

**ESPACIOS ECONÓMICOS EMPRESARIALES, S.L.**  
**Cuentas Anuales Abreviadas**  
**correspondientes al ejercicio anual terminado el**  
**31 de diciembre de 2022 junto con el**  
**Informe de Auditoria**

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de Espacios Económicos Empresariales, S.L.:

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Espacios Económicos Empresariales, S.L. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas 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 2022, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria abreviada) 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 abreviadas* 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 abreviadas 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 abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

### **Valoración del coste de adquisición de los terrenos de Parc Sagunt II**

#### *Descripción*

Tal y como se indica en la Nota 9 de la memoria abreviada, la Sociedad tiene registrado en el epígrafe de Existencias del balance abreviado un importe de 121.175 miles de euros correspondientes al coste de adquisición de los terrenos que conforman el ámbito de Parc Sagunt II. Estos terrenos han sido adquiridos, principalmente, durante el ejercicio 2022 mediante un proceso expropiatorio.

Dentro de estos 121.175 miles de euros, y debido a que los administradores de la Sociedad, con fecha 18 de mayo de 2023, acordaron desistir de las acciones procesales contra los valores de los terrenos fijados por el Jurado de Expropiación, se encuentran activados 33.627 miles de euros como incrementos de los justiprecios. De ellos, 16.079 miles de euros se corresponden con los incrementos de los justiprecios dictados, a fecha de reformulación de las cuentas anuales abreviadas, por el Jurado Provincial de Expropiación, siendo el importe restante, 17.548 miles de euros, la mejor estimación sobre la cuantía probable a la que la Sociedad deberá hacer frente en los procesos pendientes de resolución por parte del Jurado Provincial de Expropiación.

Debido a la significatividad de los importes y a la subjetividad que conlleva la estimación, 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:

- Obtención y análisis de las valoraciones jurídicas de los asesores de la Sociedad en relación con esta cuestión.
- Obtención y análisis las decisiones adoptadas por los administradores de la Sociedad.
- Evaluación acerca de la razonabilidad de la estimación realizada por la Sociedad.
- Revisión de los desgloses incluidos en las Notas 2.7, 9 y 12 de las cuentas anuales abreviadas adjuntas de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

#### **Deterioro de existencias**

##### *Descripción*

El activo del balance abreviado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 presenta saldos por activos inmobiliarios clasificados en el epígrafe de "Existencias" del activo corriente por importe de 137.797 miles de euros. Tal y como se indica en la Nota 9 de las cuentas anuales abreviadas adjuntas, la Sociedad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios, constatando que el valor neto realizable de las parcelas supera el valor neto contable. Para determinar el valor neto realizable de dichos activos, la Sociedad emplea, entre otros, el precio de venta en transacciones recientes o estudios de valor de las parcelas. Considerando que las cifras de los activos inmobiliarios representan, aproximadamente, el 79% 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 asignación de los costes incurridos a las diferentes parcelas en promoción.
- Comprobación del correcto registro contable de las activaciones realizadas en existencias, así como de las bajas realizadas por ventas de existencias.
- Evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro mediante el análisis, principalmente, de documentación relativa a ventas recientes de parcelas de similar naturaleza.
- Revisión de los desgloses incluidos en las Notas 4.4 y 9 de las cuentas anuales abreviadas adjuntas de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

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

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, 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.

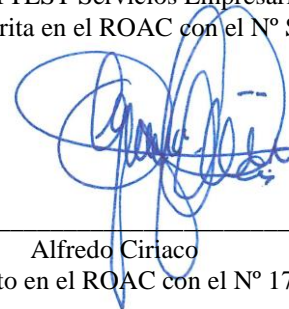
### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas.

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 abreviadas. Esta descripción que se encuentra en la página 4 siguiente es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

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



---

Alfredo Ciriaco  
Inscrito en el ROAC con el N° 17.938

19 de junio de 2023

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

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

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

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 abreviadas, 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 abreviadas 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 abreviadas 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 abreviadas 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.

**ESPACIOS ECONÓMICOS EMPRESARIALES, S.L.**

**Balance Abreviado,  
Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada, y  
Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto  
correspondientes al ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2022**

