esta categoría cuando 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, y no se mantiene para negociar ni procede clasificarlo en la categoría "Activos financieros a coste amortizado".

También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como "Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto".

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, incluyéndose el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Cuando debe asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos.

En el supuesto excepcional de que el valor razonable de un instrumento de patrimonio deja de ser fiable, los ajustes previos reconocidos directamente en el patrimonio neto se tratan de la misma forma dispuesta para el deterioro de valor de los "Activos financieros a coste".

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros incluidos en esta categoría con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionan:

- a) En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor;  
o
- b) En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. En todo caso, se presume que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúa la valoración.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

#### Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

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

Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se han distribuido importes superiores a los

beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

#### Baja de activos financieros.

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

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

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en el descuento de efectos, el factoring con recurso, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en los que la empresa cedente retenga financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorban sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

#### 4.5.2 Pasivos financieros

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

#### Clasificación y valoración.

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

#### Pasivos financieros a coste amortizado.

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

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

Los préstamos participativos que tienen 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.

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

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

#### Baja de pasivos financieros.

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

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

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

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

#### Valor razonable

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

De esta forma, se deduce una jerarquía en las variables utilizadas en la determinación del valor razonable y se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

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

Una estimación del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de menor nivel que sea significativa para el resultado de la valoración. A estos efectos, una variable significativa es aquella que tiene una influencia decisiva sobre el resultado de la estimación. En la evaluación de la importancia de una variable concreta para la estimación se tienen en cuenta las condiciones específicas del activo o pasivo que se valora.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto que la Sociedad ha mantenido durante parte del ejercicio 2021, se encuadran dentro del Nivel 1 de jerarquía de valor.

Cuando corresponde aplicar la valoración por el valor razonable, los elementos patrimoniales que no puedan valorarse de manera fiable, ya sea por referencia a un valor de mercado o mediante la aplicación de los modelos y técnicas de valoración antes señalados, se valoran, según proceda, por su coste amortizado o por su precio de adquisición o coste de producción, minorado, en su caso, por las partidas correctoras de valor que pudieran corresponder.

#### **4.6. Existencias**

Este epígrafe del Balance recoge los activos que la Sociedad:

- Mantiene para su venta en el curso ordinario de su negocio,
- Tiene en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
- Prevé consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros, directos o indirectos, derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o su valor de realización, si éste fuera menor.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. Además se incluyen en el coste los gastos financieros en los mismos términos previstos para el inmovilizado, en la medida que están identificados y asociados a la financiación del activo. Se transfiere de "Obra en curso" a "Edificios Construidos" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción haya finalizado en el ejercicio.

El coste de los terrenos, solares y de las obras en curso se ajusta a su valor neto de realización



dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. Asimismo, las promociones inmobiliarias se presentan por el coste minorado, en su caso, por la provisión necesaria para reducir aquéllas a su valor estimado de realización.

La Sociedad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios utilizando el trabajo de tasadores externos independientes para determinar al cierre de cada ejercicio el importe recuperable de dichos activos.

#### **4.7. Anticipos de clientes**

En esta partida se recogen las entregas de clientes, en concepto de “a cuenta”, recibidas por contratos firmes de venta con anterioridad a la contabilización de las ventas de los inmuebles o terrenos.

#### **4.8. Impuestos sobre beneficios**

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

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

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

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

La Sociedad se encuentra incluida en el Grupo de consolidación fiscal nº 9/86 formado por la

Sociedad Estatal de Participaciones Industriales (SEPI) y las sociedades residentes en territorio español en las que posee una participación directa o indirecta superior al 75% y la mayoría de los derechos de voto, conforme a lo dispuesto en el art. 58 LIS., por lo que el impuesto sobre sociedades se presenta como un pasivo o activo con la SEPI según corresponda (Nota 15.2).

#### **4.9. Ingresos y gastos**

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

##### Reconocimiento

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

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

La Sociedad por su actividad tiene tanto obligaciones a cumplir con clientes en un momento del tiempo, como obligaciones que se cumplen a lo largo del tiempo.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los ingresos por ventas de activos inmobiliarios se registran una vez finalizada la obra, en el momento de la entrega de llaves de la construcción correspondiente, la cual se realiza a la firma de la escritura pública.

La Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se transmiten los riesgos y beneficios del mismo, que habitualmente resulta en la fecha en la que se escritura la compraventa.

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

Los ingresos por arrendamientos se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente durante la vigencia de contrato de arrendamiento los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

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

Una de las actividades ordinarias de la Sociedad es la tenencia de participaciones en el capital de empresas, así como actividades de financiación de la actividad de sus participadas; en consecuencia, se considera que su importe neto de la cifra de negocios está constituido tanto por los dividendos recibidos de sus participadas como por los ingresos financieros devengados,

procedentes de la financiación concedida a las sociedades participadas. Por consiguiente, el resultado de explotación incluye las correcciones valorativas por deterioro efectuadas en los distintos instrumentos financieros asociados a esta actividad, así como las pérdidas y gastos originados por su enajenación o valoración a valor razonable.

#### Valoración

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, se incluyen los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

#### **4.10. Provisiones y contingencias**

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

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

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

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

#### **4.11. Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se comunica la decisión del despido.

#### **4.12. Transacciones con entidades vinculadas**

Con carácter general, las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

En las operaciones de fusión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

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

#### 4.13. Activos y pasivos corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el Balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

El ciclo normal de explotación es inferior a un año para todas las actividades, excepto para la actividad inmobiliaria, que depende de los plazos de los proyectos.

Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

	Datos en Euros	
	2021	2020
<b>Activos corrientes con vencimiento a largo plazo:</b>		
Existencias (terrenos) (Nota 11)	6.938.656,42	6.962.440,82
Cuentas a cobrar otras empresas (Nota 10.2)	79.375,00	5.625,00
Cuentas a cobrar empresas asociadas (Nota 10.2)	-	829.511,88
	<b>7.018.031,42</b>	<b>7.797.577,70</b>
	Datos en Euros	Datos en Euros
	2021	2020
<b>Pasivos corrientes con vencimiento a largo plazo:</b>		
Proveedores (Retenciones por garantía) (Nota 14.2)	2.048,25	2.048,25
	<b>2.048,25</b>	<b>2.048,25</b>

#### 4.14. Permutas

Cuando un activo se adquiere mediante permuta de carácter comercial, se valora por el valor razonable de la parcela entregada más las contrapartidas monetarias entregadas a cambio, salvo cuando se dispone de evidencia más clara del activo recibido y con el límite de éste. A estos efectos, la Sociedad considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo de la parcela recibida difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades afectadas por la permuta se ve modificado. Además, cualquiera de las diferencias anteriores debe ser significativa en relación con el valor razonable de las parcelas intercambiadas.

Si la permuta no tuviese carácter comercial o no se puede determinar el valor razonable de los elementos de la operación, el activo recibido se valora por el valor contable de la entregada más las contrapartidas monetarias entregadas, con el límite del valor razonable de la parcela recibida si es menor y siempre que se encuentre disponible.

#### **4.15. 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.

#### **4.16. Subvenciones, donaciones y legados**

Las subvenciones no reintegrables se registran como ingresos directamente imputados al patrimonio neto del efecto impositivo y se reconocen como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención.

A estos efectos, una subvención se considera no reintegrable cuando existe un acuerdo individualizado de concesión de la subvención, se han cumplido todas las condiciones establecidas para su concesión y no existen dudas razonables de que se cobrará.

Las subvenciones de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido y las subvenciones no monetarias por el valor razonable del bien recibido, referidos ambos valores al momento de su reconocimiento.

#### **4.17. 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.

**5. INMOVILIZADO INTANGIBLE**

Los saldos de las cuentas incluidas en este epígrafe del Balance y su movimiento durante el ejercicio 2021 se indican a continuación:

Concepto	Datos en Euros		
	Saldo al 31/12/20	Altas / (Dotaciones)	Saldo al 31/12/21
<b>Coste:</b>			
Propiedad Industrial	2.907,98	-	2.907,98
Aplicaciones Informáticas	597.776,05	9.635,55	607.411,60
Anticipos para inmovilizado intangible	-	57.838,00	57.838,00
	<b>600.684,03</b>	<b>67.473,55</b>	<b>668.157,58</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
Propiedad Industrial	(2.907,98)	-	(2.907,98)
Aplicaciones Informáticas	(556.718,39)	(22.891,31)	(579.609,70)
	<b>(559.626,37)</b>	<b>(22.891,31)</b>	<b>(582.517,68)</b>
<b>Inmovilizado intangible (neto)</b>	<b>41.057,66</b>	<b>44.582,24</b>	<b>85.639,90</b>

Las altas del ejercicio en el epígrafe de "Aplicaciones Informáticas" se corresponden principalmente con la adquisición de licencias de programas informáticos.

Los "Anticipos para inmovilizado intangible" se corresponden íntegramente con el pago inicial del desarrollo y soporte técnico de un canal online de recogida de solicitudes del Fondo de Apoyo a la Inversión Industrial Productiva (FAIIP), así como el desarrollo de un primer filtro en el marco del análisis preliminar de dichas solicitudes.

Los saldos de las cuentas incluidas en este epígrafe del Balance y su movimiento durante el ejercicio 2020 se indican a continuación:

Concepto	Datos en Euros			
	Saldo al 31/12/19	Altas / (Dotaciones)	Trasposos	Saldo al 31/12/20
<b>Coste:</b>				
Propiedad Industrial	2.907,98	-	-	2.907,98
Aplicaciones Informáticas	566.548,65	21.812,44	9.414,96	597.776,05
Anticipos para inmovilizado intangible	7.154,13	2.260,83	(9.414,96)	-
	<b>576.610,76</b>	<b>24.073,27</b>	-	<b>600.684,03</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Propiedad Industrial	(2.907,98)	-	-	(2.907,98)
Aplicaciones Informáticas	(537.460,79)	(19.257,60)	-	(556.718,39)
	<b>(540.368,77)</b>	<b>(19.257,60)</b>	-	<b>(559.626,37)</b>
<b>Inmovilizado intangible (neto)</b>	<b>36.241,99</b>	<b>4.815,67</b>	-	<b>41.057,66</b>

Las altas y trasposos del ejercicio en el epígrafe de "Aplicaciones Informáticas" se correspondieron

principalmente con la ampliación y mejora de la web corporativa de los Fondos de Pesca y Dependencia por un importe de 14.308,26 euros, con la mejora de la web corporativa del Grupo Sepides por un importe de 7.536,10 euros, y con la adquisición de una base de datos Oracle para uso exclusivo de la aplicación Prinex por un importe de 5.104,47 euros.

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

	Datos en Euros	
	2021	2020
Propiedad Industrial	2.907,98	2.907,98
Aplicaciones Informáticas	555.320,16	521.787,58
	<b>558.228,14</b>	<b>524.695,56</b>

**6. INMOVILIZADO MATERIAL**

Los saldos de las cuentas incluidas en este epígrafe del Balance y su movimiento durante el ejercicio 2021 se indican a continuación:

Concepto	Datos en Euros			
	Saldo al 31/12/20	Altas / (Dotaciones)	Traspasos (Nota 7)	Saldo al 31/12/21
<b>Coste:</b>				
Terrenos uso propio	1.331.905,82	-	(1.331.905,82)	-
Construcciones uso propio	787.853,68	-	(787.853,68)	-
Otras instalaciones	21.507,42	-	(14.015,16)	7.492,26
Mobiliario y enseres	775.887,98	120,86	-	776.008,84
Equipos procesos de información	517.507,51	38.519,15	-	556.026,66
Elementos de transporte	50.152,47	-	-	50.152,47
Otro inmovilizado material	38.539,44	4.679,01	-	43.218,45
Inmovilizado material en curso y anticipos	542.086,42	1.102.110,40	-	1.644.196,82
	<b>4.065.440,74</b>	<b>1.145.429,42</b>	<b>(2.133.774,66)</b>	<b>3.077.095,50</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Construcciones uso propio	(442.788,14)	(29.169,51)	471.957,65	-
Otras instalaciones	(13.040,96)	(2.273,28)	10.976,74	(4.337,50)
Mobiliario y enseres	(743.813,83)	(5.688,24)	-	(749.502,07)
Equipos procesos de información	(381.350,49)	(47.173,38)	-	(428.523,87)
Elementos de transporte	(50.152,47)	-	-	(50.152,47)
Otro inmovilizado material	(33.965,55)	(2.110,90)	-	(36.076,45)
	<b>(1.665.111,44)</b>	<b>(86.415,31)</b>	<b>482.934,39</b>	<b>(1.268.592,36)</b>
<b>Inmovilizado material (neto)</b>	<b>2.400.329,30</b>	<b>1.059.014,11</b>	<b>(1.650.840,27)</b>	<b>1.808.503,14</b>

Las altas registradas en el ejercicio 2021 en el epígrafe "Equipos para procesos de información" se corresponden fundamentalmente con la compra de ordenadores portátiles, monitores e impresoras para los empleados de la Sociedad.

Las altas registradas en el ejercicio 2021 en el epígrafe "Inmovilizado material en curso y anticipos" se corresponden principalmente con las obras de renovación del bloque I y otras instalaciones del complejo Campos Velázquez de Madrid por importe de 888.267,89 euros, con la reforma del local y otras instalaciones del edificio Villa de Madrid por importe de 45.517,36 euros y la renovación de diferentes instalaciones en el Edificio Génesis de Madrid por un importe total de 168.043,34 euros.

Durante el ejercicio 2021 la actividad que desarrollaba la sociedad en las oficinas de Velázquez 105 de Madrid se ha trasladado a su sede social situada en el complejo Campos Velázquez. Por ello se han traspasado los saldos de "Terrenos para uso propio", "Construcciones para uso propio" y "Otras instalaciones", y sus respectivas amortizaciones acumuladas, al epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" debido a que dichas oficinas se destinarán al arrendamiento (Nota 7).



Los saldos de las cuentas incluidas en este epígrafe del Balance y su movimiento durante el ejercicio 2020 se indican a continuación:

Concepto	Datos en Euros			
	Saldo al 31/12/19	Altas / (Dotaciones)	Trasposos (Nota 7)	Saldo al 31/12/20
<b>Coste:</b>				
Terrenos uso propio	1.331.905,82	-	-	1.331.905,82
Construcciones uso propio	787.853,68	-	-	787.853,68
Otras instalaciones	21.507,42	-	-	21.507,42
Mobiliario y enseres	775.887,98	-	-	775.887,98
Equipos procesos de información	393.842,83	123.664,68	-	517.507,51
Elementos de transporte	50.152,47	-	-	50.152,47
Otro inmovilizado material	38.311,92	227,52	-	38.539,44
Inmovilizado material en curso y anticipos	423.701,30	196.069,26	(77.684,14)	542.086,42
	<b>3.823.163,42</b>	<b>319.961,46</b>	<b>(77.684,14)</b>	<b>4.065.440,74</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Construcciones uso propio	(413.618,66)	(29.169,48)	-	(442.788,14)
Otras instalaciones	(10.767,68)	(2.273,28)	-	(13.040,96)
Mobiliario y enseres	(737.039,32)	(6.774,51)	-	(743.813,83)
Equipos procesos de información	(346.537,91)	(34.812,58)	-	(381.350,49)
Elementos de transporte	(50.152,47)	-	-	(50.152,47)
Otro inmovilizado material	(31.377,42)	(2.588,13)	-	(33.965,55)
	<b>(1.589.493,46)</b>	<b>(75.617,98)</b>	-	<b>(1.665.111,44)</b>
<b>Inmovilizado material (neto)</b>	<b>2.233.669,96</b>	<b>244.343,48</b>	<b>(77.684,14)</b>	<b>2.400.329,30</b>

Las altas registradas en el ejercicio 2020 en el epígrafe "Equipos para procesos de información" se correspondieron fundamentalmente con la compra de ordenadores portátiles para los empleados de la Sociedad.

Las altas registradas en el ejercicio 2020 en el epígrafe "Inmovilizado material en curso y anticipos" se correspondieron principalmente con las obras de renovación del bloque I del complejo Campos Velázquez de Madrid por importe de 149.556,06 euros, con la reforma de las oficinas situadas en la planta 16ª del Paseo de la Castellana 135 de Madrid por importe de 9.055,88 euros, con la reforma del acceso a la entrada principal del Edificio Génesis de Madrid por importe de 36.662,42 euros y la renovación de diferentes instalaciones en el complejo Campos Velázquez por un importe total de 794,40 euros.

Durante el ejercicio 2020 finalizaron las obras de reforma de las oficinas situadas en la planta 16ª del Paseo de la Castellana 135 de Madrid por importe de 77.684,14 euros, traspasando dicho importe al epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" del Balance (Nota 7).

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

	Datos en Euros	
	2021	2020
Otras instalaciones	1.577,26	1.577,26
Mobiliario y enseres	721.546,09	715.829,22
Equipos de procesos de información	347.238,52	330.858,04
Elementos de transporte	50.152,47	50.152,47
Otro inmovilizado material	29.972,52	28.838,62
	<b>1.150.486,86</b>	<b>1.127.255,61</b>

La práctica de la Sociedad consiste en formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Los Administradores de la Sociedad consideran que las coberturas actuales son apropiadas.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no tiene compromisos futuros de compra de inmovilizado material significativos.

Todos los elementos del inmovilizado material se encuentran ubicados dentro del territorio nacional.

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material (tampoco en 2020).

No existen elementos del inmovilizado material que hayan sido adquiridos a empresas del grupo y asociadas.

## 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los saldos de las cuentas incluidas en este epígrafe del Balance y su movimiento durante el ejercicio 2021 se indican a continuación:

Concepto	Datos en Euros				Saldo al 31/12/21
	Saldo al 31/12/20	Altas/ (Dotaciones)	(Bajas)/ Reversiones	Trasposos (Nota 6 y 11)	
<b>Coste:</b>					
Terrenos	95.821.780,97	-	(33.801,36)	1.888.654,73	97.676.634,34
Construcciones	170.607.414,59	273.506,87	(25.034,58)	1.409.559,95	172.265.446,83
Instalaciones	21.216.575,21	113.073,16	(896,04)	14.015,16	21.342.767,49
Otras inversiones inmobiliarias	200.909,72	-	-	-	200.909,72
	<b>287.846.680,49</b>	<b>386.580,03</b>	<b>(59.731,98)</b>	<b>3.312.229,84</b>	<b>291.485.758,38</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Construcciones	(88.462.989,35)	(2.749.140,14)	19.291,37	(400.687,37)	(91.593.525,49)
Instalaciones	(20.333.233,55)	(186.581,49)	896,04	(10.976,74)	(20.529.895,74)
Otras inversiones inmobiliarias	(200.909,72)	-	-	-	(200.909,72)
	<b>(108.997.132,62)</b>	<b>(2.935.721,63)</b>	<b>20.187,41</b>	<b>(411.664,11)</b>	<b>(112.324.330,95)</b>
<b>Deterioros:</b>					
Terrenos	(11.348.123,44)	(270.962,79)	-	(187.856,10)	(11.806.942,33)
Construcciones	(389.932,48)	(59.765,99)	13.119,63	(121.912,72)	(558.491,56)
	<b>(11.738.055,92)</b>	<b>(330.728,78)</b>	<b>13.119,63</b>	<b>(309.768,82)</b>	<b>(12.365.433,89)</b>
<b>Inversiones Inmobiliarias (neto)</b>	<b>167.111.491,95</b>	<b>(2.879.870,38)</b>	<b>(26.424,94)</b>	<b>2.590.796,91</b>	<b>166.795.993,54</b>

En 2021 se han producido altas en "Construcciones" por importe de 273.506,87 debido a las mejoras registradas en el bloque VI del complejo Campos Velázquez de Madrid. Las altas en "Instalaciones" se deben principalmente a la modernización de los ascensores del complejo Campos Velázquez de Madrid.

Los trasposos realizados durante el ejercicio 2021 se corresponden con la reclasificación de la oficina de Velázquez 105 de Madrid ya que deja de ser de uso propio para destinarse al arrendamiento por un importe neto de 1.650.830,27 euros (Nota 6).

Durante el ejercicio 2021 se han formalizado nuevos contratos de arrendamiento de diferentes inmuebles situados en el Parque Empresarial Morero, situado en El Astillero (Cantabria) por un importe neto de 151.056,30 euros, en el Parque Empresarial de Catoira (Pontevedra) por un importe neto de 587.868,00 euros, y en la colonia de Directivos de Vilafruns, Balsareny (Barcelona) por un importe neto de 503.144,94 euros (Nota 11).