**(Expresado en Euros)**

**ESPACIOS ECONOMICOS EMPRESARIALES, S.L.**  
**BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021**

(Datos en Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	Ejercicio 2022 (*)	Ejercicio 2021	PASIVO	Notas de la memoria	Ejercicio 2022 (*)	Ejercicio 2021
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>5.276,81</b>	<b>11.448,10</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>93.229.549,68</b>	<b>89.478.903,34</b>
<i>Inmovilizado intangible</i>	6	330,49	3.472,99	<i>Fondos Propios</i>		<b>90.237.049,68</b>	<b>89.478.903,34</b>
<i>Inmovilizado material</i>	5	4.939,30	7.866,61	Capital	8.1	53.634.824,00	53.634.824,00
<i>Activos por impuesto diferido</i>	10	7,02	108,50	Reservas	8.1	35.844.079,34	35.594.388,92
				Resultado del ejercicio	3	758.146,34	249.690,42
				<i>Subvenciones, donaciones y legados recibidos</i>	8.2	2.992.500,00	-
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>174.410.777,40</b>	<b>94.616.686,93</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>30.266.629,46</b>	-
<i>Existencias</i>	9	137.797.314,67	43.617.582,42	<i>Deudas con empresas del grupo y asociadas l/p</i>	7.2	30.259.129,46	-
Terrenos y solares		126.045.803,53	32.527.402,06	<i>Pasivos por impuesto diferido</i>	10	7.500,00	-
Productos en curso		11.206.716,01	11.090.180,36				
Anticipos a proveedores		544.795,13	-	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>50.919.875,07</b>	<b>5.149.231,69</b>
<i>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</i>		<b>3.115.631,30</b>	<b>510.447,06</b>	<i>Provisiones a corto plazo</i>	12	22.156.268,59	4.718.298,15
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	7.1	101.614,41	441.403,32	<i>Deudas a corto plazo</i>	7.2	324.831,20	162.866,68
Otros deudores	7.1	300,00	57.363,53	Otras deudas a corto plazo		324.831,20	162.866,68
Activos por impuesto corriente	10	13.716,89	3.454,77	<i>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</i>	7.2	-	246,81
Otros créditos administración pública	10	3.000.000,00	8.225,44	<i>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</i>		<b>28.438.775,28</b>	<b>267.820,05</b>
<i>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</i>	7.1	5.005.185,04	2.511,82	Proveedores	7.2	28.252.140,52	136.754,16
<i>Inversiones financieras a corto plazo</i>	7.1	11.415.952,60	106.799,39	Otros acreedores	7.2	134.255,36	120.298,82
<i>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</i>	7.1	17.076.693,79	50.379.346,24	Pasivos por impuesto corriente	10	1.793,69	672,87
				Otras deudas administración pública	10	50.585,71	10.094,20
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>174.416.054,21</b>	<b>94.628.135,03</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>174.416.054,21</b>	<b>94.628.135,03</b>

(\*) Reformulado. (Nota 2.7).

<b>ESPACIOS ECONÓMICOS EMPRESARIALES, S.L.</b>			
<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021</b>			
<b>(Datos en Euros)</b>			
	Notas de la memoria	Ejercicio 2022 (*)	Ejercicio 2021
<i>Importe neto de la cifra de negocios</i>	11.1	4.784.760,00	1.920.074,00
<i>Variación de existencias prod. terminados y en curso de fabricación</i>	11.3	(1.274.550,18)	(1.135.170,12)
<i>Aprovisionamientos</i>	11.2	(1.898.170,09)	(10.777,55)
<i>Otros ingresos de explotación</i>	11.4	9.678,44	1.179,00
<i>Gastos de personal</i>	11.5	(231.660,11)	(226.796,53)
<i>Otros gastos de explotación</i>	11.6	(679.194,01)	(294.976,21)
<i>Amortización del inmovilizado</i>	5 y 6	(3.337,58)	(2.945,80)
<i>Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado</i>	6	(2.732,23)	-
<i>Otros resultados</i>	11.8	61.373,72	(254,31)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>766.167,96</b>	<b>250.332,48</b>
<i>Ingresos financieros</i>	11.7	75.464,85	-
<i>Gastos financieros</i>	11.7	(268.858,58)	(20,58)
<i>Activación de costes financieros</i>	11.9	187.267,28	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(6.126,45)</b>	<b>(20,58)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>760.041,51</b>	<b>250.311,90</b>
<i>Impuesto sobre beneficios</i>	10	(1.895,17)	(621,48)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>758.146,34</b>	<b>249.690,42</b>

(\*) Reformulado. (Nota 2.7)

**Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021**

<b>ESPACIOS ECONÓMICOS EMPRESARIALES, S.L.</b>			
<b>a. ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021</b>			
(Datos en Euros)			
	Notas de la memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>3</b>	<b>758.146,34</b>	<b>249.690,42</b>
<i>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</i>			-
<i>Subvenciones, donaciones y legados recibidos</i>	8.2	3.000.000,00	-
<i>Efecto impositivo</i>	8.2	(7.500,00)	-
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		<b>2.992.500,00</b>	<b>-</b>
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>		<b>3.750.646,34</b>	<b>249.690,42</b>