Dentro de los deterioros cabe destacar las pérdidas registradas en la oficina de Santiago de Compostela (A Coruña) por importe de 330.728,78 euros, y las reversiones registradas en las naves nido del polígono Cortijo del Conde de Granada por importe de 13.119,63 euros.

Las bajas producidas en el ejercicio 2021 se han correspondido con la venta de una vivienda del complejo "Estrellas" de Avilés (Asturias) con un resultado neto de 33.732,36 euros, y otra vivienda del Grupo Constructora de Gijón (Asturias) con un resultado neto de 22.358,03 euros.

Los saldos de las cuentas incluidas en este epígrafe del Balance y su movimiento durante el ejercicio 2020 se indican a continuación:

Concepto	Datos en Euros				Saldo al 31/12/20
	Saldo al 31/12/19	Altas/ (Dotaciones)	(Bajas)/ Reversiones	Trasposos (Nota 6 y 11)	
<b>Coste:</b>					
Terrenos	95.456.145,79	-	(8.674,24)	374.309,42	95.821.780,97
Construcciones	170.447.589,90	10.076,58	(20.900,37)	170.648,48	170.607.414,59
Instalaciones	21.216.575,21	-	-	-	21.216.575,21
Otras inversiones inmobiliarias	200.909,72	-	-	-	200.909,72
	<b>287.321.220,62</b>	<b>10.076,58</b>	<b>(29.574,61)</b>	<b>544.957,90</b>	<b>287.846.680,49</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Construcciones	(85.745.248,18)	(2.731.977,14)	14.235,97	-	(88.462.989,35)
Instalaciones	(20.111.574,14)	(221.659,41)	-	-	(20.333.233,55)
Otras inversiones inmobiliarias	(200.909,72)	-	-	-	(200.909,72)
	<b>(106.057.732,04)</b>	<b>(2.953.636,55)</b>	<b>14.235,97</b>	-	<b>(108.997.132,62)</b>
<b>Deterioros:</b>					
Terrenos	(12.744.746,58)	-	1.396.623,14	-	(11.348.123,44)
Construcciones	(539.020,31)	-	149.087,83	-	(389.932,48)
	<b>(13.283.766,89)</b>	-	<b>1.545.710,97</b>	-	<b>(11.738.055,92)</b>
<b>Inversiones Inmobiliarias (neto)</b>	<b>167.979.721,69</b>	<b>(2.943.559,97)</b>	<b>1.530.372,33</b>	<b>544.957,90</b>	<b>167.111.491,95</b>

Durante el ejercicio 2020 se formalizaron nuevos contratos de arrendamiento en el Parque Empresarial Morero, situado en El Astillero (Cantabria). Por ello se traspasó desde el epígrafe de "Existencias" una parcela por un importe de 345.246,15 euros y una nave industrial por un importe de 122.027,61 euros (Nota 11).

Durante el ejercicio 2020 finalizaron las obras de reforma de las oficinas situadas en la planta 16ª del Paseo de la Castellana 135 de Madrid por importe de 77.684,14 euros, y se traspasó dicho importe desde el Inmovilizado Material (Nota 6).

Dentro de los deterioros cabe destacar las reversiones realizadas en el Edificio Villa de Madrid por importe de 1.126.978,89 euros, en la colonia La Botjosa de Sallent (Barcelona) por importe de 201.250,47 euros, en la oficina de Santiago de Compostela (A Coruña) por importe de 68.393,78 euros, en la colonia Vilafruns de Balsareny (Barcelona) por importe de 106.277,47 euros, y en las naves nido del polígono Cortijo del Conde de Granada por importe de 42.810,36 euros.

Las inversiones inmobiliarias más significativas incluidas en este epígrafe del Balance se muestran en el siguiente cuadro.

Inmueble	Ubicación
Complejo de oficinas Campos Velázquez	Madrid
Edificio de oficinas "Génesis"	Madrid
Local de oficinas Edificio Castellana 135 (16ª pta)	Madrid
Edificio de oficinas "Villa de Madrid"	Madrid
Local comercial Edificio "Área Central" (1ª pta)	A Coruña
Nave industrial Parcela 64 P.I.S.	Valencia
Naves industriales Parcela P-2.13	Cantabria
Viviendas Colonias la Botjosa y Vilafruns	Barcelona
Naves industriales P.I. Cortijo del Conde	Granada
Naves industriales P.E. Catoira	Pontevedra

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler. En cuanto al uso de dichas inversiones, se distribuye al cierre del ejercicio 2021 y 2020 de la siguiente manera:

	Superficie en m2	
	2021	2020
Viviendas	8.949,33	7.266,44
Naves industriales	19.934,32	21.109,52
Oficinas	76.263,84	75.801,36
	<b>105.147,49</b>	<b>104.177,32</b>

El promedio de superficie alquilada con contrato de arrendamiento vigente a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Promedio superficie (%)	
	2021	2020
Viviendas	71%	82%
Naves industriales	38%	19%
Oficinas	99%	92%

Adicionalmente y asociadas a dichas inversiones inmobiliarias, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad cuenta con un total de 1.030 plazas de aparcamiento, las cuales se encuentran en régimen de arrendamiento.

En el ejercicio 2021 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 14.772.031,32 euros (14.688.079,66 euros en 2020) (Nota 16.1) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 9.279.940,67 euros (8.080.831,08 euros en 2020), incluyendo amortizaciones y deterioros.

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 no existía ningún tipo de restricciones para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

La Sociedad tiene elementos de inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle:

	Datos en Euros	
	2021	2020
Construcciones	49.817.893,33	49.817.893,33
Instalaciones	19.628.082,47	19.626.640,51
Otras inversiones inmobiliarias	200.909,72	200.909,72
	<b>69.646.885,52</b>	<b>69.645.443,56</b>

La práctica de la Sociedad consiste en formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Los Administradores de la Sociedad consideran que las coberturas actuales son apropiadas.

La Sociedad no tiene a cierre de los ejercicios 2021 y 2020 compromisos futuros de compra de inversiones inmobiliarias.

Todas las inversiones inmobiliarias se encuentran ubicadas dentro del territorio nacional.

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad no ha registrado gastos financieros capitalizados en inversiones inmobiliarias (tampoco en 2020).

No existen inversiones inmobiliarias que hayan sido adquiridas a empresas del grupo y asociadas.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen inversiones inmobiliarias sujetas a restricciones de titularidad o pignoradas como garantía de pasivos.



## 8. ARRENDAMIENTOS

Al cierre del ejercicio 2021 y 2020 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Datos en Euros	
	2021	2020
Menos de un año	15.141.483,30	13.091.094,29
Entre uno y cinco años	40.319.511,32	39.154.872,97
Más de cinco años	47.896.340,70	48.699.353,04
	<b>103.357.335,32</b>	<b>100.945.320,30</b>

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio son:

- Arrendamiento de los locales 2 y 3 de la planta baja, oficinas de las plantas 1ª a la 15ª y plazas de garaje del Edificio Génesis situado en la Avda. de Burgos, 8B de Madrid. El contrato se inició el 21 de diciembre de 2012 y tiene una duración de 20 años. Los importes por rentas devengados durante el ejercicio 2021 han ascendido a 2.666.552,28 euros (2.679.952,08 euros en 2020).
- Arrendamiento de las oficinas situadas en las plantas 16ª y 17ª del Edificio Génesis situado en la Avda. de Burgos, 8B de Madrid. El contrato se inició el 5 de marzo de 2021 y tiene una duración de 15 años. Los importes por rentas devengados durante el ejercicio 2021 han ascendido a 139.936,07 euros (0,00 euros en 2020).
- Arrendamiento de locales de oficinas en el bloque II del complejo Campos Velázquez de Madrid. El contrato se inició el 1 de enero de 2003 y tiene una duración de 3 años con posibilidad de prórroga indefinida con acuerdo de las partes. Los importes por rentas devengados durante el ejercicio 2021 han ascendido a 1.782.481,56 euros (1.791.438,71 euros en 2020).
- Arrendamiento de locales de oficinas en los bloques I y V del complejo Campos Velázquez de Madrid. El contrato se inició el 1 de enero de 2010, fue renovado el 1 de enero de 2011 y con posibilidad de prórroga hasta el 31 de marzo de 2015. Se renovó el contrato con una duración adicional de 2 años con vencimiento el 31 de marzo de 2017, con prórrogas tácitas por periodos iguales, salvo comunicación en contra por parte del arrendatario. Los importes por rentas devengados durante el ejercicio 2021 han ascendido a 1.779.883,28 euros (1.825.005,90 euros en 2020).
- Arrendamiento de locales de oficinas en el bloque IV del complejo Campos Velázquez de Madrid. El contrato se inició el 23 de abril de 2012 y tiene una duración de 20 años. Los importes por rentas devengados durante el ejercicio 2021 han ascendido a 1.866.266,56 euros (1.849.701,48 euros en 2020).
- Arrendamiento de locales de oficinas en el bloque III del complejo Campos Velázquez de Madrid. El contrato se inició el 25 de julio de 2013 y vence el 1 de septiembre de 2034. Los importes por rentas devengados durante el ejercicio 2021 han ascendido a 2.009.355,28 euros (1.989.577,20 euros en 2020).
- Arrendamiento de locales de oficinas en el bloque VI del complejo Campos Velázquez de Madrid. El contrato se firmó el 6 de julio de 2017 con efectos desde el 31 de agosto de 2017

con una duración inicial de 8 años. Los importes por rentas devengados durante el ejercicio 2021 han ascendido a 2.310.537,96 euros (2.275.893,58 euros en 2020).

- Arrendamiento de locales de oficinas en la planta 16ª del Paseo de la Castellana 135 de Madrid. Se ha firmado un nuevo contrato con fecha 2 de septiembre de 2019, con efectos desde el 1 de febrero de 2020, fecha en la que la oficina se puso a disposición del arrendatario tras unas obras de adecuación. El contrato tiene una duración inicial de 3 años con posibilidad de prórrogas cada 2 hasta alcanzar un total de 10 años. Los importes por rentas devengados durante el ejercicio 2021 han ascendido a 217.831,56 euros (198.094,16 euros en 2020).
- Arrendamiento de locales de oficinas en las plantas 2ª y 3ª del edificio Villa de Madrid. Contrato formalizado el 10 de noviembre de 2016 con duración de 5 años. Los importes por rentas devengados durante el ejercicio 2021 han ascendido a 678.002,79 euros (671.765,08 euros en 2020).

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no ha habido cuotas contingentes por arrendamientos.

La crisis sanitaria provocada por el COVID-19 no ha afectado significativamente en los resultados de los arrendamientos. Tampoco ha provocado impagos importantes por parte de los arrendatarios.



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

### 9.1. Instrumentos de patrimonio

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe durante el ejercicio 2021 son los siguientes:

	Datos en Euros		
	Saldo a 31/12/20	Altas (Nota 16.10)	Saldo a 31/12/21
<b>Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo (Nota 17.2)</b>	<b>25.420.425,58</b>	<b>(33.059,12)</b>	<b>25.387.366,46</b>
Coste	31.778.088,60	-	31.778.088,60
Deterioros	(6.357.663,02)	(33.059,12)	(6.390.722,14)
<b>Instrumentos de patrimonio en empresas asociadas (Nota 17.2)</b>	<b>30.037.495,81</b>	<b>(1.245,87)</b>	<b>30.036.249,94</b>
Coste	30.070.134,14	-	30.070.134,14
Deterioros	(32.638,33)	(1.245,87)	(33.884,20)
<b>Total (Nota 17.2)</b>	<b>55.457.921,39</b>	<b>(34.304,99)</b>	<b>55.423.616,40</b>

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe durante el ejercicio 2020 son los siguientes:

	Datos en Euros		
	Saldo a 31/12/19	Altas (Nota 16.10)	Saldo a 31/12/20
<b>Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo (Nota 17.2)</b>	<b>28.980.394,17</b>	<b>(3.559.968,59)</b>	<b>25.420.425,58</b>
Coste	31.778.088,60	-	31.778.088,60
Deterioros	(2.797.694,43)	(3.559.968,59)	(6.357.663,02)
<b>Instrumentos de patrimonio en empresas asociadas (Nota 17.2)</b>	<b>30.038.807,67</b>	<b>(1.311,86)</b>	<b>30.037.495,81</b>
Coste	30.070.134,14	-	30.070.134,14
Deterioros	(31.326,47)	(1.311,86)	(32.638,33)
<b>Total (Nota 17.2)</b>	<b>59.019.201,84</b>	<b>(3.561.280,45)</b>	<b>55.457.921,39</b>

#### 9.1.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas del ejercicio 2021 se corresponden con los deterioros de valor realizados en la participación de Sociedad para el Desarrollo Industrial de Extremadura, S.A., S.M.E. por importe de 33.059,12 euros, y de Avilés, Isla de la Innovación, S.A. por importe de 1.245,87 euros.

Las altas del ejercicio 2020 se corresponden con los deterioros de valor realizados en la participación de A.I. Abra Industrial, S.A., S.M.E. por importe de 3.410.563,09 euros, de Sociedad para el Desarrollo Industrial de Extremadura, S.A., S.M.E. por importe de 149.405,50 euros, y de

Avilés, Isla de la Innovación, S.A. por importe de 1.311,86 euros.

En lo que respecta a A.I. Abra Industrial, S.A., S.M.E., dado que la Sociedad, con el apoyo financiero de su matriz directa, se encuentra comprometida a aportar los fondos necesarios para reequilibrar el patrimonio neto de la participada, la Sociedad registró una provisión para responsabilidades para cubrir el patrimonio neto negativo de su participada por importe de 10.056.504,48 euros (Nota 13.2).

### 9.1.2 Descripción de las inversiones en Instrumentos de Patrimonio

El detalle al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020 de las participaciones en empresas del grupo y asociadas es el siguiente:

#### a) Valor neto contable de las inversiones en Instrumentos de Patrimonio:

##### Ejercicio 2021

Sociedad (*)	Datos en Euros		
	Coste	Deterioro	Neto
Sepides Gestión, S.G.E.I.C., S.A., S.M.E.	318.095,97	-	318.095,97
A.I. Abra Industrial, S.A., S.M.E.	5.008.878,25	(5.008.878,25)	-
Parque Empresarial Principado de Asturias, S.L., S.M.E.	17.657.104,56	-	17.657.104,56
Sociedad para el Desarrollo Industrial de Extremadura, S.A., S.M.E.	8.692.009,82	(1.279.843,89)	7.412.165,93
Vipar Parque Empresarial, S.L., S.M.E.	102.000,00	(102.000,00)	-
Parque Empresarial de Cantabria, S.L.	70.523,17	-	70.523,17
Espacios Económicos Empresariales, S.L.	22.429.610,97	-	22.429.610,97
Ibar Zaharra, S.A.	5.040.000,00	-	5.040.000,00
Avilés, Isla de la Innovación, S.A.	350.000,00	(33.884,20)	316.115,80
Sociedad para la Promoción y Desarrollo Empresarial de Teruel, S.A.	2.180.000,00	-	2.180.000,00
	<b>61.848.222,74</b>	<b>(6.424.606,34)</b>	<b>55.423.616,40</b>

(\*) Ninguna de estas sociedades cotiza en Bolsa

##### Ejercicio 2020

Sociedad (*)	Datos en Euros		
	Coste	Deterioro	Neto
Sepides Gestión, S.G.E.I.C., S.A., S.M.E.	318.095,97	-	318.095,97
A.I. Abra Industrial, S.A., S.M.E.	5.008.878,25	(5.008.878,25)	-
Parque Empresarial Principado de Asturias, S.L., S.M.E.	17.657.104,56	-	17.657.104,56
Sociedad para el Desarrollo Industrial de Extremadura, S.A., S.M.E.	8.692.009,82	(1.246.784,77)	7.445.225,05
Vipar Parque Empresarial, S.L., S.M.E.	102.000,00	(102.000,00)	-
Parque Empresarial de Cantabria, S.L.	70.523,17	-	70.523,17
Parque Empresarial de Sagunto, S.L.	22.429.610,97	-	22.429.610,97
Ibar Zaharra, S.A.	5.040.000,00	-	5.040.000,00
Avilés, Isla de la Innovación, S.A.	350.000,00	(32.638,33)	317.361,67
Sociedad para la Promoción y Desarrollo Empresarial de Teruel, S.A.	2.180.000,00	-	2.180.000,00
	<b>61.848.222,74</b>	<b>(6.390.301,35)</b>	<b>55.457.921,39</b>

(\*) Ninguna de estas sociedades cotiza en Bolsa

b) Participaciones en empresas del grupo y asociadas:

El detalle de las participaciones al cierre del ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente:

<b>Denominación y domicilio</b>	<b>Actividad</b>	<b>Participación directa</b>
SEPIDES Gestión, S.G.E.I.C., S.A., S.M.E. (Madrid)	Administración y gestión de fondos de capital-riesgo y de activos de sociedades de capital-riesgo	100%
A.I. Abra Industrial, S.A., S.M.E. (Vizcaya)	Acondicionamiento y rehabilitación de terrenos en la ría de Bilbao	100%
Parque Empresarial Principado de Asturias, S.L., S.M.E. (Madrid)	Desarrollo, promoción y comercialización del Parque Empresarial Principado de Asturias	100%
Sociedad para el Desarrollo Industrial de Extremadura, S.A., S.M.E. (Cáceres)	Promover el desarrollo industrial de Extremadura	62,2855%
Vipar Parque Empresarial, S.L., S.M.E. (Santander)	Desarrollo, promoción y comercialización del Parque Empresarial de Vipar	85%
Parque Empresarial de Cantabria, S.L. (Santander)	Desarrollo, promoción y comercialización del Parque Empresarial de Cantabria	48%
Espacios Económicos Empresariales, S.L. (Valencia)	Desarrollo, promoción y comercialización del Parque Empresarial de Sagunto (Valencia)	50%
Ibar Zaharra, S.A. (Vizcaya)	Desarrollo, explotación y promoción en la zona industrial Ibarzaharra (Vizcaya)	50%
Avilés, Isla de la Innovación, S.A. (Asturias)	APR-C1, C2 y C3 definidas en el vigente P.G.O.U. de Avilés (Asturias)	35%
Sociedad para la Promoción y Desarrollo Empresarial de Teruel, S.A. (Teruel)	Fomento de la actividad empresarial en la provincia Teruel	33,3333%

c) Situación patrimonial

La situación patrimonial de las sociedades en las que la Sociedad participa directamente a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Denominación	Datos en Euros					
	Capital	Reservas y Prima de emisión	Resultado operaciones continuadas		Resto de patrimonio	Total patrimonio
			Explotación	Neto		
SEPIDES Gestión, S.G.E.I.C., S.A., S.M.E. (a)	300.550,00	302.042,25	244.851,12	183.640,68	-	786.232,93
A.I. Abra Industrial, S.A., S.M.E. (a)	3.130.400,00	626.080,00	6.118.085,60	5.957.122,37	(13.812.984,48)	(4.099.382,11)
Parque Empresarial Principado de Asturias S.L., S.M.E. (a)	17.656.748,95	18.840.671,28	(773.139,54)	(586.915,32)	1.173.855,08	37.084.359,99
Sociedad para el Desarrollo Industrial de Extremadura, S.A., S.M.E. (a)	13.941.394,40	(1.054.045,69)	(27.607,77)	(27.462,42)	(959.578,94)	11.900.307,35
Vipar Parque Empresarial, S.L., S.M.E. (a)	120.000,00	(1.125,42)	(3.252,93)	(7.001,14)	(1.155.529,50)	(1.043.656,06)
Parque Empresarial de Cantabria, S.L. (a)	210.350,00	34.627,65	(47.721,95)	(47.721,95)	(29.281,21)	167.974,49
Espacios Económicos Empresariales, S.L. (a)	53.634.824,00	35.594.388,92	250.332,48	249.690,42	-	89.478.903,34
Ibar-Zaharra, S.A. (a)	10.080.000,00	1.083.481,29	(6.006,78)	97.739,42	-	11.261.220,71
Avilés, Isla de la Innovación, S.A. (a)	1.000.000,00	(34.131,23)	(3.559,62)	(3.559,62)	(59.121,14)	903.188,01
Sociedad para la Promoción y Desarrollo Empresarial de Teruel, S.A. (b)	6.540.000,00	6.947.479,72	1.008.573,15	763.606,89	4.191.917,41	18.443.004,02

(a) Auditada por PKF Attest Servicios Empresariales, S.L.

(b) Auditada por KPMG Auditores, S.L.

La situación patrimonial de la sociedad en la que la Sociedad participa indirectamente a través de A.I. Abra Industrial, S.A., S.M.E. a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Denominación	Datos en Euros					
	Capital	Reservas y Prima de emisión	Resultado operaciones continuadas		Resto de patrimonio	Total patrimonio
			Explotación	Neto		
Agruminsa, S.A., S.M.E. (a)	63.021,00	3.064.488,32	7.289.368,19	6.378.365,06	(12.349.686,15)	(2.843.811,77)

(a) Auditada por PKF Attest Servicios Empresariales, S.L.

La situación patrimonial de las sociedades en las que la Sociedad participa directamente a 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

Denominación	Datos en Euros					
	Capital	Reservas y Prima de emisión	Resultado operaciones continuadas		Resto de patrimonio	Total patrimonio
			Explotación	Neto		
SEPIDES Gestión, S.G.E.I.C., S.A., S.M.E. (a)	300.550,00	110.261,51	992.226,72	744.172,38	-	1.154.983,89
A.I. Abra Industrial, S.A., S.M.E. (a)	3.130.400,00	626.080,00	(13.346.223,54)	(13.467.067,57)	(345.916,91)	(10.056.504,48)
Parque Empresarial Principado de Asturias S.L., S.M.E. (a)	17.656.748,95	18.093.102,34	1.008.293,66	747.568,94	1.372.050,00	37.869.470,23
Sociedad para el Desarrollo Industrial de Extremadura, S.A., S.M.E. (a)	13.941.394,40	(1.070.118,51)	(311.219,26)	(328.488,28)	(589.403,51)	11.953.384,10
Vipar Parque Empresarial, S.L., S.M.E. (a)	120.000,00	(1.125,42)	(3.176,80)	(6.878,23)	(1.148.651,27)	(1.036.654,92)
Parque Empresarial de Cantabria, S.L. (b)	210.350,00	34.627,65	(29.281,21)	(29.281,21)	-	215.696,44
Parque Empresarial de Sagunto, S.L. (a)	53.634.824,00	34.358.996,90	1.238.478,34	1.235.392,02	-	89.229.212,92
Ibar-Zaharra, S.A. (b)	10.080.000,00	889.072,96	(5.336,18)	194.408,33	-	11.163.481,29
Avilés, Isla de la Innovación, S.A. (b)	1.000.000,00	(34.131,23)	(3.748,16)	(3.748,16)	(55.372,98)	906.747,63
Sociedad para la Promoción y Desarrollo Empresarial de Teruel, S.A. (c)	6.540.000,00	6.352.214,55	772.651,64	595.265,17	5.920.791,84	19.408.271,56

(a) Auditada por Mazars Auditores, S.L.P.

(b) Auditada por Blazquez Asociados Auditores, S.L.

(c) Auditada por KPMG Auditores, S.L.

La situación patrimonial de la sociedad en la que la Sociedad participa indirectamente a través de A.I. Abra Industrial, S.A., S.M.E. a 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

Denominación	Datos en Euros					
	Capital	Reservas y Prima de emisión	Resultado operaciones continuadas		Resto de patrimonio	Total patrimonio
			Explotación	Neto		
Agruminsa, S.A., S.M.E. (a)	63.021,00	3.064.488,32	(12.859.306,34)	(12.864.143,50)	514.457,35	(9.222.176,83)

(a) Auditada por Mazars Auditores, S.L.P.

## 9.2. Créditos a empresas

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe durante el ejercicio 2021 son los siguientes:

	Datos en Euros			
	Saldo a 31/12/20	Altas	Capitalización de intereses	Saldo a 31/12/21
<b>Créditos a largo plazo a empresas del grupo (Nota 17.2)</b>	<b>1.417.548,64</b>	<b>17.719,40</b>	-	<b>1.435.268,04</b>
Créditos a empresas	1.402.847,60	-	17.535,60	1.420.383,20
Intereses	14.701,04	17.719,40	(17.535,60)	14.884,84
<b>Total</b>	<b>1.417.548,64</b>	<b>17.719,40</b>	-	<b>1.435.268,04</b>

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe durante el ejercicio 2020 son los siguientes:

	Datos en Euros			
	Saldo a 31/12/19	Altas	Capitalización de intereses	Saldo a 31/12/20
<b>Créditos a largo plazo a empresas del grupo (Nota 17.2)</b>	<b>1.399.997,35</b>	<b>17.551,29</b>	-	<b>1.417.548,64</b>
Créditos a empresas	1.387.123,70	-	15.723,90	1.402.847,60
Intereses	12.873,65	17.551,29	(15.723,90)	14.701,04
<b>Total</b>	<b>1.399.997,35</b>	<b>17.551,29</b>	-	<b>1.417.548,64</b>

El 1 de marzo de 2021 se han capitalizado intereses por importe de 17.535,60 euros devengados durante el segundo año de contrato del préstamo participativo, siendo el importe total de intereses devengados en el ejercicio 2021 de 17.719,40 euros.

El 1 de marzo de 2020 se han capitalizado intereses por importe de 15.723,90 euros devengados durante el primer año de contrato del préstamo participativo, siendo el importe total de intereses devengados en el ejercicio 2020 de 17.551,29 euros.

Con fecha 5 de abril de 2019 se realizó la conversión del préstamo ordinario concedido por la Sociedad a la participada VIPAR Parque Empresarial, S.L., S.M.E. a préstamo participativo por importe de 1.387.123,70 euros y un plazo de amortización total de 5 años.

## 10. ACTIVOS FINANCIEROS

### 10.1. Categorías de activos financieros

La composición de los activos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 9.1), al 31 de diciembre es la siguiente:

	Datos en Euros					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
<b>Activos financieros a largo plazo</b>						
<i>Activos financieros a coste</i>						
Instrumentos de patrimonio (Nota 10.5)	16.644.447,58	12.355.285,18	-	-	16.644.447,58	12.355.285,18
	16.644.447,58	12.355.285,18	-	-	16.644.447,58	12.355.285,18
<i>Activos financieros a coste amortizado</i>						
Créditos a terceros (Nota 10.6)	-	-	14.661.227,19	11.824.530,61	14.661.227,19	11.824.530,61
Otros activos financieros	-	-	1.911.267,60	1.834.517,81	1.911.267,60	1.834.517,81
	-	-	16.572.494,79	13.659.048,42	16.572.494,79	13.659.048,42
	<b>16.644.447,58</b>	<b>12.355.285,18</b>	<b>16.572.494,79</b>	<b>13.659.048,42</b>	<b>33.216.942,37</b>	<b>26.014.333,60</b>
<b>Activos financieros a corto plazo</b>						
<i>Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto</i>						
Instrumentos de patrimonio (Nota 10.7)	-	4.638.629,92	-	-	-	4.638.629,92
	-	4.638.629,92	-	-	-	4.638.629,92
<i>Activos financieros a coste amortizado</i>						
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 10.2)	-	-	3.103.689,29	4.845.767,63	3.103.689,29	4.845.767,63
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (Nota 17.2)	-	-	-	44.981.402,20	-	44.981.402,20
Créditos a terceros (Nota 10.6)	-	-	807.376,25	1.179.192,97	807.376,25	1.179.192,97
Otros activos financieros	-	-	48.417,82	43.513,90	48.417,82	43.513,90
	-	-	3.959.483,36	51.049.876,70	3.959.483,36	51.049.876,70
	-	<b>4.638.629,92</b>	<b>3.959.483,36</b>	<b>51.049.876,70</b>	<b>3.959.483,36</b>	<b>55.688.506,62</b>
<b>Total activos financieros</b>	<b>16.644.447,58</b>	<b>16.993.915,10</b>	<b>20.531.978,15</b>	<b>64.708.925,12</b>	<b>37.176.425,73</b>	<b>81.702.840,22</b>

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

### 10.2. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre es el siguiente:

	Datos en Euros					
	Créditos por operaciones comerciales		Otros activos financieros		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Clientes por ventas y prestación de servicios, corto plazo	1.617.106,93	1.764.477,31	-	-	1.617.106,93	1.764.477,31
Clientes por ventas y prestación de servicios, largo plazo	79.375,00	5.625,00	-	-	79.375,00	5.625,00
Clientes, empresas del grupo y asociadas, corto plazo (Nota 17.2)	895.561,12	1.903.471,13	-	-	895.561,12	1.903.471,13
Clientes, empresas del grupo y asociadas, largo plazo (Nota 17.2)	0,00	829.511,88	-	-	0,00	829.511,88
Deudores varios	422.725,67	258.753,35	-	-	422.725,67	258.753,35
Personal	-	-	88.920,57	83.928,96	88.920,57	83.928,96
<b>Total deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>3.014.768,72</b>	<b>4.761.838,67</b>	<b>88.920,57</b>	<b>83.928,96</b>	<b>3.103.689,29</b>	<b>4.845.767,63</b>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los saldos de clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo incluyen ventas a plazo de existencias e inversiones inmobiliarias. Para todas ellas la Sociedad ha pactado con cada uno de sus clientes un calendario de pagos en un plazo máximo de seis años, con los pertinentes intereses por la financiación concedida a sus clientes. Los intereses se han calculado de acuerdo a los tipos de mercado.

La Sociedad mantiene constituida una corrección por pérdidas por deterioro de valor de sus

cuentas comerciales a cobrar por importe de 468.123,77 euros al 31 de diciembre de 2021 (471.314,83 euros al 31 de diciembre de 2020).

Las dotaciones, aplicaciones y reversiones del ejercicio no son significativas

### 10.3. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El importe correspondiente a este epígrafe se corresponde con saldos en efectivo y en cuentas corrientes bancarias, y no existe ninguna restricción para su disposición. Su saldo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Datos en Euros	
	2021	2020
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		
Caja	4.579,46	3.068,42
Cuentas a la vista en bancos	53.929.628,13	3.156.821,80
<b>Total</b>	<b>53.934.207,59</b>	<b>3.159.890,22</b>

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

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

#### Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

La exposición máxima al riesgo de crédito que tiene la Sociedad sobre sus activos financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se indica en la Nota 10.1.

Para gestionar el riesgo de crédito la Sociedad distingue entre los activos financieros originados por las actividades de promoción inmobiliaria y por las actividades de inversión.

#### Actividades de promoción inmobiliaria

El riesgo de crédito en estas actividades es atribuible principalmente a sus deudas comerciales por ventas aplazadas y por arrendamientos. La exposición máxima al riesgo de crédito sobre estos saldos se indica en la Nota 10.2. Según se indica en dicha nota, los saldos se encuentran netos de provisiones para insolvencias estimadas en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. De la misma manera se encuentra sujeta al riesgo de precio y a la volatilidad del mercado y sus ciclos económicos.



Actividades de inversión

Con carácter general, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Los principales activos financieros de la Sociedad son inversiones financieras con empresas del grupo SEPI, inversiones financieras de capital-riesgo y préstamos en otras empresas y fondos de capital-riesgo.

Para el caso de las inversiones financieras con empresas del grupo SEPI, los Administradores de la Sociedad consideran que no están sujetas a riesgo de crédito significativo.

En relación con las inversiones financieras de capital-riesgo, la Sociedad evalúa la calidad crediticia de cada inversión, teniendo en cuenta su posición financiera, la experiencia pasada y otros factores. Los límites individuales de crédito se establecen en función de las calificaciones internas y siguiendo los procedimientos establecidos por la Dirección al respecto. Regularmente se hace un seguimiento de la utilización de los límites de crédito.

La exposición máxima al riesgo de crédito sobre las inversiones financieras de capital-riesgo se indica en las Notas 10.5 y 10.6. Según se indica en dichas notas, los saldos se encuentran netos de correcciones por deterioros. Para el caso de las participaciones en instrumentos de patrimonio, la Sociedad determina, aunque no está sujeta a la normativa contable de la CNMV, dichas correcciones valorativas por deterioro siguiendo los criterios que fija la CNMV para las sociedades y fondos de capital-riesgo, en función del valor teórico contable de la participación. Para el caso de los créditos, la Sociedad determina dichas correcciones valorativas por deterioro en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de la situación crediticia actual del deudor.

Riesgo de liquidez

La actividad de financiación de la Sociedad la expone fundamentalmente al riesgo de liquidez. Para mitigar este riesgo la Sociedad cuenta con una cuenta corriente suficiente con su Accionista Único.

**10.5. Activos financieros a coste**

El detalle de los movimientos de los activos financieros clasificados en esta categoría son los siguientes:

	Datos en Euros					Saldo a 31/12/21
	Saldo a 31/12/20	Altas/ Deterioros	Bajas/ Reversiones	Bajas/ Aplicaciones	Trapasos	
<b>Instrumentos de patrimonio en otras empresas largo plazo</b>						
Coste	26.471.621,35	46.092.008,86	(300.000,00)	(886.557,00)	-	71.377.073,21
Deterioros	(12.705.701,49)	(1.003.327,19)	549.597,39	886.557,00	-	(12.272.874,29)
Desembolsos pendientes	(1.410.634,68)	(42.981.797,86)	1.932.681,20	-	-	(42.459.751,34)
<b>Total (Nota 10.1)</b>	<b>12.355.285,18</b>	<b>2.106.883,81</b>	<b>2.182.278,59</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16.644.447,58</b>

	Datos en Euros					Saldo a 31/12/20
	Saldo a 31/12/19	Altas/ Deterioros	Bajas/ Reversiones	Bajas/ Aplicaciones	Trapasos	
<b>Instrumentos de patrimonio en otras empresas largo plazo</b>						
Coste	29.636.867,70	391.901,38	(1.695.000,00)	(639.595,49)	(1.222.552,24)	26.471.621,35
Deterioros	(13.408.734,89)	(312.213,96)	375.651,87	639.595,49	-	(12.705.701,49)
Desembolsos pendientes	(5.925.650,00)	-	4.515.015,32	-	-	(1.410.634,68)
<b>Total (Nota 10.1)</b>	<b>10.302.482,81</b>	<b>79.687,42</b>	<b>3.195.667,19</b>	<b>-</b>	<b>(1.222.552,24)</b>	<b>12.355.285,18</b>

### 10.5.1 Descripción de los principales movimientos

En el ejercicio 2021 en el apartado "Coste" de Instrumentos de patrimonio en otras empresas largo plazo, se ha registrado en Altas, los importes correspondientes a la suscripción de las participaciones de los Fondos; GED VI España, F.C.R., por 1.010.797,86 euros, Consolida Adelante CLM, F.I.C.C., por 4.835.000,00 euros, Germina Capital Sepi, F.C.R., por 4.835.000,00 euros, Ace Aerofondo IV, F.C.R., por 33.300.000,00 euros y la inversión en capital riesgo en la sociedad Satlantis Microsats, S.L. por 2.111.211,00 euros.

La columna de Bajas contiene la devolución de aportaciones del Fondo Enisa-Fespyme-Sepides para la Expansión de la Pyme, F.C.R., por importe de 300.000,00 euros.

En los apartados "Coste" y "Deterioros", la columna de "Bajas/Aplicaciones" contiene el saldo de la participación de la sociedad Normaluminium, S.A., por importe de 886.557,00 euros, consecuencia de la inexistencia de activos recuperables y de la extinción de la sociedad.

Las altas de deterioros registrados en el periodo 2021 corresponden a los fondos Enisa-Fespyme-Sepides para la Expansión de la Pyme, F.C.R., por 725.489,77 euros, Fondo Ingenio CLM, F.C.R., por 198.633,63 euros, GED VI España, F.C.R., por 31.999,35 euros, Consolida Adelante CLM, F.I.C.C., por 10.600,52 euros, Germina Capital Sepi, F.C.R., por 10.697,58 euros y la sociedad Cross Road Biotech, S.C.R., por importe de 25.906,34 euros.

La columna Reversiones contiene los importes de los fondos; Ingenio CLM, F.C.R., por 254.299,30 euros, Germina Capital Sepi, F.C.R., por 10.697,58 euros y la participación en el Fondo Pesca por 284.600,51 euros.

El apartado "Desembolsos pendientes" del ejercicio 2021, registra las altas correspondientes a los importes de los Fondos; GED VI España, F.C.R., por 1.010.797,86 euros, Consolida Adelante CLM, F.I.C.C., por 4.835.000,00 euros, Germina Capital Sepi, F.C.R., por 4.835.000,00 euros y Ace Aerofondo IV, F.C.R., por 32.301.000,00 euros. De igual forma la columna de bajas muestra los desembolsos en los Fondos; Enisa-Fespyme-Sepides para la Expansión de la Pyme, F.C.R., por 333.333,34 euros, GED V ESPAÑA, F.C.R., por 39.000,00 euros, GED VI España, F.C.R., por 879.347,86 euros y Germina Capital Sepi, F.C.R., por 681.000,00 euros.

En el ejercicio 2020 en el apartado "Coste" de Instrumentos de patrimonio en otras empresas largo plazo, se registraron en Altas; los importes correspondientes a la suscripción y desembolsos de los nuevos Fondos, Consolida Adelante CLM, F.I.C.C., y Germina Capital Sepi, F.C.R., por 165.000,00 euros cada uno, y los intereses de la participación de la sociedad Lleidanetworks Serveis Telematics, S.A., por importe de 61.901,38 euros, registrados hasta octubre.

La columna de Bajas contiene la devolución de aportaciones del Fondo GED V ESPAÑA, F.C.R., por importe de 1.695.000,00 euros.

Las altas de deterioros registrados en el periodo 2020 corresponden a los fondos Enisa-Fespyme-Sepides para la Expansión de la Pyme, F.C.R., por 17.902,74 euros, Fondo Ingenio CLM, F.C.R., por

53.987,25 euros, GED VI España, F.C.R., por 27.632,68 euros, Consolida Adelante CLM, F.I.C.C., por 1.590,10 euros, la sociedad Cross Road Biotech, S.C.R., por importe de 60.446,93 euros y la participación en el Fondo Pesca por 150.654,26 euros.

La columna Reversiones contiene el importe del fondo GED V ESPAÑA, F.C.R., por 375.651,87 euros.

En los apartados "Coste" y "Deterioros", la columna de "Bajas/Aplicaciones" contiene el importe de la participación de la sociedad Lleidanetworks Serveis Telematics, S.A., de 639.595,49 euros, la cual fue reclasificada a efectos de valoración, como un activo financiero disponible para la venta.

Los traspasos en el apartado "Coste", del ejercicio 2020, correspondieron al valor neto contable, de la partición de la sociedad Lleidanetworks Serveis Telematics, S.A., por importe de 1.222.552,24 euros, que se traspasó a corto plazo.

El apartado "Desembolsos pendientes" del ejercicio 2020, registro las bajas correspondientes a los desembolsos de los fondos; Enisa-Fespyme-Sepides para la Expansion de la Pyme, F.C.R., por 1.466.665,32 euros, Fondo Ingenio CLM, F.C.R, por 2.300.000,00 euros, GED V ESPAÑA, F.C.R., por 408.000,00 euros y GED VI España, F.C.R., por 340.350,00 euros.

### 10.5.2 Descripción de las inversiones

Los instrumentos de patrimonio en otras empresas corresponden a participaciones en entidades no cotizadas sobre las que la Sociedad no ejerce control, control conjunto o influencia significativa. Estas inversiones tienen carácter minoritario y temporal.

Los Administradores de la Sociedad estiman que el valor razonable de estos activos financieros no difiere significativamente de los valores contables.