<b>ESPACIOS ECONÓMICOS EMPRESARIALES, S.L.</b>					
<b>b. ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021</b>					
(Datos en Euros)					
	Capital Escriturado (Nota 8.1)	Reservas (Nota 8.1)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Subvenciones, donaciones y legados recibidos (Nota 8.2)	TOTAL
<b>A. SALDO FINAL DEL AÑO 2020</b>	53.634.824,00	34.358.996,90	1.235.392,02	-	89.229.212,92
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	249.690,42	-	249.690,42
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	1.235.392,02	(1.235.392,02)	-	-
<b>B. SALDO FINAL DEL AÑO 2021</b>	53.634.824,00	35.594.388,92	249.690,42	-	89.478.903,34
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	758.146,34	2.992.500,00	3.750.646,34
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	249.690,42	(249.690,42)	-	-
<b>C. SALDO FINAL DEL AÑO 2022</b>	53.634.824,00	35.844.079,34	758.146,34	2.992.500,00	93.229.549,68

**ESPACIOS ECONÓMICOS EMPRESARIALES, S.L.**

**Memoria Abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2022**

**(Expresado en Euros)**

**NOTA 1. NATURALEZA Y ACTIVIDADES PRINCIPALES**

ESPACIOS ECONÓMICOS EMPRESARIALES, S.L. (en adelante E.E.E. o la Sociedad), se constituyó por tiempo indefinido el 4 de octubre de 2001, como Sociedad de Responsabilidad Limitada con la denominación Parque Empresarial de Sagunto, S.L.

La denominación de la Sociedad fue sustituida mediante escritura pública de fecha 5 de octubre de 2021. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, Tomo 10.021, Libro 7.303, Sección 8ª, folio 115.

Su domicilio social se establece en Puerto de Sagunto (Valencia), C/ Talleres del Parque Industrial de Sagunto. La actividad se realiza en la Comunidad Valenciana (España).

La Sociedad tiene por objeto:

- La adquisición por cualquier título y tenencia de terrenos y bienes inmuebles, para proporcionar y obtener suelo industrial, o de otros usos complementarios a éste, comprendiendo la urbanización de los mismos, la construcción, promoción y explotación de polígonos industriales o del propio suelo industrial en cualquier otra forma o régimen de gestión o explotación, comprendiendo la redacción de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, para su tramitación ante los órganos correspondientes.
- La actuación urbanizadora y constructora, así como la posible gestión y explotación de obras y servicios resultantes de dicha actuación.
- La prestación de asistencia técnica para la gestión y el desarrollo de actuaciones en materia de suelo industrial.
- La liquidación y enajenación, por cualquier título de fincas rústicas y urbanas, promoción de contratos o realizaciones de parcelaciones, urbanizaciones, construcciones y obras privadas o públicas, la venta, hipoteca, arrendamiento, transformación y explotación de fincas rústicas y urbanas, la organización, promoción y asesoramiento y gestión en su caso Sociedades, Cooperativas, Comunidades, Entidades, Grupos o Empresas particulares orientadas a la construcción de suelo industrial.
- El asesoramiento financiero para la realización de obras, incluso de construcción, y las correspondientes tareas de consultoría en materia de suelo industrial.
- La gestión, dirección y ejecución de obras de construcción por cuenta propia o ajena, la realización de contratados; la rehabilitación, urbanización externa e interna de estructuras y revestimientos de edificios; limpieza, tratamiento, pintura, reconstrucción y la implantación, cuidado y mantenimiento de suelo, edificios y polígonos industriales.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad se encuentra finalizando obras accesorias y comercializando “Parc Sagunt I”, y desarrollando el ámbito de “Parc Sagunt II” (Nota 9).

Buena parte de los terrenos de Parc Sagunt II se encuentran afectados por los Acuerdos alcanzados entre la Generalitat Valenciana, la Sociedad y un tercero, en el marco del Proyecto Estratégico para la Recuperación y Transformación Económica Nacional que desarrollará un ecosistema de fabricación de vehículos eléctricos.

**NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS****2.1 Imagen fiel.**

Las Cuentas Anuales Abreviadas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con los principios de contabilidad y normas de valoración generalmente aceptados establecidos en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, así como en la demás legislación mercantil vigente, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.

Las Cuentas Anuales Abreviadas, que están constituidas por el Balance Abreviado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada, el Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto y la presente Memoria Abreviada, cuyo conjunto forma una unidad, se presentan, salvo indicación expresa, en euros. El Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto se incluye de forma voluntaria por la Sociedad, no siendo obligatorio para empresas que formulan Cuentas Anuales Abreviadas según R.D. 602/2016.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las Cuentas Anuales Abreviadas fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad el 10 de febrero de 2023. Los Administradores han decidido reformular las mencionadas Cuentas Anuales Abreviadas (Nota 2.7). Las Cuentas Anuales Abreviadas reformuladas por los Administradores serán sometidas a la aprobación de los socios, estimándose que se harán sin ninguna modificación.

**2.2 Principios contables no obligatorios aplicados.**

Con el objeto de que las cuentas muestren la imagen fiel, no ha sido necesario aplicar principios contables no obligatorios.

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

En la preparación de las Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio 2022 se han utilizado juicios y estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Dichas estimaciones están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables bajo las circunstancias actuales.

Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Notas 7 y 9).
- La evaluación de la provisión para finalización de obras (Nota 12).
- Evaluación de incremento de valor de los Terrenos (Notas 7.2, 9 y 12).

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.

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales abreviadas de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

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

De acuerdo con la legislación mercantil vigente se presenta a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance Abreviado, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada y del Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. Las partidas de ambos ejercicios son comparables.

En este ejercicio, las Cuentas Anuales Abreviadas de la Sociedad se presentan conformes al modelo del Plan General Contable, por cumplirse los requisitos necesarios al efecto.

#### **2.5 Agrupación de partidas.**

A efectos de facilitar la comprensión del Balance Abreviado y de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada ciertos epígrafes se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la presente Memoria Abreviada.

#### **2.6 Elementos recogidos en varias partidas.**

No hay elementos patrimoniales que estén registrados en dos o más partidas del Balance Abreviado.

#### **2.7 Reformulación.**

La Sociedad, con fecha 18 de mayo de 2023, ha acordado desistir de las acciones procesales contra los valores determinados de los terrenos en los acuerdos de justiprecio del Jurado de Expropiación de Valencia para los terrenos de Parc Sagunt II. Esta decisión se aplicará tanto para los expedientes que ya han sido resueltos a la fecha de reformulación (523 expedientes que abarcan una superficie aproximada de 1.883.382,50 metros cuadrados), como para los que están pendientes de resolver, habiendo sido estos últimos estimados por los Administradores en un incremento medio de 8,54 euros por metro cuadrado para un total de 2.043.854,00 metros cuadrados.

El efecto de la incorporación de los importes de los citados terrenos respecto a las Cuentas Anuales Abreviadas formuladas con fecha 10 de febrero de 2023 es el siguiente:

(Euros)	2022			
	2022	Corrección	Reformulado (*)	
<b>Balance de Situación Abreviado</b>				
<u>Activo</u>				
Existencias (Nota 9)	92.518.630,11	33.527.173,42	126.045.803,53	
Terrenos	92.518.630,11	33.527.173,42	126.045.803,53	
	<b>92.518.630,11</b>	<b>33.527.173,42</b>	<b>126.045.803,53</b>	
<u>Pasivo</u>				
Provisiones a corto plazo (Nota 12)	4.707.702,02	17.448.566,57	22.156.268,59	
Acreedores comerciales y otras cuentas a Pagar	12.173.533,67	16.078.606,85	28.252.140,52	
Proveedores (Notas 7.2 y 7.5)	12.173.533,67	16.078.606,85	28.252.140,52	
	<b>16.881.235,69</b>	<b>33.527.173,42</b>	<b>50.408.409,11</b>	
(Euros)	2022			
	2022	Corrección Compras de Terrenos (*)	Corrección Variación de existencias (*)	2022 Reformulado (*)
<b>Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada</b>				
Aprovisionamientos (Nota 11.2)	(1.898.170,09)	33.527.173,42	(33.527.173,42)	(1.898.170,09)
	<b>(1.898.170,09)</b>	<b>33.527.173,42</b>	<b>(33.527.173,42)</b>	<b>(1.898.170,09)</b>

**NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO**

Durante el ejercicio 2022 se han obtenido unos beneficios después de impuestos de 758.146,34 euros, siendo la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2022 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad para su aprobación por la Junta General de Socios la siguiente:

<b>(Euros)</b>	<u>2022</u>
BASE DE REPARTO	
Pérdidas y ganancias: Beneficio	758.146,34
DISTRIBUCIÓN	
A Reserva Legal	75.814,63
A Reserva Voluntaria	682.331,71

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 a los socios (Nota 8).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, solo 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.

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

Las Cuentas Anuales Abreviadas han sido formuladas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación señaladas en el Plan General de Contabilidad vigente.

Los principios contables y normas de valoración más significativos aplicados en la preparación de las Cuentas Anuales Abreviadas son los que se describen a continuación:

**4.1 Inmovilizado intangible.**Aplicaciones Informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas en 5 años.

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos.

**4.2 Inmovilizado material.**

Los elementos de inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor si la hubiera.

El coste de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos periódicos en conservación, reparación y mantenimiento que no incrementen la vida útil del activo se cargan contra la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada durante el ejercicio en que se incurren en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos, que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

Los porcentajes de amortización son los siguientes:

	<u>% Amortización</u>
INMOVILIZADO MATERIAL	
Mobiliario	10
Equipos para procesos de Información	20 y 25
Otro Inmovilizado material	10
Otras Instalaciones	12

### 4.3 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 Abreviado 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 Abreviada, 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 Abreviada; 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 Abreviada y aquellos mantenidos para negociar.

#### **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 Abreviada 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 Abreviada. 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 análisis es realizado de manera individualizada por cliente, mediante la intervención de la “Comisión de seguimiento de impagados”, órgano colegiado, que monitoriza la situación de cada deudor comercial.