El detalle al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020 de estas participaciones en otras empresas es el siguiente:

#### Ejercicio 2021

Sociedad	% de participación	Datos en Euros			
		Coste	Deterioro	Desembolsos pendientes	Neto
CAPITAL ENERGY EOLICA MARINA, S.A.	5,26%	428.582,40	(428.582,40)	-	-
CROSS ROAD BIOTECH, S.A. S.C.R.	9,36%	2.221.367,23	(1.832.251,06)	-	389.116,17
DEINCO (DESARROLLO INDUSTRIALES Y NAVAL)	16,00%	1.499.999,98	(1.499.999,98)	-	-
FERROLLEIDA, S.L.	45,00%	3.999.984,24	(3.999.984,24)	-	-
FONDO ENISA ICO SEPIDES EXPANPYME, F.C.R.	33,33%	4.106.666,00	(1.062.878,66)	(11.001,34)	3.032.786,00
HERLOBE MOLDURAS Y RECUBRIMIENTOS, S.A.	28,96%	2.988.600,00	(2.988.600,00)	-	-
FONDO PESCA (MAPA)	12,29%	945.123,51	(318.778,46)	-	626.345,05
FONDO INGENIO CLM, F.C.R.	50,00%	4.000.000,00	(45.572,85)	(100.000,00)	3.854.427,15
GED V ESPAÑA, F.C.R.	4,07%	3.264.021,38	-	-	3.264.021,38
GED VI ESPAÑA, F.C.R.	2,10%	2.511.517,47	(84.036,02)	(1.058.750,00)	1.368.731,45
CONSOLIDA ADELANTE CLM. F.I.C.C.	50,00%	5.000.000,00	(12.190,62)	(4.835.000,00)	152.809,38
GERMINA CAPITAL SEPI, F.C.R.	50,00%	5.000.000,00	-	(4.154.000,00)	846.000,00
SATLANTIS MICROSATS, S.L.	3,71%	2.111.211,00	-	-	2.111.211,00
ACE AEROFONDO IV, F.C.R.	33,00%	33.300.000,00	-	(32.301.000,00)	999.000,00
<b>Total</b>		<b>71.377.073,21</b>	<b>(12.272.874,29)</b>	<b>(42.459.751,34)</b>	<b>16.644.447,58</b>

**Ejercicio 2020**

Sociedad	% de participación	Datos en Euros			
		Coste	Deterioro	Desembolsos pendientes	Neto
CAPITAL ENERGY EOLICA MARINA, S.A.	5,26%	428.582,40	(428.582,40)	-	-
CROSS ROAD BIOTECH, S.A. S.C.R.	9,35%	2.221.367,23	(1.806.344,72)	-	415.022,51
DEINCO (DESARROLLO INDUSTRIALES Y NAVAL)	16,00%	1.499.999,98	(1.499.999,98)	-	-
FERROLLEIDA, S.L.	45,00%	3.999.984,24	(3.999.984,24)	-	-
FONDO ENISA ICO SEPIDES EXPANPYME, F.C.R.	33,33%	4.406.666,00	(337.388,89)	(344.334,68)	3.724.942,43
HERLOBE MOLDURAS Y RECUBRIMIENTOS, S.A.	28,96%	2.988.600,00	(2.988.600,00)	-	-
NORMALUMINIUM, S.A.	24,50%	886.557,00	(886.557,00)	-	-
FONDO PESCA (MAPA)	12,29%	945.123,51	(603.378,97)	-	341.744,54
FONDO INGENIO CLM, F.C.R.	50,00%	4.000.000,00	(101.238,52)	(100.000,00)	3.798.761,48
GED V ESPAÑA, F.C.R.	4,07%	3.264.021,38	-	(39.000,00)	3.225.021,38
GED VI ESPAÑA, F.C.R.	1,53%	1.500.719,61	(52.036,67)	(927.300,00)	521.382,94
CONSOLIDA ADELANTE CLM. F.I.C.C.	50,00%	165.000,00	(1.590,10)	-	163.409,90
GERMINA CAPITAL SEPI, F.C.R.	100,00%	165.000,00	-	-	165.000,00
<b>Total</b>		<b>26.471.621,35</b>	<b>(12.705.701,49)</b>	<b>(1.410.634,68)</b>	<b>12.355.285,18</b>

**10.6. Activos financieros a coste amortizado: Créditos a terceros**

El detalle de los movimientos de los créditos en el ejercicio 2021 y 2020 de los activos financieros clasificados en esta categoría es el siguiente:

**Ejercicio 2021**

	Datos en Euros					
	Saldo a 31/12/20	Altas/ Deterioros	Bajas/ Reversiones	Bajas/ Aplicaciones	Trasposos	Saldo a 31/12/21
<b>Créditos a empresas</b>	<b>8.192.512,30</b>	<b>8.144.217,39</b>	-	-	<b>(5.806.704,57)</b>	<b>10.530.025,12</b>
- Coste	19.693.203,83	8.147.781,01	(170.378,32)	(2.496.914,27)	(6.022.705,32)	19.150.986,93
- Deterioros	(11.500.691,53)	(3.563,62)	170.378,32	2.496.914,27	216.000,75	(8.620.961,81)
<b>Créditos a empresas por pacto de recompra de participaciones</b>	<b>3.500.657,53</b>	<b>1.502.720,07</b>	<b>(1.000.000,00)</b>	-	-	<b>4.003.377,60</b>
- Coste	13.978.645,65	1.502.720,07	(1.000.000,00)	-	-	14.481.365,72
- Deterioros	(10.477.988,12)	-	-	-	-	(10.477.988,12)
<b>Créditos al personal</b>	<b>131.360,78</b>	<b>81.875,04</b>	<b>(0,02)</b>	-	<b>(85.411,33)</b>	<b>127.824,47</b>
<b>Total créditos a largo plazo</b>	<b>11.824.530,61</b>	<b>9.728.812,50</b>	<b>(1.000.000,02)</b>	-	<b>(5.892.115,90)</b>	<b>14.661.227,19</b>
<b>Créditos a empresas</b>	<b>679.192,97</b>	<b>544.899,33</b>	<b>(5.552,28)</b>	-	<b>(411.163,77)</b>	<b>807.376,25</b>
- Coste	981.870,89	544.899,33	(5.552,28)	-	(409.616,30)	1.111.601,64
- Deterioros	(302.677,92)	-	-	-	(1.547,47)	(304.225,39)
<b>Créditos a empresas por pacto de recompra de participaciones</b>	<b>500.000,00</b>	<b>28.414,59</b>	<b>(518.414,59)</b>	-	<b>(10.000,00)</b>	-
- Coste	500.000,00	28.414,59	(518.414,59)	-	(10.000,00)	-
<b>Total créditos a corto plazo</b>	<b>1.179.192,97</b>	<b>573.313,92</b>	<b>(523.966,87)</b>	-	<b>(421.163,77)</b>	<b>807.376,25</b>
<b>TOTAL CRÉDITOS</b>	<b>13.003.723,58</b>	<b>10.302.126,42</b>	<b>(1.523.966,89)</b>	-	<b>(6.313.279,67)</b>	<b>15.468.603,44</b>

**Ejercicio 2020**

	Datos en Euros					Saldo a 31/12/20
	Saldo a 31/12/19	Altas/ Deterioros	Bajas/ Reversiones	Bajas/ Aplicaciones	Trasposos	
<b>Créditos a empresas</b>	<b>4.598.324,68</b>	<b>5.113.884,13</b>	<b>(709.514,78)</b>	-	<b>(810.181,73)</b>	<b>8.192.512,30</b>
- Coste	17.810.188,36	5.206.894,15	(717.330,82)	(2.654.850,85)	48.302,99	19.693.203,83
- Deterioros	(13.211.863,68)	(93.010,02)	7.816,04	2.654.850,85	(858.484,72)	(11.500.691,53)
<b>Créditos a empresas por pacto de recompra de participaciones</b>	<b>2.000.000,00</b>	<b>2.000.657,53</b>	-	-	<b>(500.000,00)</b>	<b>3.500.657,53</b>
- Coste	17.072.888,77	2.011.250,83	-	(4.605.493,95)	(500.000,00)	13.978.645,65
- Deterioros	(15.072.888,77)	(10.593,30)	-	4.605.493,95	-	(10.477.988,12)
<b>Créditos al personal</b>	<b>113.424,66</b>	<b>114.245,19</b>	<b>(9.108,42)</b>	-	<b>(87.200,65)</b>	<b>131.360,78</b>
<b>Total créditos a largo plazo</b>	<b>6.711.749,34</b>	<b>7.228.786,85</b>	<b>(718.623,20)</b>	-	<b>(1.397.382,38)</b>	<b>11.824.530,61</b>
<b>Créditos a empresas</b>	<b>84.721,84</b>	<b>397.313,91</b>	<b>(215.434,46)</b>	-	<b>412.591,68</b>	<b>679.192,97</b>
- Coste	1.453.395,62	397.313,91	(422.945,60)	-	(445.893,04)	981.870,89
- Deterioros	(1.368.673,78)	-	207.511,14	-	858.484,72	(302.677,92)
<b>Créditos a empresas por pacto de recompra de participaciones</b>	<b>547,95</b>	<b>102.469,48</b>	-	-	<b>396.982,57</b>	<b>500.000,00</b>
- Coste	547,95	102.469,48	-	-	396.982,57	500.000,00
<b>Total créditos a corto plazo</b>	<b>85.269,79</b>	<b>499.783,39</b>	<b>(215.434,46)</b>	-	<b>809.574,25</b>	<b>1.179.192,97</b>
<b>TOTAL CRÉDITOS</b>	<b>6.797.019,13</b>	<b>7.728.570,24</b>	<b>(934.057,66)</b>	-	<b>(587.808,13)</b>	<b>13.003.723,58</b>

En el ejercicio 2021 en el apartado "Coste" de "Créditos a empresas a largo plazo", se han registrado principalmente los desembolsos de los préstamos participativos en las sociedades; Jetnet Wimax, S.A., por 200.000,00 euros, Grupo K Refrigeración S.L., por 1.000.000,00 euros, Soluciones de Comunicación Empresarial, S.L., por 1.333.333,33 euros, Weewoo, S.L., por 1.333.333,33 euros, y Sotec Consulting, S.L., por 666.666,66 euros. De igual forma, se engloba el alta correspondiente al desembolso por el préstamo ordinario en la sociedad Sondeos, Estructuras y Geotecnia, S.L, por importe de 2.000.000,00 euros y la compraventa de participaciones con pago aplazado en la sociedad Equanima Inversiones, S.L., por importe de 1.610.884,07 euros. Dichas participaciones de Sepides en el Hotel Palacio de Ferrera, S.L., han sido transferidas a Equanima Inversiones, S.L.

En los apartados "Coste" y "Deterioro" de "Créditos a empresas a largo plazo", la columna de "Bajas/Aplicaciones" contiene el saldo de la sociedad Normaluminium, S.A., por importe de 2.496.914,27 euros, consecuencia de la extinción de la sociedad y de la inexistencia de activos recuperables.

Los trasposos que se han realizado en el ejercicio 2021, en el apartado "Coste a largo plazo de Créditos a empresas", corresponden principalmente a los siguientes importes traspasados de largo plazo a corto plazo; 400.000,00 euros del préstamo ordinario de la sociedad S2 Grupo de Innovación en Procesos Organizativos, S.L.U, 250.000,00 euros del préstamo ordinario de la sociedad Casa Mas Alimentación, S.L., 5.000.000,00 euros del préstamo ordinario de la sociedad Instituto de Empresa, S.L., que se ha amortizado anticipadamente y 200.180,59 euros del crédito a largo plazo por enajenación de inmovilizado de la sociedad Industrial Blansol, S.A.

El apartado "Coste" de "Créditos a empresas por pacto de recompra de participaciones", recoge principalmente el alta de la participación de la sociedad Cistec Technology, S.L., por importe de 1.334.157,50 euros y la baja de la participación de Hotel Palacio de Ferrera por 1.000.000,00 euros.

En ejercicio 2021 se han registrado intereses a corto plazo, correspondiente a las inversiones de préstamos y participaciones, cuyos saldos totales ascienden a 544.899,33 euros y 28.414,59 euros,

respectivamente.

El apartado "Coste" de "Créditos a empresas por pacto de recompra de participaciones a corto plazo", muestra la baja de la participación de Hotel Palacio de Ferrera y sus intereses, por importe de 518.414,59 euros.

En el ejercicio 2020 en el apartado "Coste" de "Créditos a empresas a largo plazo", se registró principalmente el alta del préstamo ordinario de la sociedad Instituto de Empresa, S.L., por 5.000.000,00 euros, y el préstamo participativo de la sociedad Jetnet Wimax, S.A., por 200.000,00 euros.

En el apartado "Coste" de "Créditos a empresas a largo plazo", se registraron principalmente las bajas por importes de 597.002,23 euros del crédito a largo plazo por enajenación de inmovilizado, y de 112.512,55 euros del préstamo ordinario, ambos de la sociedad Gaia Gestión Deportiva, S.L., consecuencia de la amortización anticipada.

En los apartados "Coste" y "Deterioro" de "Créditos a empresas a largo plazo", la columna de "Bajas/Aplicaciones" contiene los saldos de la sociedad Privilege Advanced Surface, S.A., por importe de 2.514.691,52 euros, consecuencia de la extinción de la sociedad y de la inexistencia de activos recuperables, y el importe de 140.159,33 euros de la sociedad Gaia Gestión Deportiva, S.L.

En la columna "Altas" de "Deterioros a largo plazo" se registraron principalmente, el importe correspondiente del crédito a largo plazo por enajenación de inmovilizado de la sociedad Industrial Blansol, S.A., por importe de 86.115,87 euros.

Los traspasos que se realizaron en el ejercicio 2020, en el apartado "Coste a largo plazo de Créditos a empresas", corresponden principalmente a los siguientes importes traspasados de largo plazo a corto plazo; 600.000,00 euros del préstamo ordinario de la sociedad S2 Grupo de Innovación en Procesos Organizativos, S.L.U, 250.000,00 euros del préstamo ordinario de la sociedad Casa Mas Alimentación, S.L., y 423.858,76 euros de los intereses del crédito a largo plazo por enajenación de inmovilizado de la sociedad Industrial Blansol, S.A. Los traspasos que se produjeron principalmente del corto plazo al largo plazo, correspondieron por importe de 1.298.226,39 euros, al crédito a largo plazo por enajenación de inmovilizado de la sociedad Industrial Blansol, S.A.

Los traspasos que se han realizado en el ejercicio 2020, en el apartado "Deterioro a largo plazo de Créditos a empresas", correspondieron principalmente al importe traspasado de largo plazo a corto plazo, por 423.858,76 euros, de los intereses del crédito a largo plazo por enajenación de inmovilizado de la sociedad Industrial Blansol, S.A., y al traspaso de corto plazo a largo plazo por importe de 1.212.110,52 euros, del crédito a largo plazo por enajenación de inmovilizado de la sociedad Industrial Blansol, S.A.

El apartado "Coste" de "Créditos a empresas por pacto de recompra de participaciones", recoge principalmente el alta de la compraventa a término de la sociedad Grupo K Refrigeración, S.L., por importe de 2.000.000,00 euros.

En los apartados "Coste" y "Deterioro" de "Créditos a empresas a largo plazo", la columna de "Bajas/Aplicaciones" contiene principalmente los saldos de la sociedad Elaborados Gallegos, S.A., por importe de 894.571,85 euros, Moa Técnica, S.A. por importe de 3.710.922,10 euros, consecuencia de la extinción de la sociedad y de la inexistencia de activos recuperables.

Los traspasos que se realizaron en el ejercicio 2020, en el apartado "Coste a largo plazo de Créditos a empresas por pacto de recompra de participaciones", correspondieron al importe traspasado de largo plazo a corto plazo por 500.000,00 euros de la compraventa a término de la sociedad Hotel Palacio de Ferrera S.L.

En el apartado "Coste" de "Créditos a empresas a corto plazo", se registró principalmente las bajas por importes de 294.101,66 euros del préstamo ordinario de la sociedad S2 Grupo de Innovación en Procesos Organizativos, S.L.U.

La mayoría de los "Créditos a empresas" tienen carácter de participativos y la Sociedad obtiene una retribución referenciada al Euribor a un año más un diferencial, más una retribución variable condicionada a los resultados de las empresas prestatarias.

Los "Créditos a empresas por pacto de recompra de participaciones" corresponden a ciertos contratos de inversión, donde la Sociedad otorga financiación a empresas y como contraprestación adquiere temporalmente participaciones de dichas empresas con pacto de recompra.

Adicionalmente, por dicha financiación, la Sociedad obtiene una retribución fija o bien referenciada al Euribor más un diferencial, y en algunos casos también una retribución variable en función de los resultados de las empresas prestatarias.

El detalle de los saldos al cierre del ejercicio de los "Créditos a empresas por pacto de recompra de participaciones", incluyendo intereses, es el siguiente:

## Ejercicio 2021

Sociedad	% de particip. sujeta a pacto de recompra	Datos en Euros			
		Saldo a largo plazo	Saldo a corto plazo	Deterioro	Neto
CISTEC TECHNOLOGY, S.L.	25,50%	1.382.680,63	-	-	1.382.680,63
BALNEARIO EL RAPOSO, S.L.U.	37%	500.000,00	-	-	500.000,00
GRUPO K REFRIGERACION, S.L.	26,59%	2.120.696,97	-	-	2.120.696,97
CONGELADOS PAIS, S.L.	46,38%	172.017,86	-	(172.017,86)	-
FILMAX ENTERTAINMENT, S.A.	7,14%	7.174.194,15	-	(7.174.194,15)	-
HERLOBE MOLDURAS Y RECUBRIMIENTOS, S.A.	28,96%	3.131.776,11	-	(3.131.776,11)	-
<b>Total</b>		<b>14.481.365,72</b>	<b>-</b>	<b>(10.477.988,12)</b>	<b>4.003.377,60</b>

## Ejercicio 2020

Sociedad	% de particip. sujeta a pacto de recompra	Datos en Euros			
		Saldo a largo plazo	Saldo a corto plazo	Deterioro	Neto
HOTEL PALACIO DE FERRERA, S.L.	24%	1.000.000,00	500.000,00	-	1.500.000,00
BALNEARIO EL RAPOSO, S.L.U.	37%	500.000,00	-	-	500.000,00
GRUPO K REFRIGERACION, S.L.	26,59%	2.000.657,53	-	-	2.000.657,53
CONGELADOS PAIS, S.L.	46,38%	172.017,86	-	(172.017,86)	-
FILMAX ENTERTAINMENT, S.A.	7,14%	7.174.194,15	-	(7.174.194,15)	-
HERLOBE MOLDURAS Y RECUBRIMIENTOS, S.A.	28,96%	3.131.776,11	-	(3.131.776,11)	-
<b>Total</b>		<b>13.978.645,65</b>	<b>500.000,00</b>	<b>(10.477.988,12)</b>	<b>4.000.657,53</b>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la clasificación por vencimientos de los principales activos financieros, con vencimiento determinado o determinable, es como sigue:

Ejercicio 2021**Activos financieros a largo plazo**

	Datos en Euros					
	2023	2024	2025	2026	Siguientes	Total
Créditos a empresas	6.807.104,25	2.881.131,92	4.693.329,46	1.837.268,84	2.932.152,46	19.150.986,93
Créditos a empresas por pacto de recompra	10.477.988,12	-	-	-	4.003.377,60	14.481.365,72
Créditos al personal	54.558,53	35.771,08	26.769,52	10.725,34	-	127.824,47
<b>Total créditos a largo plazo</b>	<b>17.341.673,90</b>	<b>2.918.927,00</b>	<b>4.722.123,98</b>	<b>1.850.020,18</b>	<b>6.935.530,06</b>	<b>33.760.177,12</b>

Ejercicio 2020**Activos financieros a largo plazo**

	Datos en Euros					
	2022	2023	2024	2025	Siguientes	Total
Créditos a empresas	9.677.528,58	2.131.080,16	2.568.281,59	2.739.205,26	2.577.108,24	19.693.203,83
Créditos a empresas por pacto de recompra	10.978.645,65	500.000,00	-	-	2.500.000,00	13.978.645,65
Créditos al personal	68.481,72	36.033,17	17.245,72	9.600,17	-	131.360,78
<b>Total créditos a largo plazo</b>	<b>20.726.677,95</b>	<b>2.669.136,33</b>	<b>2.587.551,31</b>	<b>2.750.830,43</b>	<b>5.077.108,24</b>	<b>33.803.210,26</b>

Los importes que se reflejan en el cuadro anterior se corresponden con el principal de estos créditos, sin reflejar correcciones valorativas.

**10.7. Activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto**

Dentro de esta categoría se recoge la inversión en la sociedad cotizada Lleidanetworks. El detalle de los movimientos de estos activos financieros clasificados en esta categoría son los siguientes:

	Datos en Euros					Saldo a 31/12/21
	Saldo a 31/12/20	Altas/ Deterioros	Bajas/ Reversiones	Bajas/ Aplicaciones	Trpasos	
<b>Instrumentos de patrimonio en otras empresas corto plazo</b>						
Coste	4.638.629,92	22.790,82	(4.661.420,74)	-	-	-
Deterioros	-	-	-	-	-	-
Desembolsos pendientes	-	-	-	-	-	-
<b>Total (Nota 10.1)</b>	<b>4.638.629,92</b>	<b>22.790,82</b>	<b>(4.661.420,74)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	Datos en Euros					Saldo a 31/12/20
	Saldo a 31/12/19	Altas/ Deterioros	Bajas/ Reversiones	Bajas/ Aplicaciones	Trpasos	
<b>Instrumentos de patrimonio en otras empresas corto plazo</b>						
Coste	-	3.830.276,07	(414.198,39)	-	1.222.552,24	4.638.629,92
Deterioros	-	-	-	-	-	-
Desembolsos pendientes	-	-	-	-	-	-
<b>Total (Nota 10.1)</b>	<b>-</b>	<b>3.830.276,07</b>	<b>(414.198,39)</b>	<b>-</b>	<b>1.222.552,24</b>	<b>4.638.629,92</b>

La jerarquía de valor de esta inversión se corresponde con un Nivel 1, al tratarse de valores cotizados en un mercado secundario.

En el ejercicio 2021 en el apartado "Coste" de Instrumentos de patrimonio en otras empresas corto plazo, se registra en Altas, el importe correspondiente del ajuste de la valoración de las acciones de la sociedad Lleidanetworks, por 22.790,82 euros, y en Bajas, el importe de la venta de acciones de esta sociedad, realizadas en el mismo ejercicio, por importe de 4.661.420,74 euros. A 23 de marzo de 2021 se han vendido todas las acciones de dicha sociedad.

El resultado de la enajenación de estas acciones durante el ejercicio 2021 ha supuesto un beneficio por enajenación de 3.653.369,67 euros (2.078.410,95 euros en 2020)(Nota 16.11).



Los trasposos en el apartado "Coste ", del ejercicio 2020, correspondieron al valor neto contable, de la participación de la sociedad Lleidanetworks Serveis Telematics, S.A., por importe de 1.222.552,24 euros, que se traspasó a corto plazo.

En el ejercicio 2020 en el apartado "Coste" de Instrumentos de patrimonio en otras empresas corto plazo, se registró en Altas, el importe correspondiente del ajuste de la valoración de las acciones de la sociedad Lleidanetworks a 31 de diciembre de 2020, por 3.830.276,07 euros, y en Bajas, el importe de la venta de acciones de esta sociedad, realizadas en el mismo ejercicio, por importe de 414.198,39 euros. A 31 de diciembre de 2020 el valor razonable de las acciones de LLeidanettworks fue de 4.638.629,92 euros.

**11. EXISTENCIAS**

Los saldos que componen este epígrafe del Balance y sus movimientos durante el ejercicio 2021 son los siguientes:

	Datos en Euros				Saldo al 31/12/21
	Saldo al 31/12/20	Altas/ (Dotaciones)	(Bajas) / Reversiones	Traspasos (Nota 7)	
<b>Coste:</b>					
Edificios de viviendas	503.144,94	-	-	(503.144,94)	-
Edificios industriales	3.586.556,64	-	-	-	3.586.556,64
Edificios para usos terciarios	3.719.084,42	-	-	-	3.719.084,42
Terrenos rústicos	6.214.622,66	16.411,39	-	-	6.231.034,05
Terrenos con calif urbanística	10.945.290,95	-	(1.654.062,22)	-	9.291.228,73
Solares	322,27	-	-	-	322,27
Obra en curso	7.339.522,52	368.173,21	(1.940.629,53)	-	5.767.066,20
Edificios terminados	5.670.104,99	-	(1.061.984,79)	(714.933,14)	3.893.187,06
	<b>37.978.649,39</b>	<b>384.584,60</b>	<b>(4.656.676,54)</b>	<b>(1.218.078,08)</b>	<b>32.488.479,37</b>
<b>Deterioros:</b>					
Edificios industriales	-	-	-	-	-
Edificios para usos terciarios	(791.407,63)	-	42.078,68	-	(749.328,95)
Terrenos rústicos	(2.598.833,42)	-	-	-	(2.598.833,42)
Terrenos con calif urbanística	(7.598.961,64)	(368.171,64)	1.982.038,07	-	(5.985.095,21)
Edificios terminados	(1.029.763,07)	(24.000,00)	143.998,85	309.768,82	(599.995,40)
	<b>(12.018.965,76)</b>	<b>(392.171,64)</b>	<b>2.168.115,60</b>	<b>309.768,82</b>	<b>(9.933.252,98)</b>
<b>Total existencias (neto)</b>	<b>25.959.683,63</b>	<b>(7.587,04)</b>	<b>(2.488.560,94)</b>	<b>(908.309,26)</b>	<b>22.555.226,39</b>

Las bajas de los epígrafes “Terrenos con calificación urbanística” y “Obra en curso” se corresponden fundamentalmente con la venta de la parcela 1 del polígono Cortijo del Conde en Granada, por un precio de venta de 1.500.000,00 euros, un coste de ventas de 3.594.691,75 euros y un deterioro acumulado de 1.974.116,75 euros.

Las bajas de epígrafe “Edificios terminados” se corresponden con la venta de 4 naves nido en el Parque Empresarial de Morero (Cantabria) por un importe total de venta de 630.000,00 euros y un coste de ventas de 421.985,94 euros; y con la venta de una nave nido en el polígono Cortijo del Conde en Granada por un precio de venta de 560.000,00 euros, un coste de ventas de 639.998,85 euros y un deterioro acumulado de 143.998,85 euros.

De acuerdo con lo indicado en la Nota 7 se han registrado traspasos al epígrafe de “Inversiones Inmobiliarias” como consecuencia de la formalización de nuevos contratos de arrendamiento de diferentes inmuebles situados en el Parque Empresarial Morero, situado en El Astillero (Cantabria) por un importe neto de 151.056,30 euros, en el Parque Empresarial de Catoira (Pontevedra) por un importe neto de 587.868,00 euros, y en la colonia de Directivos de Vilafruns, Balsareny (Barcelona) por un importe neto de 503.144,94 euros

El detalle y movimiento del epígrafe “Obra en curso” durante el ejercicio 2021 es como sigue:

	Datos en Euros			Saldo al 31/12/21
	Saldo al 31/12/20	Altas/ (Dotaciones)	(Bajas)	
Proyecto Cetarsa (Granada)	6.942.464,39	368.171,62	(1.940.629,53)	5.370.006,48
Otros proyectos	397.058,13	1,59	-	397.059,72
<b>Total obra en curso</b>	<b>7.339.522,52</b>	<b>368.173,21</b>	<b>(1.940.629,53)</b>	<b>5.767.066,20</b>

Los saldos que componen este epígrafe del Balance y sus movimientos durante el ejercicio 2020 son los siguientes:

	Datos en Euros				Saldo al 31/12/20
	Saldo al 31/12/19	Altas/ (Dotaciones)	(Bajas) / Reversiones	Trasposos (Nota 7)	
<b>Coste:</b>					
Edificios de viviendas	503.144,94	-	-	-	503.144,94
Edificios industriales	9.417.356,44	-	-	(5.830.799,80)	3.586.556,64
Edificios para usos terciarios	3.719.084,42	-	-	-	3.719.084,42
Terrenos rústicos	6.214.622,66	-	-	-	6.214.622,66
Terrenos con calif urbanística	6.474.779,62	-	(1.015.042,32)	5.485.553,65	10.945.290,95
Solares	322,27	-	-	-	322,27
Obra en curso	7.430.061,40	145.181,57	(235.720,45)	-	7.339.522,52
Edificios terminados	5.792.132,60	-	-	(122.027,61)	5.670.104,99
	<b>39.551.504,35</b>	<b>145.181,57</b>	<b>(1.250.762,77)</b>	<b>(467.273,76)</b>	<b>37.978.649,39</b>
<b>Deterioros:</b>					
Edificios industriales	(7.157.084,22)	-	-	7.157.084,22	-
Edificios para usos terciarios	(745.257,08)	(46.150,55)	-	-	(791.407,63)
Terrenos rústicos	(2.598.833,42)	-	-	-	(2.598.833,42)
Terrenos con calif urbanística	(646.431,89)	(131.142,50)	335.696,97	(7.157.084,22)	(7.598.961,64)
Edificios terminados	(1.017.013,07)	(12.750,00)	-	-	(1.029.763,07)
	<b>(12.164.619,68)</b>	<b>(190.043,05)</b>	<b>335.696,97</b>	<b>-</b>	<b>(12.018.965,76)</b>
<b>Total existencias (neto)</b>	<b>27.386.884,67</b>	<b>(44.861,48)</b>	<b>(915.065,80)</b>	<b>(467.273,76)</b>	<b>25.959.683,63</b>

Las bajas de los epígrafes "Terrenos con calificación urbanística" y "Obra en curso" se corresponden fundamentalmente con la venta de la finca 1-6 UE1 sita en Paterna (Valencia) por un precio de venta de 1.006.260,00 euros y un coste de ventas de 853.689,51 euros, y con la venta de la parcela 6 del polígono Cortijo del Conde en Granada, por un precio de venta de 180.000,00 euros y un coste de ventas de 357.632,58 euros y un deterioro acumulado de 199.546,42 euros.

Previo a la venta de la parcela 6 de Granada indicada en el párrafo anterior, se han reclasificado cuentas para tener agrupadas todas las parcelas del proyecto en el epígrafe "Terrenos con calificación urbanística". El importe de esta reclasificación ha sido de 7.383.532,65 euros.

Como consecuencia de la formalización del arrendamiento de una parcela en el Parque Empresarial de Cantabria, la Sociedad traspasó a Inversiones Inmobiliarias el importe neto de 345.246,15 euros (Nota 7). Además se traspasó también a Inversiones Inmobiliarias para su arrendamiento una nave industrial situada en el mismo parque empresarial por un importe neto de 122.027,61 euros. (Nota 7).

Debido a la reclasificación indicada de la parcela 6 de Granada, se traspasó el importe de 7.157.084,22 euros de deterioro desde "Edificios industriales" a "Terrenos con calificación urbanística".

El detalle y movimiento del epígrafe "Obra en curso" durante el ejercicio 2020 es como sigue:

	Datos en Euros			Saldo al 31/12/20
	Saldo al 31/12/19	Altas/ (Dotaciones)	(Bajas)	
Proyecto Cetarsa (Granada)	7.033.004,51	145.180,33	(235.720,45)	6.942.464,39
Otros proyectos	397.056,89	1,24	-	397.058,13
<b>Total obra en curso</b>	<b>7.430.061,40</b>	<b>145.181,57</b>	<b>(235.720,45)</b>	<b>7.339.522,52</b>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no tiene compromisos sobre sus existencias. Adicionalmente, a dicha fecha, todos los terrenos, obras en curso y edificios terminados están situados en territorio español.

La tipología de las existencias de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, corresponde fundamentalmente a naves industriales, inmuebles para usos terciarios y edificios de oficinas y viviendas destinadas a ser domicilio habitual junto a los activos asociados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales. También se incluyen terrenos rústicos, terrenos con calificación urbanística y solares.

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros como mayor valor de las existencias (tampoco en 2020).

La práctica de la Sociedad consiste en formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus existencias. Los Administradores de la Sociedad consideran que las coberturas actuales son apropiadas.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen existencias sujetas a restricciones de titularidad o pignorados como garantía de pasivos.



## 12. PATRIMONIO NETO

### 12.1. Capital social

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 el capital social de la Sociedad asciende a 127.919.500,73 euros, representado por 42.498.173 acciones nominativas de 3,01 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsado.

La totalidad de las acciones de la Sociedad son propiedad de la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales (SEPI), habiendo cumplido con todos los requisitos establecidos en la legislación vigente en relación con la unipersonalidad y no existiendo contratos formalizados con dicho accionista.

Durante los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad no ha recibido ni subvenciones ni legados de su accionista único.

Ninguna de las acciones de la Sociedad está admitida a cotización. Adicionalmente, la Sociedad no tiene opciones ni contratos sobre sus propias acciones.

### 12.2. Reservas

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2021 y 2020 en las reservas han sido los siguientes:

	Datos en Euros				
	Saldo al 31/12/19	Distribución resultado ejercicio 2019	Saldo al 31/12/20	Distribución resultado ejercicio 2020	Saldo al 31/12/21
Reserva legal	591.605,98	150.085,57	741.691,55	-	741.691,55
Reservas voluntarias	197.941.254,81	-	197.941.254,81	(6.967.853,89)	190.973.400,92
<b>Total reservas</b>	<b>198.532.860,79</b>	<b>150.085,57</b>	<b>198.682.946,36</b>	<b>(6.967.853,89)</b>	<b>191.715.092,47</b>

- a) **Reserva legal:** de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.
- b) **Reservas voluntarias:** La Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su sesión celebrada el 29 de junio de 2021, aprobó la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2020 destinando a Resultados negativos de ejercicios anteriores el importe de 6.967.653,89 euros euros y posteriormente aplicar dicho importe contra Reservas voluntarias. No existe ninguna restricción para la disposición de estas reservas.

**12.3. Ajustes por cambio de valor**

El movimiento del epígrafe "Ajustes por Cambios de Valor" del Balance de Situación adjunto se detalla en el Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos que forma parte de los Estados Financieros, siendo el movimiento del ejercicio 2021 el siguiente:

	Datos en Euros			Saldo a 31/12/21
	Saldo a 31/12/20	Correcciones valorativas	Efecto impositivo	
Activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto	2.872.707,05	(3.830.276,07)	957.569,02	-
<b>Total ajustes por cambio de valor</b>	<b>2.872.707,05</b>	<b>(3.830.276,07)</b>	<b>957.569,02</b>	<b>-</b>

Los movimientos de este epígrafe en el ejercicio 2020 fue el siguiente:

	Datos en Euros			Saldo a 31/12/20
	Saldo a 31/12/19	Correcciones valorativas	Efecto impositivo	
Activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto	-	3.830.276,07	(957.569,02)	2.872.707,05
<b>Total ajustes por cambio de valor</b>	<b>-</b>	<b>3.830.276,07</b>	<b>(957.569,02)</b>	<b>2.872.707,05</b>

Se corresponde con la corrección del valor en la participación de la Sociedad Lleidanetworks, con su correspondiente efecto impositivo.

A lo largo del primer trimestre del ejercicio 2021 se vendieron todas las participaciones de dicha Sociedad (Nota 16.11).

### 13. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

#### 13.1. Provisiones a largo plazo

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se ha producido ninguna circunstancia por la que la Sociedad haya tenido que dotar provisiones a largo plazo.

#### 13.2. Provisiones a corto plazo

La composición de este epígrafe del Balance adjunto a 31 de diciembre de 2021 y su movimiento durante el ejercicio finalizado en dicha fecha, es como sigue:

	Datos en Euros			
	Saldo a 31/12/20	Dotaciones	Aplicaciones / Excesos	Saldo a 31/12/21
Provisión para terminación de promociones	285.518,58	359.873,23	(2.114,92)	643.276,89
Provisión para impuestos	21.980,77	1.612.829,16	(1.563.284,69)	71.525,24
Provisión para otras responsabilidades	10.080.194,56	-	(5.957.122,37)	4.123.072,19
<b>Total</b>	<b>10.387.693,91</b>	<b>1.972.702,39</b>	<b>(7.522.521,98)</b>	<b>4.837.874,32</b>

La composición de este epígrafe del Balance adjunto a 31 de diciembre de 2020 y su movimiento durante el ejercicio finalizado en dicha fecha, es como sigue:

	Datos en Euros			
	Saldo a 31/12/19	Dotaciones	Aplicaciones / Excesos	Saldo a 31/12/20
Provisión para terminación de promociones	249.851,96	42.587,07	(6.920,45)	285.518,58
Provisión para impuestos	22.150,85	1.500.543,21	(1.500.713,29)	21.980,77
Provisión para otras responsabilidades	23.690,08	10.056.504,48	-	10.080.194,56
<b>Total</b>	<b>295.692,89</b>	<b>11.599.634,76</b>	<b>(1.507.633,74)</b>	<b>10.387.693,91</b>

Como consecuencia de las pérdidas sufridas por la sociedad dependiente A.I. Abra Industrial, S.A., S.M.E. en el ejercicio 2020 y la situación de desequilibrio patrimonial en la que cerró dicho ejercicio, SEPIDES dotó el pasado año una provisión para responsabilidades por importe de 10.056.504,48 euros y poder cubrir así el importe negativo del patrimonio neto de la sociedad dependiente (Nota 9.1.1), registrada en el epígrafe Deterioros y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros de la Cuenta de pérdidas y ganancias.

Durante el ejercicio 2021 no se ha reestablecido el equilibrio patrimonial de Abra Industrial, S.A., S.M.E., si bien no se encuentra en causa de disolución, ya que en aplicación del Real Decreto-Ley 27/2021, de 23 de noviembre, se prorroga la extensión de la suspensión del régimen de disolución por pérdidas. Durante el ejercicio 2021 ha mejorado sustancialmente el resultado y por ello SEPIDES ha revertido la provisión para responsabilidades en 5.957.122,37 euros. En cualquier caso, la Sociedad cuenta con el respaldo económico y patrimonial de su accionista, SEPIDES.

Las provisiones para impuestos se corresponden con los importes dotados en concepto de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, de Impuesto sobre Actividades Económicas y Tasas de Residuos Urbanos, liquidados prácticamente en su totalidad durante el ejercicio.

### 13.3. Contingencias y garantías

La Sociedad tiene concedidos avales bancarios por importe de 1.015.279,25 euros al cierre del ejercicio 2021 (1.015.279,25 euros en 2020) todos ellos relacionados con su actividad.

El importe anual de las comisiones de mantenimiento o riesgo por estos avales ha ascendido a 4.213,68 euros en el ejercicio 2021 (4.278,57 euros en 2020) y se recogen en el epígrafe de "Gastos financieros" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias (Nota 16.7).