#### 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 Abreviada.

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

#### **Pasivos financieros.**

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

#### 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 Abreviada.

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 Abreviada 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 Abreviada 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 Abreviado 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.

#### **4.4 Existencias.**

Se valoran por su coste de ejecución.

El coste de los productos terminados y de los productos en curso incluye los terrenos, suministros, la mano de obra directa, otros costes directos y gastos generales de construcción.

Cuando el valor neto realizable es inferior a su precio de adquisición o coste de producción se refleja mediante la oportuna corrección valorativa con cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada del ejercicio. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes estimados necesarios para llevarla a cabo, así como en el caso de las promociones en curso, los costes estimados necesarios para completar su realización.

Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como ingreso en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada.

En concreto, cuando la Sociedad identifica indicios de deterioro en alguno de sus activos inmobiliarios, determina y cuantifica el valor neto realizable de las existencias tomando como valores de referencia, entre otros, el trabajo de valoradores externos independientes, estudios de valor y/o el empleo de transacciones recientes de activos similares.

Para las existencias que necesitan un período de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser vendidas, 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.

#### **4.5 Impuesto sobre Beneficios.**

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo del Balance , sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos vigentes o aprobados y a punto de aprobarse en la fecha del Balance Abreviado y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Conforme al art.34 LIS la Sociedad tiene una bonificación del 99% sobre la cuota íntegra del Impuesto de sociedades (Nota 10).

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

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

Las obligaciones a cumplir en los contratos con clientes de la Sociedad se cumplen en un momento determinado.

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

##### 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.

##### Ventas de parcelas

La Sociedad contabiliza los ingresos procedentes de la venta de parcelas del Parque Empresarial que está desarrollando siempre que se hayan transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes, con independencia de su transmisión jurídica. Adicionalmente, debe cumplirse que la Sociedad no mantenga la gestión corriente de los bienes vendidos en un grado asociado normalmente con su propiedad ni retenga el control efectivo de los mismos, que el importe de los bienes pueda valorarse con fiabilidad, que sea probable que la empresa reciba los beneficios o rendimientos económicos de la transacción y que los costes incurridos o pendientes de incurrir puedan ser valorados con fiabilidad. La Sociedad registra los costes pendientes de incurrir en una cuenta de Provisiones para finalización de promociones clasificada en el epígrafe de Provisiones a corto plazo del Pasivo Corriente del Balance Abreviado (Nota 12).

### Ingresos por intereses.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como un menor ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

### Cesión derechos de superficie.

Los ingresos por cesión de derechos de superficie se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por el uso en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos e IVA.

## **4.7 Gastos de personal.**

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

### Retribuciones a corto plazo.

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

### Indemnizaciones por cese.

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada a indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada. Dichas indemnizaciones se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la fecha normal de jubilación o cuando el empleado acepta voluntariamente dimitir a cambio de esta prestación. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de manera demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores actuales de acuerdo con un plan detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta realizada para animar a la renuncia voluntaria.

Al cierre del ejercicio no existe plan alguno de reducción de personal que haga necesaria la creación de una provisión por este concepto.

## **4.8 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.

#### 4.9 Provisiones y contingencias.

Las provisiones por fin de obra se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para finalizar las parcelas vendidas usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

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

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

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

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos es remota (Nota 9 y 12).

#### 4.10 Transacciones entre partes vinculadas.

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

#### 4.11 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 este. A estos efectos, la Sociedad considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado o el valor actual de los flujos de 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 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.

#### **4.12 Clasificación de activos y pasivos entre corrientes y no corrientes.**

La Sociedad presenta en el Balance Abreviado los activos y pasivos clasificados entre corrientes y no corrientes, de acuerdo con su ciclo normal de explotación, que excede del año. Por tal motivo, en el Balance Abreviado pueden existir activos y pasivos con vencimiento superiores al año clasificados como activos y pasivos corrientes.

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

Las subvenciones no reintegrables se registran como ingresos directamente imputados al patrimonio neto, netos 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.

Las subvenciones no reintegrables relacionadas con las promociones que la Sociedad está desarrollando en el marco del Parque Empresarial se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada en el mismo ejercicio en que se reconoce la venta de las parcelas, en función de la proporción que exista entre los metros cuadrados vendidos y el total de metros cuadrados edificables del Parque incluidos en la subvención, para aquellas parcelas destinadas a la venta, y en función de su amortización anual, en el caso de las parcelas arrendadas. Las subvenciones recibidas para financiar gastos específicos se imputan a la cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada del ejercicio en el que se devenguen los gastos que están financiando.

**NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL**

El detalle de este capítulo, así como del movimiento experimentado en el ejercicio 2022 y 2021, referente a bienes afectos directamente a la explotación es el siguiente:

**EJERCICIO 2022:**

<b>(Euros)</b>	<u>Saldos al 31/12/2021</u>	<u>Adiciones / (Dotaciones)</u>	<u>Saldos al 31/12/2022</u>
Coste:			
Otras instalaciones	6.302,43	-	6.302,43
Mobiliario	28.988,69	-	28.988,69
Equipos para procesos de información	35.661,71	-	35.661,71
Otro inmovilizado material	3.908,15	-	3.908,15
Total	<u>74.860,98</u>	<u>-</u>	<u>74.860,98</u>
Amortización:			
Otras instalaciones	(6.302,43)	-	(6.302,43)
Mobiliario	(28.929,07)	(14,88)	(28.943,95)
Equipos para procesos de información	(27.940,19)	(2.872,95)	(30.813,14)
Otro inmovilizado material	(3.822,68)	(39,48)	(3.862,16)
Total	<u>(66.994,37)</u>	<u>(2.927,31)</u>	<u>(69.921,68)</u>
<b>Inmovilizado material, neto</b>	<b><u>7.866,61</u></b>	<b><u>(2.927,31)</u></b>	<b><u>4.939,30</u></b>

**EJERCICIO 2021:**

<b>(Euros)</b>	<u>Saldos al 31/12/2020</u>	<u>Adiciones / (Dotaciones)</u>	<u>Saldos al 31/12/2021</u>
Coste:			
Otras instalaciones	6.302,43	-	6.302,43
Mobiliario	28.988,69	-	28.988,69
Equipos para procesos de información	30.526,73	5.134,98	35.661,71
Otro inmovilizado material	3.908,15	-	3.908,15
Total	<u>69.726,00</u>	<u>5.134,98</u>	<u>74.860,98</u>
Amortización:			
Otras instalaciones	(6.302,43)	-	(6.302,43)
Mobiliario	(28.914,19)	(14,88)	(28.929,07)
Equipos para procesos de información	(25.470,59)	(2.469,60)	(27.940,19)
Otro inmovilizado material	(3.783,20)	(39,48)	(3.822,68)
Total	<u>(64.470,41)</u>	<u>(2.523,96)</u>	<u>(66.994,37)</u>
<b>Inmovilizado material, neto</b>	<b><u>5.255,59</u></b>	<b><u>2.611,02</u></b>	<b><u>7.866,61</u></b>

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 los elementos del inmovilizado material que se encuentran totalmente amortizados y en uso son los siguientes:

<b>(Euros)</b>	<u>Saldos al 31/12/2022</u>	<u>Saldos al 31/12/2021</u>
Mobiliario	28.839,79	28.839,79
Equipos para procesos de información	24.703,15	23.803,30
Otras instalaciones	6.302,43	6.302,43
Otro inmovilizado material	3.750,30	3.750,30
<b>Inmovilizado material, Totalmente amortizado</b>	<b><u>63.595,67</u></b>	<b><u>62.695,82</u></b>

No existen compromisos firmes de compra y venta, contratos de futuros, opciones relativas al inmovilizado material ni limitaciones en su disponibilidad por garantías, pignoraciones, fianzas u otras razones análogas.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han producido adquisiciones de inmovilizado a empresas del grupo ni asociadas.

Todos los elementos del inmovilizado material se encuentran debidamente asegurados.

**NOTA 6. INMOVILIZADO INTANGIBLE**

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en el inmovilizado intangible en el ejercicio 2022 y 2021, es la siguiente:

**EJERCICIO 2022:****(Euros)**

	<u>Saldos al 31/12/2021</u>	<u>Adiciones / (Dotaciones)</u>	<u>Bajas</u>	<u>Saldos al 31/12/2022</u>
Coste:				
Aplicaciones informáticas	17.313,30	-	(3.345,48)	13.967,82
Total	<u>17.313,30</u>	<u>-</u>	<u>(3.345,48)</u>	<u>13.967,82</u>
Amortización:				
Aplicaciones informáticas	(13.840,31)	(410,27)	613,25	(13.637,33)
Total	<u>(13.840,31)</u>	<u>(410,27)</u>	<u>613,25</u>	<u>(13.637,33)</u>
<b>Inmovilizado intangible, neto</b>	<b><u>3.472,99</u></b>	<b><u>(410,27)</u></b>	<b><u>(2.732,23)</u></b>	<b><u>330,49</u></b>

**EJERCICIO 2021:****(Euros)**

	<u>Saldos al 31/12/2020</u>	<u>Adiciones / (Dotaciones)</u>	<u>Saldos al 31/12/2021</u>
Coste:			
Aplicaciones informáticas	13.526,47	3.786,83	17.313,30
Total	<u>13.526,47</u>	<u>3.786,83</u>	<u>17.313,30</u>
Amortización:			
Aplicaciones informáticas	(13.418,47)	(421,84)	(13.840,31)
Total	<u>(13.418,47)</u>	<u>(421,84)</u>	<u>(13.840,31)</u>
<b>Inmovilizado intangible, neto</b>	<b><u>108,00</u></b>	<b><u>3.364,99</u></b>	<b><u>3.472,99</u></b>

Las bajas realizadas durante el ejercicio 2022 se corresponden con programas informáticos adquiridos en el ejercicio 2021 que actualmente no cumplen con la condición de inmovilizado inmaterial.