Los datos más significativos de los avales en vigor al cierre del ejercicio 2021 son los siguientes:

Beneficiario / Acreedor	Banco / Avalista	Fecha concesión	Importe	Motivo
SOLRED S.A.	BBVA	21/07/2004	1.800,00	Tarjeta crédito
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio D.G. Política Energética y Minas	CAIXABANK	05/05/2009	270.000,00	Instalación solar fotovoltaica.
EMASAGRA-E.N.Abastec. Saneam Granada	BANCA MARCH	22/11/2010	37.078,63	Proyecto de Infraestructuras en Zona Industrial de Granada
Ayuntamiento de Granada	CAIXABANK	12/05/2011	230.000,00	Obras de Ejecución de Urbanización en zonas verdes Cetarsa
Ayuntamiento de Granada	CAIXABANK	12/05/2011	260.758,00	Obras de Rehabilitación de Edificación en PERI Cetarsa (Granada)
Ayuntamiento de Madrid	BANCA MARCH	08/07/2011	28.749,44	Correcta ejec. obres de vaciado y muros de contención Cabeza Mesada 9
Ayuntamiento de Madrid	BANCA MARCH	08/07/2011	128.530,89	Correcta gestión residuos obras vaciado y muros contención Cabeza Mesada 9
Ayuntamiento de Granada	BANKINTER	02/10/2015	1.000,00	Garantía daños en viario público en obras edificio cortijo Parque Empresarial Puerta Granada
Ayuntamiento de Granada	BANKINTER	02/10/2015	30.055,29	Garantía gestión residuos en obras rehabilitación edificio cortijo Parque Empresarrial Puerta Granada
Ayuntamiento de Granada	BANKINTER	03/07/2018	1.000,00	Garantía de posición de daños ej viario publico PERI Cetarsa Ctra Pino-puente km2 parcela 2,3 y 6 del PE Puerta de Granada
Ayuntamiento de Granada	BANKINTER	04/07/2018	26.307,00	Garantía de gestión de residuos, PERI Cetarsa Ctra Pino-puente km2 parcela 2,3 y 6 del PE Puerta de Granada
<b>TOTAL AVALES CONCEDIDOS POR SEPIDES A 31/12/2021</b>			<b>1.015.279,25</b>	



Los datos más significativos de los avales en vigor al cierre del ejercicio 2020 son los siguientes:

Beneficiario / Acreedor	Banco / Avalista	Fecha concesión	Importe	Motivo
SOLRED S.A.	BBVA	21/07/2004	1.800,00	Tarjeta crédito
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio D.G. Política Energética y Minas	BANKIA	05/05/2009	270.000,00	Instalación solar fotovoltaica.
EMASAGRA-E.N.Abastec. Saneam Granada	BANCA MARCH	22/11/2010	37.078,63	Proyecto de Infraestructuras en Zona Industrial de Granada
Ayuntamiento de Granada	BANKIA	12/05/2011	230.000,00	Obras de Ejecución de Urbanización en zonas verdes Cetarsa
Ayuntamiento de Granada	BANKIA	12/05/2011	260.758,00	Obras de Rehabilitación de Edificación en PERI Cetarsa (Granada)
Ayuntamiento de Madrid	BANCA MARCH	08/07/2011	28.749,44	Correcta ejec. obras de vaciado y muros de contención Cabeza Mesada 9
Ayuntamiento de Madrid	BANCA MARCH	08/07/2011	128.530,89	Correcta gestión residuos obras vaciado y muros contención Cabeza Mesada 9
Ayuntamiento de Granada	BANKINTER	02/10/2015	1.000,00	Garantía daños en viario público en obras edificio cortijo Parque Empresarial Puerta Granada
Ayuntamiento de Granada	BANKINTER	02/10/2015	30.055,29	Garantía gestión residuos en obras rehabilitación edificio cortijo Parque Empresarrial Puerta Granada
Ayuntamiento de Granada	BANKINTER	03/07/2018	1.000,00	Garantía de posición de daños ej viario publico PERI Cetarsa Ctra Pino-puente km2 parcela 2,3 y 6 del PE Puerta de Granada
Ayuntamiento de Granada	BANKINTER	04/07/2018	26.307,00	Garantía de gestión de residuos, PERI Cetarsa Ctra Pino-puente km2 parcela 2,3 y 6 del PE Puerta de Granada
<b>TOTAL AVALES CONCEDIDOS POR SEPIDES A 31/12/2020</b>			<b>1.015.279,25</b>	

Adicionalmente, al cierre del ejercicio 2021 la Sociedad tiene concedido avales por un importe de 1.269.636,74 euros (1.269.636,74 euros en 2020), con cargo a su línea de avales, para cubrir garantías relacionadas con operaciones comerciales o ejecuciones de obra de diferentes sociedades dependientes y la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución del Área Industrial y de Servicios de los Excelentísimos Ayuntamientos de Abanto-Ciérvana y Ortuella, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Datos en Euros	
	2021	2020
Parque Empresarial Principado de Asturias, S.L., S.M.E.	300.506,05	300.506,05
Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución del Área Industrial y de Servicios de los Excelentísimos Ayuntamientos de Abanto-Ciérvena y Ortuella	969.130,69	969.130,69
<b>Total avales constituidos por sociedades dependientes y Junta de Compensación</b>	<b>1.269.636,74</b>	<b>1.269.636,74</b>

Los Administradores de la Sociedad estiman que los pasivos que pudieran originarse por los avales prestados, si los hubiera, no serían significativos.

## 14. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros, clasificados todos en la categoría "Pasivos financieros a coste amortizado", al 31 de diciembre es la siguiente:

	Derivados y otros		Total	
	2021	2020	2021	2020
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>				
Otros pasivos financieros (Nota 14.1)	1.394.703,52	1.402.112,19	1.394.703,52	1.402.112,19
Deudas con empresas de grupo y asociadas l/p (Nota 17.2)	507.887,21	446.658,68	507.887,21	446.658,68
	<b>1.902.590,73</b>	<b>1.848.770,87</b>	<b>1.902.590,73</b>	<b>1.848.770,87</b>
<b>Pasivos financieros corrientes</b>				
Otros pasivos financieros (Nota 14.1)	154.038,07	594.488,77	154.038,07	594.488,77
Deudas con empresas de grupo y asociadas c/p (Nota 17.2)	1.929.624,50	1.926.153,54	1.929.624,50	1.926.153,54
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 14.2)	1.162.849,00	1.385.536,63	1.162.849,00	1.385.536,63
	<b>3.246.511,57</b>	<b>3.906.178,94</b>	<b>3.246.511,57</b>	<b>3.906.178,94</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>5.149.102,30</b>	<b>5.754.949,81</b>	<b>5.149.102,30</b>	<b>5.754.949,81</b>

Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor en libros de los pasivos financieros detallados en el cuadro anterior constituye una aproximación aceptable de su valor razonable.

### 14.1. Otros pasivos financieros a largo y corto plazo

La composición de otros pasivos financieros, incluidos en los epígrafes de deudas a largo plazo y deudas a corto del balance, al 31 de diciembre es la siguiente:

	Datos en euros	
	2021	2020
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo</b>		
Préstamos REINDUS	59.330,72	88.770,03
Fianzas recibidas l/p por arrendamiento	1.335.372,80	1.313.342,16
	<b>1.394.703,52</b>	<b>1.402.112,19</b>
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo</b>		
Proveedores de inmovilizado c/p	9.973,62	456.650,22
Fianzas recibidas c/p por arrendamiento	111.474,26	106.743,42
Otras deudas	32.590,19	31.095,13
	<b>154.038,07</b>	<b>594.488,77</b>
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>1.548.741,59</b>	<b>1.996.600,96</b>

A largo plazo, la Sociedad tiene registrado un préstamo REINDUS concedido por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio para la construcción de 4 naves nido en el Parque Empresarial de Catoira en el municipio de Catoira (Pontevedra). Dicha ayuda se recibió por valor de 300.000,00 euros en 2010, y fue registrada por su coste amortizado, descontando el valor del dinero al momento actual. Esta ayuda tiene un periodo de amortización de 10 años sin intereses, con 5 años de carencia, y por tanto el pago de la última cuota será en el año 2024.

También a largo plazo, la Sociedad ha recibido fianzas derivadas de contratos de arrendamientos con duración superior al año.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la clasificación por vencimientos de los principales pasivos financieros, con vencimiento determinado o determinable, es como sigue:

Ejercicio 2021

Otros pasivos financieros a largo plazo	Datos en Euros					Total
	2023	2024	2025	2026	Siguintes	
Préstamos REINDUS	29.739,33	29.591,39	-	-	-	59.330,72
Fianzas recibidas l/p por arrendamiento	117.897,84	-	392.804,54	-	824.670,42	1.335.372,80
<b>Total créditos a largo plazo</b>	<b>147.637,17</b>	<b>29.591,39</b>	<b>392.804,54</b>	<b>-</b>	<b>824.670,42</b>	<b>1.394.703,52</b>

Ejercicio 2020

Otros pasivos financieros a largo plazo	Datos en Euros					Total
	2022	2023	2024	2025	Siguintes	
Préstamos REINDUS	29.738,29	29.589,76	29.441,98	-	-	88.770,03
Fianzas recibidas l/p por arrendamiento	113.284,48	4.048,76	-	387.967,98	808.040,94	1.313.342,16
<b>Total créditos a largo plazo</b>	<b>145.044,77</b>	<b>35.661,52</b>	<b>31.465,98</b>	<b>389.992,98</b>	<b>808.040,94</b>	<b>1.402.112,19</b>

El epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo" incluye en su mayor parte saldos con proveedores de inmovilizado pendientes de pago al cierre de ejercicio e incluye además las retenciones por garantías derivadas de obras y reparaciones realizadas y que aún no han sido reclamados por los contratistas por no haber vencido el período de garantía.

#### 14.2. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Los saldos que componen este epígrafe del Balance son los siguientes:

	Datos en Euros	
	2021	2020
Proveedores corto plazo	1.584,45	76.957,81
Proveedores largo plazo (Nota 4.13)	2.048,25	2.048,25
Acreedores otras empresas	490.160,58	778.671,79
Acreedores, empresas grupo y asociadas (Nota 17.2)	112.846,64	58.809,38
Personal	556.167,87	469.008,13
Anticipos de clientes	41,21	41,27
<b>Total Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>1.162.849,00</b>	<b>1.385.536,63</b>

**15. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL****15.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas**

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 es la siguiente:

	Datos en Euros			
	2021		2020	
	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
<b>Saldos deudores</b>				
Activos por impuesto diferido (Nota 15.5)	2.634.611,56	-	2.816.175,45	-
Hacienda Pública, deudora por retenciones	-	105.625,20	-	118.184,75
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	-	-	11,36
Organismos de la Seguridad Social, deudores	-	946,48	-	7.239,96
<b>Total</b>	<b>2.634.611,56</b>	<b>106.571,68</b>	<b>2.816.175,45</b>	<b>125.436,07</b>
<b>Saldos acreedores</b>				
Pasivos por impuesto diferido (Nota 15.5)	71.376,51	-	1.030.744,81	-
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	475.062,31	-	151.539,81
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	-	172.444,72	-	165.533,10
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	172.449,84	-	194.412,84
<b>Total</b>	<b>71.376,51</b>	<b>819.956,87</b>	<b>1.030.744,81</b>	<b>511.485,75</b>

## 15.2. Cálculo del Impuesto sobre Beneficios

El Impuesto sobre Beneficios se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación entre el saldo de ingresos y gastos del ejercicio 2021 y la base imponible del Impuesto sobre Beneficios es la siguiente:

	Datos en Euros				Total
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio</b>		<b>11.443.250,16</b>		<b>(2.872.707,05)</b>	<b>8.570.543,11</b>
<b>Impuesto sobre Beneficios</b>	<b>1.774.392,56</b>	-	-	<b>957.569,02</b>	<b>816.823,54</b>
<b>Diferencias permanentes</b>	<b>34.304,99</b>	<b>6.693.171,91</b>	-	-	<b>(6.658.866,92)</b>
Multas, sanciones y recargos	-	12.252,35	-	-	(12.252,35)
Deterioro participaciones emp. grupo y asoc (Nota 9.1)	34.304,99	-	-	-	34.304,99
Prov responsabilidades emp. grupo y asoc	-	5.957.122,37	-	-	(5.957.122,37)
Dividendos de empresas grupo (Nota 17.1)	-	706.963,76	-	-	(706.963,76)
Intereses préstamo participativo emp. grupo y asoc (Nota 9.2)	-	16.833,43	-	-	(16.833,43)
<b>Diferencias temporarias</b>	<b>366.539,01</b>	<b>682.229,91</b>	-	-	<b>3.514.585,17</b>
<i>- Con origen en el ejercicio</i>	<i>359.341,89</i>	-	-	-	<i>359.341,89</i>
Deterioro de invers inmobiliarias	330.728,78	-	-	-	330.728,78
Deterioro de créditos	2.706,77	-	-	-	2.706,77
Deterioro de participaciones	25.906,34	-	-	-	25.906,34
<i>- Con origen en ejercicios anteriores</i>	<i>7.197,12</i>	<i>682.229,91</i>	-	-	<i>3.155.243,28</i>
Reversión Deterioro de participaciones	-	422.901,75	-	-	(422.901,75)
Gastos amortización no deducibles	-	259.328,16	-	-	(259.328,16)
Libertad de amortización	7.197,12	-	-	-	7.197,12
Ajustes por cambio de valor	-	-	3.830.276,07	-	3.830.276,07
<b>Base imponible homogeneizada</b>					<b>6.243.084,90</b>
Compensación de bases imposables negativas					(1.560.771,23)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>					<b>4.682.313,67</b>
Tipo de gravamen con Grupo Fiscal					25%
<b>Cuota del impuesto</b>					<b>1.170.578,42</b>
Recompra de crédito fiscal (28%)					437.015,94
Deducciones a la cuota					(12.966,41)
<b>(Crédito)/Deuda por efecto impositivo con SEPI (Notas 15.4 y 17.2)</b>					<b>1.594.627,95</b>

Entre las diferencias permanentes más significativas podemos encontrar las siguientes:

- Se indica una diferencia positiva por importe de 34.304,99 euros por el deterioro del valor de las participaciones en empresas del grupo y asociadas (SODIEX y AIINSA) de acuerdo con el art. 15.k de la LIS.
- Se incluye una diferencia negativa por importe de 5.957.122,37 euros correspondiente al exceso de provisión por responsabilidades por el patrimonio neto negativo de la filial ABRA, que no resulta deducible de acuerdo con lo dispuesto en el art. 14.3.a) de la LIS.
- Una diferencia negativa por importe de 706.963,76 euros, por aplicación de la exención para evitar la doble imposición de dividendos de sociedades del grupo fiscal, concretamente de Sepides Gestión, S.G.E.I.C., S.A., S.M.E. (art. 21 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades).
- Se produce una diferencia negativa por importe de 16.833,43 euros por los intereses

devengados del préstamo participativo concedido a la empresa del grupo VIPAR Parque Empresarial, S.L., S.M.E., considerados por la LIS como dividendos a efectos de la exención por doble imposición (art. 21.2.2º de la LIS).

Los importes de dichas exenciones para evitar la doble imposición se corresponden con el 95% de los importes íntegros percibidos, al reducirse tales exenciones en un 5 por ciento en concepto de gastos de gestión referidos a dichas participaciones. Dicha limitación ha sido introducida por la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021, con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021.

En cuanto a las diferencias temporarias más significativas podemos encontrar las siguientes:

- Se incluye una diferencia negativa por importe de 259.328,16 euros, derivada de la recuperación de la limitación sobre la amortización deducible vigente en los ejercicios 2013 y 2014, impuesta por el art. 7 de la Ley 16/2012.
- La liquidación incluye una diferencia positiva por importe de 330.728,78 euros consecuencia del deterioro de determinadas inversiones inmobiliarias (art. 13.2.a de la LIS).
- Se incluye una diferencia negativa por importe de 422.901,75 euros por la reversión del deterioro del valor de participaciones, cuyo gasto no resultó deducible conforme a lo dispuesto en el art. 13.2.b de la LIS. Dicha reversión no se integrará en la base imponible, de acuerdo con lo establecido en el artículo 11.5 de la LIS.
- Además, se ha incluido una diferencia positiva por importe de 7.197,12 euros, por aplicación del incentivo fiscal de "libertad de amortización en elementos nuevos del activo material fijo" vigente en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria trigésima cuarta de la LIS.

La conciliación entre el saldo de ingresos y gastos del ejercicio 2020 y la base imponible del Impuesto sobre Beneficios es la siguiente:

	Datos en Euros				
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto		Total
<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio</b>	<b>(6.967.653,89)</b>		<b>2.872.707,05</b>		<b>(4.094.946,84)</b>
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Impuesto sobre Beneficios</b>	<b>1.761.823,04</b>	-	<b>957.569,02</b>	-	<b>2.719.392,06</b>
<b>Diferencias permanentes</b>	<b>14.652.718,58</b>	<b>1.882.304,75</b>	-	-	<b>12.770.413,83</b>
Multas, sanciones y recargos	12.584,26	-	-	-	12.584,26
Deterioro participaciones emp. grupo y asoc (Nota 9.1)	13.617.784,93	-	-	-	13.617.784,93
Dividendos de empresas grupo (Nota 17.1)	-	3.041,04	-	-	(3.041,04)
Intereses préstamo participativo emp. grupo y asoc (Nota 9.2)	-	17.551,29	-	-	(17.551,29)
Venta de acciones	-	1.861.712,42	-	-	(1.861.712,42)
Revers deterioro partic ant 2013 (deducibles 1/5)	1.022.349,39	-	-	-	1.022.349,39
<b>Diferencias temporarias</b>	<b>99.738,76</b>	<b>542.914,96</b>	-	-	<b>(4.273.452,27)</b>
<i>- Con origen en el ejercicio</i>	<i>60.446,93</i>	-	-	-	<i>60.446,93</i>
Deterioro de participaciones	60.446,93	-	-	-	60.446,93
<i>- Con origen en ejercicios anteriores</i>	<i>39.291,83</i>	<i>542.914,96</i>	-	-	<i>(4.333.899,20)</i>
Reversión Deterioro de créditos	-	140.159,33	-	-	(140.159,33)
Reversión Deterioro de inv inmobiliarias	-	143.427,47	-	-	(143.427,47)
Gastos amortización no deducibles	-	259.328,16	-	-	(259.328,16)
Libertad de amortización	39.291,83	-	-	-	39.291,83
Ajustes por cambio de valor	-	-	-	3.830.276,07	(3.830.276,07)
<b>Base imponible homogeneizada</b>					<b>7.121.406,78</b>
Compensación de bases imponibles negativas					(1.780.351,70)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>					<b>5.341.055,08</b>
Tipo de gravamen con Grupo Fiscal					25%
<b>Cuota del impuesto</b>					<b>1.335.263,77</b>
Recompra de crédito fiscal (28%)					498.498,48
Deducciones a la cuota					(236.906,71)
<b>(Crédito)/Deuda por efecto impositivo con SEPI (Notas 15.4 y 17.2)</b>					<b>1.596.855,54</b>

Entre las diferencias permanentes más significativas podemos encontrar las siguientes:

- Se indica una diferencia positiva por importe de 13.617.784,93 euros por el deterioro de participaciones en empresas del grupo y asociadas (ABRA, SODIEX y AIINSA) de acuerdo con el art. 15.k de la LIS.
- Una diferencia negativa por importe de 3.041,04 euros, por aplicación de la exención para evitar la doble imposición de dividendos de sociedades del grupo fiscal, concretamente de Sepides Gestión, S.G.E.I.C., S.A., S.M.E. (art. 21 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades -en adelante LIS-).
- Se produce una diferencia negativa por importe de 17.551,29 euros por los intereses devengados del préstamo participativo concedido a la empresa del grupo VIPAR Parque Empresarial, S.L., S.M.E., considerados por la LIS como dividendos a efectos de la exención por doble imposición (art. 21.2.2º de la LIS).
- Una diferencia negativa por importe de 1.861.712,42 euros por la renta fiscal obtenida por la venta de acciones de la sociedad LLEIDANETWORKS, exenta conforme al art. 21.3 de la LIS.
- De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Decimosexta de la LIS, según

redacción dada por el Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, se incluye una diferencia positiva por importe de 1.022.349,39 euros por la reversión de aquellos deterioros de valor de participaciones que resultaron fiscalmente deducibles en periodos impositivos previos al 2013. El importe de la reversión efectuada se corresponde con la quinta parte del saldo de pérdidas que fue fiscalmente deducible.

Dichos ajustes positivos deberán calificarse a efectos contables como diferencias permanentes, y por tanto, no deberá registrar ningún pasivo por impuesto diferido, conforme al criterio manifestado por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en su Consulta nº 1, de 27 de febrero de 2017.

En cuanto a las diferencias temporarias más significativas podemos encontrar las siguientes:

- Se incluye una diferencia negativa por importe de 259.328,16 euros, derivada de la recuperación de la limitación sobre la amortización deducible vigente en los ejercicios 2013 y 2014, impuesta por el art. 7 de la Ley 16/2012.
- La liquidación incluye una diferencia negativa por importe de 140.159,33 euros consecuencia de la reversión del deterioro de determinados créditos (art. 13.1 de la LIS).
- La liquidación incluye una diferencia negativa por importe de 143.427,47 euros consecuencia de la reversión del deterioro de determinadas inversiones inmobiliarias (art. 13.2.a de la LIS).
- Se incluye una diferencia positiva por importe de 60.446,93 euros por el deterioro de participaciones, no deducible conforme a lo dispuesto en el art. 13.2.b de la LIS.
- Además, se ha incluido una diferencia positiva por importe de 39.291,83 euros, por aplicación del incentivo fiscal de "libertad de amortización en elementos nuevos del activo material fijo" vigente en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria trigésima cuarta de la LIS.

A efectos de la tributación por el Impuesto sobre Sociedades, la Sociedad forma parte del Grupo Consolidado Fiscal nº 9/86, formado por la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales y las sociedades residentes en territorio español en las que posee una participación directa o indirecta superior al 75% y la mayoría de los derechos de voto, conforme a lo dispuesto en el art. 58 LIS.

La aplicación del régimen de tributación consolidada supone que se integren en la entidad dominante (Sociedad Estatal de Participaciones Industriales) los créditos y débitos individuales por el Impuesto sobre Sociedades, por lo que la Sociedad ha de efectuar a la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales el pago por este Impuesto, de 1.594.627,95 euros en el ejercicio 2021, de los cuales 1.157.612,01 euros se corresponden con la cuota líquida del Impuesto, y 437.015,94 euros se corresponden con la devolución del crédito fiscal abonado por SEPI en ejercicios anteriores por la aportación a la base imponible del Grupo Fiscal de bases imponibles negativas que son objeto de compensación en la liquidación del presente ejercicio. El resultado después de impuestos asciende a 11.443.250,16 euros.