El valor de los elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es de 13.310,47.

**NOTA 7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de instrumentos financieros es la siguiente:

**7.1 Categorías de activos financieros y efectivo y otros activos equivalentes.****7.1.a Activos financieros.**

La totalidad de los activos financieros, son clasificados a efectos de su valoración como “Activos financieros a coste amortizado”, siendo el desglose de los dos últimos ejercicios, expresado en euros, el siguiente:

(Euros)	Créditos por operaciones comerciales (Nota 7.3)		Otros activos financieros (Nota 7.4)		TOTAL	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	Cientes por ventas y prestación de servicios c/p	20.300,00	339.903,32	-	-	20.300,00
Cientes por ventas y prestación de servicios l/p	81.200,00	101.500,00	-	-	81.200,00	101.500,00
Cientes, empresas del grupo y asociadas	114,41	-	-	-	114,41	-
Deudores varios	-	-	300,00	57.363,53	300,00	57.363,53
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	5.005.185,04	2.511,82	5.005.185,04	2.511,82
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	11.415.952,60	106.799,39	11.415.952,60	106.799,39
<b>Activos Financieros</b>	<b>101.614,41</b>	<b>441.403,32</b>	<b>16.421.437,64</b>	<b>166.674,74</b>	<b>16.523.052,05</b>	<b>608.078,06</b>

Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor en libros de los activos financieros detallados en el cuadro anterior se aproxima a su valor razonable.

**7.1.b Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.**

El importe del epígrafe “Tesorería” corresponde básicamente a saldos que la compañía mantiene a 31 de diciembre de 2022 y 2021 en cuentas corrientes bancarias.

(Euros)	2022	2021
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>17.076.693,79</b>	<b>50.379.346,24</b>
Cuentas corrientes a la vista en bancos	17.076.070,66	50.378.672,44
Caja/Tarjeta Monedero	623,13	673,80
<b>Total</b>	<b>17.076.693,79</b>	<b>50.379.346,24</b>

La tesorería para la Sociedad es de libre disponibilidad.

## 7.2 Pasivos financieros.

La totalidad de los pasivos financieros son clasificados a efectos de su valoración como “Pasivos financieros a coste amortizado”, siendo el desglose de los dos últimos ejercicios expresados en euros el siguiente:

(Euros)	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo				TOTAL	
	Otros pasivos financieros (Nota 7.7)		Débitos por operaciones comerciales (Nota 7.5)		Otros pasivos financieros (Nota 7.7)			
	2022	2021	2022 (*)	2021	2022	2021	2022 (*)	2021
Proveedores	-	-	28.252.140,52	136.754,16	-	-	28.252.140,52	136.754,16
Otros acreedores	-	-	134.255,36	120.298,82	-	-	134.255,36	120.298,82
Deudas a corto plazo	-	-	-	-	324.831,20	162.866,68	324.831,20	162.866,68
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	30.259.129,46	-	-	-	-	246,81	30.259.129,46	246,81
<b>Pasivos Financieros</b>	<b>30.259.129,46</b>	<b>-</b>	<b>28.386.395,88</b>	<b>257.052,98</b>	<b>324.831,20</b>	<b>163.113,49</b>	<b>58.970.356,54</b>	<b>420.166,47</b>

(\*) Reformulado (Nota 2.7)

La Sociedad ha registrado en el epígrafe de “Proveedores, facturas pendientes de recibir” por valor de 16.078.606,85 euros los expedientes correspondientes al mayor valor de los terrenos ya otorgado por el Jurado de expropiación de Valencia (Notas 2.7, 7.5 y 9). Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor en libros de los pasivos financieros detallados en el cuadro anterior se aproxima a su valor razonable.

## 7.3 Créditos por operaciones comerciales.

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Clientes a c/p	20.300,00	339.903,32
Clientes a l/p	81.200,00	101.500,00
<b>Clientes por ventas y prestaciones de servicio</b>	<b>101.500,00</b>	<b>441.403,32</b>
<b>Clientes empresas del grupo y asociadas</b>	<b>114,41</b>	<b>-</b>
<b>Créditos por Operaciones comerciales</b>	<b>101.614,41</b>	<b>441.403,32</b>

El saldo de Clientes registrado a corto plazo a cierre del ejercicio 2022 recoge íntegramente el saldo pendiente de cobro correspondiente a los plazos que vencen en el ejercicio 2023 de una parcela vendida en el ejercicio 2021 mediante pago aplazado que se abonará antes del fin del ejercicio 2027. En el ejercicio 2021 recogía principalmente una partida pendiente de cobro por la repercusión de obras realizadas para la traída de aguas en el ámbito de Parc Sagunt I (Nota 7.10).