Dentro de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el importe relativo al gasto por el Impuesto sobre Beneficios asciende a 1.774.392,56 euros en el ejercicio 2021.



En materia de incentivos fiscales debe señalarse que en el ejercicio 2021 la Sociedad no ha generado deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios, derivados de sus inversiones inmobiliarias, puesto que la posibilidad de generar esta deducción finalizó el 1 de enero de 2018, conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Vigésimo Cuarta, apartado 5, de la LIS.

La Sociedad en el ejercicio 2021 ha generado una deducción por importe de 12.966,41 euros (12.966,41 euros en 2020) en la cuota íntegra correspondiente al 5 por ciento de las cantidades integradas en la base imponible de este período impositivo derivadas de las amortizaciones no deducidas en los periodos impositivos 2013 y 2014. El importe total aplicado en la liquidación del ejercicio 2021 asciende a 12.966,41 euros (12.966,41 euros en 2020) no quedando importe alguno aplicable en futuros periodos impositivos (Disposición Transitoria Trigésima Séptima de la LIS – Deducción por reversión de medidas temporales).

Por último, y tras haber compensado 1.560.771,23 euros, correspondientes a las bases imponibles negativas generadas en el ejercicio 2010, la Sociedad mantiene un saldo de bases imponibles negativas pendientes de compensar en ejercicios futuros que asciende a 48.898.882,07 euros, según el siguiente detalle:

**BASES IMPONIBLES NEGATIVAS A COMPENSAR**  
(Aportadas el Grupo Fiscal SEPI)

Datos en Euros				
Ejercicio de Origen:	Base generada	Base aplicada en ejercicios anteriores	Base aplicada en el ejercicio 2021	Base pendiente de compensar
2008	4.195.867,88	4.195.867,88	-	-
2009	1.082.686,22	1.082.686,22	-	-
2010	3.307.698,02	100.143,48	1.560.771,23	1.646.783,31
2011	2.114.603,29	-	-	2.114.603,29
2012	27.180.772,87	-	-	27.180.772,87
2013	996.616,69	-	-	996.616,69
2014	8.462.880,18	-	-	8.462.880,18
2015	8.369.483,12	235.560,83	-	8.133.922,29
2016	363.303,44	-	-	363.303,44
	<b>56.073.911,71</b>	<b>5.614.258,41</b>	<b>1.560.771,23</b>	<b>48.898.882,07</b>

Dichas bases imponibles negativas podrán ser compensadas con las bases imponibles positivas de los períodos impositivos siguientes, sin limitación temporal, y con el límite del 25% de la base imponible previa, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la LIS, según la redacción dada por el precitado Real Decreto-Ley 3/2016.

### 15.3. Conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto sobre beneficios

La conciliación entre el gasto/ingreso por impuesto sobre beneficios reconocido en la Cuenta de pérdidas y ganancias y el resultado de multiplicar el tipo de gravamen aplicable al resultado contable antes de impuestos, es la siguiente:

	Datos en Euros	
	2021	2020
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>13.217.642,72</b>	<b>(5.205.830,85)</b>
Diferencias permanentes	(6.658.866,92)	12.770.413,83
<b>Base cálculo del impuesto contable</b>	<b>6.558.775,80</b>	<b>7.564.582,98</b>
Cuota al 25%-28%	1.686.517,07	1.944.556,31
Deducciones	(12.966,41)	(236.906,71)
Ajustes negativos en la imposición sobre beneficios	100.841,90	54.173,44
<b>Total gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios</b>	<b>1.774.392,56</b>	<b>1.761.823,04</b>

### 15.4. Desglose del gasto por impuesto sobre beneficios

El desglose del gasto/ingreso por impuesto sobre beneficios es el siguiente:

	Datos en Euros	
	2021	2020
Impuesto corriente (Nota 15.2)	1.594.627,95	1.596.855,54
Impuesto diferido	78.922,71	110.794,06
Ajustes imposición sobre beneficios	100.841,90	54.173,44
<b>Total gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios</b>	<b>1.774.392,56</b>	<b>1.761.823,04</b>

### 15.5. Activos y pasivos por impuesto diferido

El movimiento de estos epígrafes del Balance durante los ejercicios 2021 y 2020, es como sigue:

	Datos en Euros	
	Activos por impuesto diferido	Pasivos por impuesto diferido
<b>Saldo al 31/12/19</b>	<b>2.990.965,91</b>	<b>82.998,75</b>
Aumentos	15.111,73	957.569,02
Disminuciones	(135.728,75)	(9.822,96)
Ajustes imposición sobre beneficios	(54.173,44)	-
<b>Saldo al 31/12/20 (Nota 15.1)</b>	<b>2.816.175,45</b>	<b>1.030.744,81</b>
Aumentos	89.835,49	5.697,70
Disminuciones	(170.557,48)	(965.066,00)
Ajustes imposición sobre beneficios	(100.841,90)	-
<b>Saldo al 31/12/21 (Nota 15.1)</b>	<b>2.634.611,56</b>	<b>71.376,51</b>

Los Administradores de la Sociedad consideran que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, es probable que dichos activos sean recuperados.

### **15.6. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

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. Al cierre del ejercicio 2021 la Sociedad tiene abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.



## 16. INGRESOS Y GASTOS

### 16.1. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a 2021 y 2020, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

	Datos en Euros	
	2021	2020
<b>Importe neto de la cifra de negocios inmobiliarios</b>		
Ventas de inmuebles y mercaderías	2.690.000,00	1.186.260,00
Prestación de servicios	660.564,76	462.525,02
Arrendamientos (ver Nota 7)	14.772.031,32	14.688.079,66
	<b>18.122.596,08</b>	<b>16.336.864,68</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios financieros</b>		
Participación en instrumentos de patrimonio	744.172,38	78.990,47
Valores negociables y otros instrumentos financieros	744.878,69	525.880,55
Prestación de servicios financieros	1.211.187,74	1.198.050,23
	<b>2.700.238,81</b>	<b>1.802.921,25</b>

Todos los ingresos por ventas y prestación de servicios, así como por la participación en instrumentos de patrimonio, se han realizado en el mercado español.

### 16.2. Variación de existencias de productos terminados y en curso

El detalle del epígrafe de variación de existencias al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es como sigue:

	Datos en Euros	
	2021	2020
Variación promociones en curso	(4.693.667,65)	(373.919,30)
Variación deterioro productos terminados y en curso (Nota 11)	119.998,85	(12.750,00)
	<b>(4.573.668,80)</b>	<b>(386.669,30)</b>

### 16.3. Trabajos realizados por la empresa para su activo

Los saldos de este epígrafe en el ejercicio 2021 se corresponden con los gastos activados en las obras del complejo Campos Velázquez por importe de 73.702,62 euros (78.052,83 euros en 2020), del Edificio Génesis por importe de 23.283,89 euros (36.657,58 euros en 2020) y en el edificio Villa de Madrid por importe de 20.128,47 euros (0 euros en 2020).

Asimismo, se incluye en este epígrafe el traspaso desde existencias del valor neto contable de una nave industrial situada en el Parque Empresarial de Morero (Cantabria), por importe de 122.027,61 euros; de 3 naves industriales situadas en el Parque Empresarial de Catoira (Pontevedra), por importe de 587.868,00 euros; y de una colonia de viviendas situada en el municipio de Balsareny (Barcelona), por importe de 503.144,94 euros. El saldo del ejercicio 2020 incluía el traspaso desde existencias del valor neto contable de una nave industrial situada en el Parque Empresarial de Morero (Cantabria), por importe de 122.027,61 euros, y de una parcela situada en ese mismo Parque Empresarial por importe de 345.246,15 euros (Notas 7 y 11).

**16.4. Aprovisionamientos**

El saldo del epígrafe “Aprovisionamientos” de la Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2021 y 2020 presenta la siguiente composición:

	Datos en Euros	
	2021	2020
Compras	(16.411,39)	-
Gastos de obra en curso	(3.532,83)	(40.362,08)
Trasposos de inversiones inmobiliarias a existencias (Nota 7 y 11)	(273.083,91)	-
Variación de existencias de terrenos (Nota 11)	(486.733,55)	(1.198.935,66)
Deterioro de edificios y terrenos (Nota 11)	1.655.945,11	158.403,92
	<b>876.183,43</b>	<b>(1.080.893,82)</b>

Todas las compras efectuadas por la Sociedad durante los ejercicios 2021 y 2020, atendiendo a su procedencia, han sido de carácter nacional.

**16.5. Servicios exteriores**

La composición de este epígrafe de la Cuenta de pérdidas y ganancias es la siguiente:

	Datos en Euros	
	2021	2020
Arrendamientos y cánones	22.304,76	19.371,43
Reparaciones y conservación	157.033,39	199.690,74
Servicios de profesionales independientes	433.610,41	234.520,15
Primas de seguros	145.096,20	133.362,41
Servicios bancarios y similares	6.992,22	10.745,55
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	14.632,03	5.082,92
Suministros	1.056.527,46	995.047,83
Otros servicios	3.070.623,13	2.848.270,88
	<b>4.906.819,60</b>	<b>4.446.091,91</b>

En el apartado de “Otros servicios” se incluyen principalmente los gastos de vigilancia y mantenimiento de todos los inmuebles propiedad de la Sociedad por un importe de 2.624.357,36 euros (2.560.261,49 euros en 2020).

**16.6. Cargas sociales**

El saldo de la cuenta “Cargas sociales” de la Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 y 2020 presenta la siguiente composición:

	Datos en Euros	
	2021	2020
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.365.926,34	1.338.776,58
Otros gastos sociales	167.071,80	180.840,36
	<b>1.532.998,14</b>	<b>1.519.616,94</b>

## 16.7. Ingresos y gastos financieros

El desglose de los ingresos y gastos es el siguiente:

	Datos en Euros	
	2021	2020
<b>Ingresos financieros</b>		
De otros instrumentos financieros en empresas del grupo y asociadas (Nota 17.1)	22.695,14	60.356,37
De otros instrumentos financieros con terceros	1.954,53	235,82
	<b>24.649,67</b>	<b>60.592,19</b>
<b>Gastos financieros</b>		
Por deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 17.1)	(5,36)	-
Por deudas con terceros	(183.601,10)	(6.013,99)
	<b>(183.606,46)</b>	<b>(6.013,99)</b>

Los ingresos de otros instrumentos financieros en sociedades del grupo y asociadas se corresponden con los intereses devengados en el ejercicio por importe de 22.695,14 euros (60.356,37 euros en 2020) derivados del cobro aplazado de la deuda contraída por la sociedad asociada IBAR-ZAHARRA, S.A. por la venta de unos terrenos situados en Sestao y Valle de Trápaga (Vizcaya) en el año 2008. Esta deuda ha sido cancelada en su totalidad durante el ejercicio 2021.

En cuanto al epígrafe de ingresos de otros instrumentos financieros con terceros, recoge los intereses devengados durante el ejercicio 2021 por las ventas aplazadas de existencias, cuyo importe asciende a 1.954,53 euros (235,82 euros en 2020).

Los gastos financieros con empresas del grupo y asociadas se corresponden íntegramente con los intereses devengados en el ejercicio por créditos a corto plazo recibidos de SEPI. En el ejercicio 2021 fueron de 5,36 euros y en 2020 no han devengado intereses.

Los gastos financieros por deudas con terceros recogen principalmente las comisiones de avales concedidos a la Sociedad por diferentes entidades de crédito por importe de 4.213,69 euros (4.278,57 euros en 2020) (Nota 13.3); y los intereses de demora abonados durante el ejercicio por importe de 178.826,72 euros (78,75 euros en 2020).

## 16.8. Otros ingresos de explotación

El detalle del epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la Cuenta de pérdidas y ganancias ha sido el siguiente:

	Datos en Euros	
	2021	2020
Ingresos por repercusión de suministros y otros servicios	3.895.647,82	4.011.817,30
Otros ingresos de explotación	359,75	73,95
	<b>3.896.007,57</b>	<b>4.011.891,25</b>

Los ingresos por repercusión de suministros y otros gastos se corresponden con los gastos que la Sociedad soporta derivados de su actividad arrendadora (comunidad, suministros, tasas e impuestos, etc.) y que posteriormente repercute a los arrendatarios en virtud de lo estipulado en los contratos de arrendamiento.

**16.9. Otros resultados**

El detalle del epígrafe "Otros resultados" de la Cuenta de pérdidas y ganancias ha sido el siguiente:

	Datos en Euros	
	2021	2020
Ingresos excepcionales	53.131,48	235.890,43
Gastos excepcionales	(194.733,43)	(16.984,68)
	<b>(141.601,95)</b>	<b>218.905,75</b>

**16.10. Deterioros y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros**

El detalle de este epígrafe de la Cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

	Datos en Euros	
	2021	2020
Deterioros y pérdidas instrumentos de patrimonio Empr. Grupo (Nota 9.1)	(33.059,12)	(13.616.473,07)
Deterioros y pérdidas instrumentos de patrimonio Empr. Asociadas (Nota 9.1)	(1.245,87)	(1.311,86)
Deterioros y pérdidas instrumentos de patrimonio otras Empresas (Nota 10.5)	(453.729,80)	63.437,91
Deterioros y pérdidas de créditos a terceros (Nota 10.6)	166.814,70	111.723,86
	<b>(321.220,09)</b>	<b>(13.442.623,16)</b>

**16.11. Variación de valor razonable de instrumentos financieros**

El detalle de este epígrafe de la Cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

	Datos en Euros	
	2021	2020
Transferencia de ajustes de valor razonable con cambios en patrimonio neto	3.653.369,67	2.078.410,95
	<b>3.653.369,67</b>	<b>2.078.410,95</b>

**17. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS****17.1. Operaciones con entidades vinculadas**

El detalle de las transacciones realizadas con empresas vinculadas durante el ejercicio 2021 es el siguiente:

	Datos en Euros			Total
	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	
<b>Explotación</b>				
Participaciones en Instrumentos de Patrimonio	-	744.172,38	-	744.172,38
Prestación de servicios	-	668.384,16	8.420,00	676.804,16
Ingresos por arrendamientos	1.833.311,08	4.835.513,48	14.893,71	6.683.718,27
Otros ingresos de gestión	520.136,17	1.155.170,19	705,76	1.676.012,12
Otros gastos sociales	-	(18.100,00)	-	(18.100,00)
Otros gastos de explotación	(12.020,91)	(169.779,20)	(93.921,98)	(275.722,09)
<b>Financieros</b>				
Ingresos financieros (Nota 16.7)	-	-	22.695,14	22.695,14
Gastos financieros (Nota 16.7)	5,36	-	-	5,36

El detalle de las transacciones realizadas con empresas vinculadas durante el ejercicio 2020 es el siguiente:

	Datos en Euros			Total
	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	
<b>Explotación</b>				
Participaciones en Instrumentos de Patrimonio	-	3.041,04	-	3.041,04
Prestación de servicios	-	462.176,31	8.650,00	470.826,31
Ingresos por arrendamientos	1.873.973,32	4.663.905,54	14.734,31	6.552.613,17
Otros ingresos de gestión	559.971,91	1.145.755,37	675,67	1.706.402,95
Otros gastos sociales	-	(282,63)	-	(282,63)
Otros gastos de explotación	(22.601,69)	(78.040,56)	(89.025,80)	(189.668,05)
<b>Financieros</b>				
Ingresos financieros (Nota 16.7)	-	-	60.356,37	60.356,37

Los ingresos por participaciones en instrumentos de patrimonio se corresponden con los dividendos complementarios a favor de la Sociedad distribuidos por Sepides Gestión SGEIC, S.A., S.M.E. por importe 744.172,38 euros (3.041,04 euros en 2020).

La Sociedad presta a sus sociedades dependientes servicios de asistencia técnica, asesoramiento y consultoría. Por ese concepto, ha obtenido unos ingresos de Empresas del grupo de 650.664,76 euros (444.625,02 euros en 2020) y un importe de 8.420,00 euros (8.650,00 euros en 2020) de ingresos de Empresas asociadas. Adicionalmente, la Sociedad por los créditos a largo plazo concedidos a empresas dependientes ha tenido unos ingresos de 17.719,40 euros (17.551,29 euros en 2020).

Los ingresos por arrendamiento se corresponden fundamentalmente con las rentas obtenidas por el alquiler de los edificios de oficinas del Complejo Campos Velázquez a la sociedad dominante, SEPI y otras empresas del grupo o asociadas. El epígrafe de "Otros ingresos de gestión" recoge el importe de la repercusión de los gastos de comunidad y suministros relacionados con dichos alquileres que la Sociedad refactura a los arrendatarios. Estas transacciones se corresponden con



operaciones de tráfico ordinario de la Sociedad y se efectúan a condiciones de mercado.

## 17.2. Saldos con entidades vinculadas

El detalle de los saldos con empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2021 es el siguiente:

	Datos en Euros			Total
	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>				
Instrumentos de patrimonio (Nota 9.1)	-	25.387.366,46	30.036.249,94	55.423.616,40
Créditos a empresas (Nota 9.2)	-	1.435.268,04	-	1.435.268,04
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>				
Cientes a corto plazo (Nota 10.2)	128.501,89	765.498,72	1.560,51	895.561,12
<b>Inversiones financieras a corto plazo (Nota 10.1)</b>				
Otros activos financieros	-	-	289,39	289,39
<b>Deudas a largo plazo (Nota 14)</b>	-	507.887,21	-	507.887,21
<b>Deudas a corto plazo (Nota 14)</b>	1.594.627,95	332.484,73	2.511,82	1.929.624,50
<b>Acreedores comerciales (Nota 14.2)</b>	-	96.654,52	16.192,12	112.846,64

El detalle de los saldos con empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2020 es el siguiente:

	Datos en Euros			Total
	Entidad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>				
Instrumentos de patrimonio (Nota 9.1)	-	25.420.425,58	30.037.495,81	55.457.921,39
Créditos a empresas (Nota 9.2)	-	1.417.548,64	-	1.417.548,64
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>				
Cientes a corto plazo (Nota 10.2)	173.043,04	601.625,91	1.128.802,18	1.903.471,13
Cientes a largo plazo (Nota 10.2)	-	-	829.511,88	829.511,88
<b>Inversiones financieras a corto plazo (Nota 10.1)</b>				
Créditos a empresas	44.981.144,21	-	-	44.981.144,21
Otros activos financieros	-	-	257,99	257,99
<b>Deudas a largo plazo (Nota 14)</b>	-	446.658,68	-	446.658,68
<b>Deudas a corto plazo (Nota 14)</b>	1.596.855,54	326.830,00	2.468,00	1.926.153,54
<b>Acreedores comerciales (Nota 14.2)</b>	4.502,33	37.721,68	16.585,37	58.809,38

El saldo de la partida "Instrumentos de patrimonio" recoge el valor contable de las participaciones en empresas del grupo y asociadas según se describe en la Nota 9.1.

El epígrafe "Créditos a empresas" se corresponde con el préstamo participativo concedido durante el ejercicio a la sociedad Vihar Parque Empresarial, S.L., S.M.E.

Al 31 de diciembre de 2021 los saldos de "Deudores comerciales" incluyen principalmente los saldos pendientes de cobro por los alquileres facturados.

Las deudas a largo plazo se corresponden íntegramente al importe de las fianzas recibidas por contratos de arrendamiento vigentes.

Las deudas a corto plazo incluyen las fianzas de arrendamiento cobradas a empresas del grupo por un importe de 325.428,98 euros (326.710,44 euros en 2020) y de empresas asociadas por importe de 2.511,82 euros (2.468,00 euros en 2020). Este epígrafe incluye además el importe de la cuota fiscal a pagar a SEPI por el Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio 2021 por un importe total de 1.594.627,95 euros (1.596.855,54 euros en 2020).

La financiación recibida y concedida entre empresas del Grupo y asociadas está sujeta a tipos de interés de mercado.

### 17.3. Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2021 y 2020 por el Consejo de Administración y la Alta Dirección de la Sociedad, clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

#### Ejercicio 2021

	Datos en Euros		
	Sueldos y dietas	Primas de Seguros	Total
Consejo de Administración	88.275,00	-	88.275,00
Alta Dirección	799.599,01	1.764,22	801.363,23
<b>Total</b>	<b>887.874,01</b>	<b>1.764,22</b>	<b>889.638,23</b>

#### Ejercicio 2020

	Datos en Euros		
	Sueldos y dietas	Primas de Seguros	Total
Consejo de Administración	82.500,00	-	82.500,00
Alta Dirección	811.707,22	1.741,54	813.448,76
<b>Total</b>	<b>894.207,22</b>	<b>1.741,54</b>	<b>895.948,76</b>

No existen anticipos ni créditos ni planes de pensiones concedidos a los miembros del Consejo de Administración ni miembros de la Alta Dirección a 31 de diciembre de 2021 y 2020.

La Alta Dirección de la Sociedad no tiene concedidos préstamos al cierre del ejercicio 2021 y 2020.

La Sociedad tiene contratada una póliza de responsabilidad civil para la Alta Dirección y miembros del Consejo de Administración. La prima devengada en el ejercicio 2021 ha sido de 19.632,73 euros (12.500,00 euros en 2020).

### 17.4. Conflicto de intereses

En cumplimiento de los requerimientos del artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), los administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto de intereses con la Sociedad.

A continuación se relaciona, a efectos meramente informativos, la comunicación realizada por cada administrador relativa a:

- La participación directa o indirecta, personalmente o a través de las personas vinculadas a que se refiere el artículo 231 del texto legal citado anteriormente, en sociedades con el

mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de esta sociedad.

- Los cargos y funciones en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de esta sociedad.
- La dedicación por cuenta propia o ajena al mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de esta sociedad.

Administradores actuales:

Administrador	Sociedad	% de participación	Cargo o función
Antonio Miguel Cervera Guerrero	Vipar Parque Empresarial, S.L., S.M.E.	-	Vocal del Consejo de Administración
	Espacios Económicos Empresariales, S.L.	-	Vocal del Consejo de Administración
Juan Varela Donoso	-	-	-
José Luis Viada Rubio	-	-	-
Juan Fernando Muñoz Montalvo	-	-	-
Raúl López Fernández	Minas de Almadén y Arrayanes, S.A., S.M.E.	-	Secretario no consejero del Consejo de Administración
Ignacio Corral Guadaño	-	-	-
Francisco Tovar Rodríguez	-	-	-
Alba Ruiz-Moreno Martín	-	-	-
M <sup>a</sup> Teresa Martínez de Marigorta Tejera	-	-	-
Luis Antonio Rico Urios	-	-	-
Fernando Hernández Domínguez	-	-	-
José Ramón del Prado Cortés	-	-	-

Administradores cesados o que dimitieron durante el ejercicio 2021:

Administrador	Sociedad	% de participación	Cargo o función
María Isabel García Sanz	-	-	-
Hugo Lucas Porta	-	-	-
José Alarcón Hernández	-	-	-
Ana Mercedes Caballud Hernando	-	-	-
Sergio Escobedo Carrillo	-	-	-

**18. OTRA INFORMACIÓN****18.1. Personal**

El número medio de empleados durante los ejercicios 2021 y 2020, desglosado por categorías y niveles, es el siguiente:

Categoría	Número medio de empleados					
	2021			2020		
	Discapacidad (*)	Resto	Total	Discapacidad (*)	Resto	Total
Alta Dirección	-	6	6	-	6	6
Resto Directivos y Técnicos	1	74	75	1	72	73
Administrativos	-	20	20	-	20	20
Otros	-	2	2	-	4	4
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>102</b>	<b>103</b>	<b>1</b>	<b>102</b>	<b>103</b>

(\*) Personas con discapacidad mayor o igual al 33%

La distribución por sexos al término de los ejercicios 2021 y 2020 del personal empleado por la Sociedad, desglosado por categorías y niveles, es la que sigue:

Año 2021	Número de empleados		
	Mujeres	Hombres	Total
Alta Dirección	3	3	6
Otros Directivos y Técnicos	42	37	79
Administrativos	18	1	19
Otros	-	2	2
<b>Total</b>	<b>63</b>	<b>43</b>	<b>106</b>

Año 2020	Número de empleados		
	Mujeres	Hombres	Total
Alta Dirección	3	3	6
Otros Directivos y Técnicos	35	35	70
Administrativos	18	1	19
Otros	-	4	4
<b>Total</b>	<b>56</b>	<b>43</b>	<b>99</b>

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, la distribución por sexo de los miembros del Consejo de Administración es de dos mujeres y diez hombres para 2021 y de dos mujeres y nueve hombres para 2020.

**18.2. Honorarios de auditoría**

Los honorarios devengados en el ejercicio 2021 por PKF Attest Servicios Empresariales S.L. para los servicios de auditoría han ascendido a 34.491,32 euros (33.842,00 euros por Mazars Auditores S.L.P. en 2020). Asimismo no existen otros honorarios devengados durante el ejercicio 2021 por otras sociedades que utilizan la marca PKF Attest (en 2020 tampoco existieron por otras sociedades que utilizaran la marca Mazars).

### 18.3. Medio ambiente

Durante el ejercicio 2021 se han realizado actuaciones en los siguientes edificios:

- **Madrid:**

- Complejo Campos Velázquez:

- Operaciones de mantenimiento de los edificios.
- Modernización de los elevadores principales de los 6 bloques del Complejo Campos Velázquez.
- Trabajos de retirada, transporte, gestión y tratamiento de residuos en espacios del Complejo Campos Velázquez, incluyendo la aportación de justificaciones y documentos correspondientes a dicha gestión, por un importe de 6.700,00 euros.
- Reforma Bloque I.
- Asistencia Técnica Fisair sobre Humectadores en los climatizadores del Complejo Campos Velázquez: Tubos fluorescentes (1 kg) y otros residuos que contienen mercurio (1 kg)
- Obra: Subsanaciones de los requerimientos OCA PCI.

Unidades	Residuo	Código LER	Operación de tratamiento
23	Extintores 6 kg.	150105	R-12
3	HFC23	160504	-

- Reciclado de extintores por fin de vida útil:

Unidades	Residuo	Código LER	Operación de tratamiento
14	Extintores 6 kg.	150105	R-12
4	Carros 50 kg.	150105	R-12
8	Extintores CO2	160505	R-12

- Edificio Génesis:

- Operaciones propias de mantenimiento del edificio.
- Obra: Subsanaciones de los requerimientos OCA PCI.

Unidades	Residuo	Código LER	Operación de tratamiento
40	Extintores 6 kg.	150105	R-12

- Reciclado de extintores por fin de vida útil:

Unidades	Residuo	Código LER	Operación de tratamiento
16	Extintores 6 kg.	150105	R-12

- Edificio Villa de Madrid:
  - Operaciones de mantenimiento del edificio.
- **Valencia:**
  - Quart de Poblet y Manises:
    - Estudio acústico, normativa y medidas de control de ruido y de calidad acústica, de aplicación en el sector sr-1 “Elcano”, en Quart de Poblet y Manises (Valencia), por importe de 12.900,00 euros.
  - **Cataluña:**
    - Colonias de la Botjosa:
      - Trabajos urgentes para retirada de enseres, objetos, limpieza general y gestión de residuos de la casa 123 de la Colonia de la Botjosa, previa a los trabajos en ejecución para cerramiento de huecos frente a ocupaciones irregulares, por un importe de 1.970,00 euros.
    - Balsanery y Cervera:
      - Trabajos de desbroce y limpieza de vegetación en las propiedades en Balsarenny y Cervera, Cataluña, por un total de 4.009,00 euros.
  - **Cantabria:**
    - Demolición de antiguo transformador eléctrico en el t.m. de Villaescusa (Polígono 6, Parcela 23), Cantabria, por 11.210,00 euros.
    - Trabajos de limpieza de maleza, acondicionamiento y tratamiento con herbicida de plantas y arbustos invasores en el perímetro exterior y los patios de las naves de Sepides en el parque empresarial de Morero – Cantabria, por un importe de 330,00 euros.
  - **Granada:**
    - Deshierbe y limpieza de las parcelas del Parque Empresarial Puerta Granada, Granada, por importe de 3.909,08 euros.
  - **Certificación Sostenible VERDE**

Esta certificación analiza una serie de criterios divididos en áreas centradas en distintos aspectos que incluyen las tres partes de la sostenibilidad (ambiental, social y económica), además de la calidad de la edificación.

Todos los residuos generados en estas actuaciones han sido gestionados conforme a los planes específicos definidos en los proyectos respectivos. Y además, todos los materiales que se han podido recuperar en las distintas obras se han reutilizado en las mismas.

Durante el ejercicio 2020 se han realizado actuaciones en los siguientes edificios:

- Cuzco III (Castellana 135). Se han finalizado las obras de implantación de oficinas en la planta 16.
- Complejo Campos de Velázquez. Operaciones de mantenimiento de los edificios.
- Edificio Génesis. Obras de instalación del grupo de presión de AFS, sectorización y sustitución de la montante principal del edificio Génesis, además de las operaciones propias de mantenimiento del edificio.
- Edificio Villa de Madrid. Operaciones de mantenimiento de los edificios.
- Colonias de viviendas en Cataluña: Reparación de cubiertas de viviendas. Sustitución de luminarias de alumbrado para adaptarlo a Ley 6/2001, de 31 de mayo, de Ordenación Ambiental del Alumbrado para la Protección del Medio Nocturno.

Todos los residuos generados en estas actuaciones han sido gestionados conforme a los planes específicos definidos en los proyectos respectivos.

Además, se han realizado actuaciones de desbroce y limpieza de parcelas, en diversos emplazamientos propiedad del Grupo SEPIDES, en una superficie total aproximada de 65.000m<sup>2</sup>.

#### **18.4. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio**

En cumplimiento de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y de acuerdo a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, se informa a continuación de los pagos realizados en los ejercicios 2020 y 2019 y las cifras pendiente de pago a proveedores por operaciones comerciales, así como del periodo medio de pago y los ratios de operaciones pagadas y de operaciones pendientes de pago:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>Días</u>	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores.	25,91	27,79
Ratio de las operaciones pagadas.	26,57	27,86
Ratio de las operaciones pendientes de pago	12,59	5,81
	<u>Importe (Euros)</u>	<u>Importe (Euros)</u>
Total pagos realizados	7.704.686,72	6.813.872,45
Total pagos pendientes	381.847,06	21.867,84

## **19. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

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





## **SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E.**

### **INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2021**

La Sociedad, filial de la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales (S.E.P.I.), centra el desarrollo de su actuación en dos líneas de negocio, de las que detallamos a continuación los hechos económicos más significativos acontecidos durante el ejercicio económico del año 2021: Actividad Empresarial y Actividad Inmobiliaria.

#### **ACTIVIDAD EMPRESARIAL.-**

Desarrolla su actividad utilizando para ello las siguientes líneas de actuación: financiación y prestación de servicios.

#### **Financiación (capital riesgo y financiación empresarial):**

Con el fin de poder promover y desarrollar proyectos empresariales SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E. (SEPIDES), Sociedad Para el Desarrollo Industrial de Extremadura, S.A., S.M.E. (SODIEX) filial de SEPIDES con el 62,29% y Sociedad Para la Promoción y Desarrollo Empresarial de Teruel, S.A. (SUMA TERUEL) filial minoritaria con el 33,33%, cuentan con líneas de financiación de apoyo al empresario PYME: SEPIDES a nivel nacional, SODIEX para Extremadura y Suma Teruel para la provincia de Teruel, mediante la toma de participaciones en capital bajo la fórmula de capital riesgo y financiación empresarial o recompra a término y concesión de créditos ordinarios y participativos.

Además SEPIDES participa en los siguientes fondos de inversión:

<b>NOMBRE DE FONDO</b>	<b>PORCENTAJE %</b>
FONDO ENISA-FESPYME-SEPIDES PARA LA EXPANSION DE LA PYME, F.C.R	33,33
FONDO INGENIO CLM FCR	50,00
FONDO GED V ESPAÑA FCR	4,07 <sup>1</sup>
FONDO GED VI ESPAÑA FCR	2,10 <sup>1</sup>
FONDO CONSOLIDA ADELANTE CLM FICC	50,00 <sup>1</sup>
FONDO GERMINA CAPITAL SEPI FCR	50,00 <sup>1</sup>
ACE AEROFONDO IV FCR	33,00

<sup>1</sup> Porcentaje de participación al cierre del ejercicio. Varía en función de los partícipes y las inversiones realizadas.

#### **Prestación de servicios:**

Se desarrolla a través de:

- ✓ Estudios de viabilidad empresarial a medio y largo plazo.
- ✓ Gestión de Fondos encomendados por la Administración Pública a través de SEPIDES: Fondo de Apoyo a la Diversificación del Sector Pesquero y Acuícola, y Fondo de Apoyo para la Promoción y Desarrollo de Infraestructuras y Servicios del Sistema de Autonomía y Atención a la Dependencia.

- ✓ Gestión de Fondos de promoción empresarial a través de Sepides Gestión SGEIC, S.A.: Fondo Banesto, FESPYME, CLM, COMVAL, Ferrol Iniciativas Empresariales FCR y Fondo Ingenio CLM FCR.
- ✓ Estudios de mercado y sectoriales.

SEPIDES en su actividad empresarial de capital riesgo y financiación empresarial tiene como objetivo el apoyo financiero a las nuevas iniciativas empresariales PYMES, de conformidad con las directrices de la Ley 14/2013 de 27 de Septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

Todas las actividades anteriores, han aportado ingresos de 2,7 millones de euros en la Cuenta de pérdidas y ganancias del año 2021, y desglosamos a continuación los principales:

- ✓ Financiación de proyectos empresariales, mediante la concesión de préstamos en sus diferentes modalidades y la participación en el capital de las empresas. Los ingresos que aporta esta línea es de 1,5 millones de euros.
- ✓ Gestión del Fondo de Apoyo a la Diversificación del Sector Pesquero y Acuícola del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente. Por este concepto, la Sociedad ha ingresado 0,2 millones de euros.
- ✓ Gestión del Fondo de Apoyo para la Promoción y Desarrollo de Infraestructuras y Servicios del Sistema de Autonomía y Atención a la Dependencia del Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad. Este apartado ha generado ingresos por 1,0 millones de euros.

En lo que se refiere a esta actividad empresarial, la Sociedad continuará gestionando los fondos encomendados por la Administración Pública, así como realizando el seguimiento de las inversiones y préstamos vigentes en la realización de la actividad de capital riesgo y financiación empresarial, pudiendo invertir de forma muy selectiva en proyectos viables creadores de empleo para PYMES en fases de desarrollo y expansión, y premiando la capacidad exportadora.

La ley 11/2020 de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 2021 establece en su D.A. 57ª la creación de un Fondo de Apoyo a la Inversión Industrial Productiva (FAIIP) para prestar apoyo financiero para promover inversiones de carácter industrial, y que dicho Fondo será gestionado por SEPIDES.

### **ACTIVIDAD INMOBILIARIA.-**

Esta actividad tiene tres ejes principales de actuación:

- ✓ El desarrollo y promoción de suelo industrial urbanizado, generalmente a través de la participación en el capital de sociedades que desarrollan un proyecto específico.
- ✓ La gestión del patrimonio inmobiliario de la Sociedad, con el objetivo de la puesta en valor de los activos que lo componen, bien sea mediante transformación, compraventa o arrendamiento.
- ✓ El asesoramiento y/o la intermediación en las operaciones inmobiliarias que realizan la SEPI y su Grupo de empresas.

Esta línea de actividad ha registrado una cifra de negocio de 18,1 millones de euros en 2021, de los cuales 0,6 millones de euros corresponden a prestación de servicios inmobiliarios, 2,7 millones de euros por la venta de inmuebles y 14,8 millones de euros por arrendamientos de inmuebles.

En lo que se refiere a la actividad inmobiliaria, durante los próximos ejercicios continuará el desarrollo de los Parques Empresariales actualmente en curso de ejecución, tanto por sí misma como a través de las filiales creadas al efecto. El producto irá dirigido a la demanda solvente, y la inversión tendrá lugar cuando exista dicha demanda y cuando se trate además de proyectos rentables. Paralelamente, la actividad inmobiliaria se centrará en la gestión de activos en cartera, seleccionando la opción más adecuada en cada caso: transformación, compra-venta, o arrendamiento. En todo caso, se moderarán las nuevas inversiones y se potenciará la comercialización de activos.

En todos y cada uno de los proyectos inmobiliarios que la Sociedad está desarrollando no existen contingencias conocidas de carácter medioambiental.

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no tiene autocartera ni ha realizado, a lo largo del ejercicio, ninguna operación con acciones propias.

Asimismo, durante el ejercicio 2021 SEPIDES no ha tenido ningún gasto en concepto de Investigación y Desarrollo, ni está desarrollando ningún proyecto de I+D.

La Sociedad no tiene contratada ninguna operación de derivados financieros.

La Sociedad no tiene aprobado ningún plan de reestructuración de plantilla. El número medio de empleados durante el ejercicio 2021, es de 103 personas.

La información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros se describe en la nota 10.4 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas.

El periodo medio de pago a proveedores se ha calculado según lo establecido en la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, según Nota 18.4 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas.

Por último, el Consejo de Administración de SEPIDES agradece a su accionista y al personal de la Sociedad el apoyo prestado durante el ejercicio 2021 y continuará realizando en el futuro la gestión adecuada con el objetivo de mantener el desarrollo y expansión de sus proyectos y la situación de rentabilidad del Grupo SEPIDES.

Salvo por lo indicado en la Nota 19 Hechos posteriores al cierre, desde fecha de cierre contable hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales adjuntas no se ha producido ningún hecho relevante que modifique sustancialmente el contenido de las mismas.

**SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E.**

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ECONÓMICO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

En cumplimiento con lo dispuesto en los artículos 34 y 35 del Código de Comercio y los artículos 253, 254 y 262 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se redactan y presentan las Cuentas anuales y el Informe de gestión de la Sociedad referidos al ejercicio correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021.

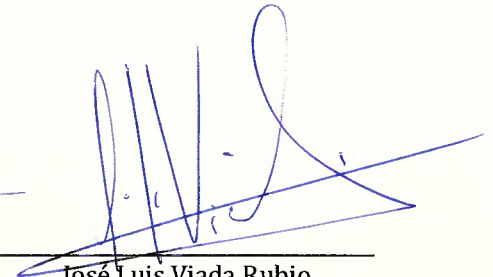
De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 37 del Código de Comercio, los Administradores de la Sociedad formulan las presentes Cuentas anuales y el Informe de gestión, que están reflejados en total, en 94 folios de papel común (incluyendo éste), en Madrid a 7 de marzo de 2022.



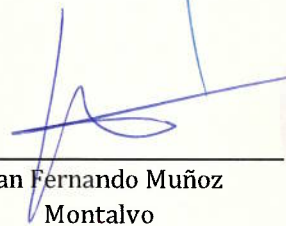
Antonio Miguel Cervera  
Guerrero



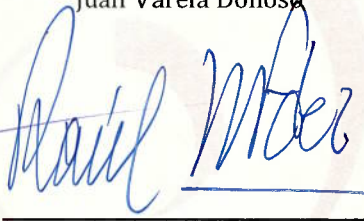
Juan Varela Donoso



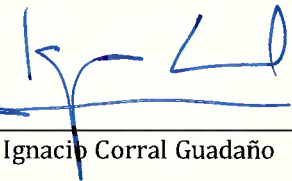
José Luis Viada Rubio



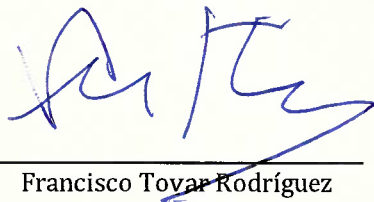
Juan Fernando Muñoz  
Montalvo



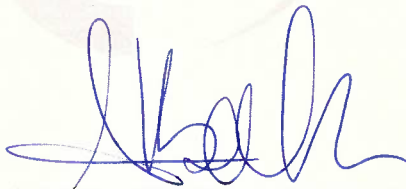
Raúl López Fernández



Ignacio Corral Guadaño



Francisco Tovar Rodríguez



Alba Ruiz-Moreno Martín



M<sup>a</sup> Teresa Martínez de  
Marigorta Tejera



Luis Antonio Rico Urios



Fernando Hernández  
Domínguez



José Ramón del Prado Cortés