El saldo de Clientes a largo plazo que la Sociedad mantiene al cierre del presente ejercicio corresponde al saldo pendiente de cobro por la venta de la parcela citada en el párrafo anterior cuyo importe fue de 407.000,00 euros, el cual fue registrado en el pasado ejercicio en la cuenta de Pérdidas y Ganancias en el epígrafe “Ventas de Inmuebles” (Nota 9). El citado saldo pendiente de cobro se abonará antes del fin del ejercicio 2027, pagadero a partir del ejercicio 2023, mediante pagos semestrales que devengaran un interés variable del Euribor a un año más 3,5 puntos porcentuales.

**7.4 Otros activos financieros.**

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
<b>Deudores diversos, dotación de fondos (Nota 7.1)</b>	<b>300,00</b>	<b>57.363,53</b>
<b>Inversiones Financieras a c/p Partes Vinculadas (Notas 7.1 y 15)</b>	<b>5.005.185,04</b>	<b>2.511,82</b>
Créditos a Empresas asociadas SEPI	5.002.441,10	-
Fianza SEPIDES	2.730,34	2.511,82
Cuenta corriente SEPIDES	13,60	-
<b>Inversiones Financieras a corto plazo (Nota 7.1)</b>	<b>11.415.952,60</b>	<b>106.799,39</b>
Fianzas constituidas	1.169,27	1.169,27
Depósitos constituidos	11.414.783,33	105.630,12
	<b>16.421.437,64</b>	<b>166.674,74</b>

El epígrafe “Fianzas constituidas” a cierre del ejercicio 2022 y 2021 refleja mayormente saldos de garantía por alta de contratos de energía.

El epígrafe “Depósitos constituidos” recoge el importe consignado en la Caja General de Depósitos de la Consellería de Economía, Hacienda y Ocupación de la Generalitat Valenciana, resultante de los expedientes de expropiación llevados a cabo por la Sociedad para el ámbito del proyecto “Parc Sagunt I” (105.630,12 euros) y “Parc Sagunt II” (11.309.153,21 euros), para pago de justiprecio de parcelas en las que aún no se han firmado las correspondientes actas de ocupación y pago (Nota 7.5).

**7.5 Débitos por operaciones comerciales.**

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

(Euros)	2022 (*)	2021
Proveedores, otras empresas	28.208.385,06	135.974,16
Proveedores, retenciones por garantía	780,00	780,00
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	42.975,46	-
Acreedores por prestación de servicios, otras empresas	132.081,96	111.970,19
Acreedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	2.173,40	1.512,50
Personal (Remuneraciones pendientes de pago)	-	6.816,13
	<b>28.386.395,88</b>	<b>257.052,98</b>

(\*) Reformulado (Nota 2.7)

La partida “Proveedores, otras empresas” recoge principalmente el saldo de proveedores que todavía no han podido acreditar la titularidad de las parcelas que les han sido expropiadas cuyo importe se encuentra desembolsado a su favor en la contrapartida “Depósitos constituidos” (Nota 7.4).

### 7.6 Deudas con entidades de crédito.

A 31 de diciembre de 2022 no existe deuda por importes dispuestos, ni intereses devengados y no pagados con entidades de crédito. Tampoco existían en el ejercicio 2021.

### 7.7 Otros pasivos financieros.

El detalle del presente epígrafe de los dos últimos ejercicios es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Deudas con empresas del grupo y asociadas a l/p (Nota 15)	30.259.129,46	-
<b>Otros Pasivos financieros largo plazo</b>	<b>30.259.129,46</b>	<b>-</b>
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	-	246,81
Otros Pasivos financieros corto plazo	324.831,20	162.866,68
<b>Otros Pasivos financieros corto plazo</b>	<b>324.831,20</b>	<b>163.113,49</b>

### 7.8 Otra información.

La Sociedad no tiene compromisos firmes de compra significativos de activos financieros, ni tampoco de venta. La Sociedad no afronta litigios ni embargos que afecten de forma significativa a los activos financieros.

### 7.9 Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros.

A continuación, cumpliendo con la normativa contable vigente, se detallan los riesgos financieros a los que está expuesta la actividad de la Sociedad, similar a la de cualquier otra entidad situada en el sector inmobiliario. Dichos riesgos son fundamentalmente, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado. Como se ha indicado en la Nota 4.3, la Sociedad analiza de forma individualizada el riesgo de crédito de cada activo financiero.

Por otra parte, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Adicionalmente, hay que indicar que no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros.

**Riesgo de crédito.**

Con respecto al riesgo de crédito derivado de activos financieros, tales como los créditos y el efectivo y equivalentes de efectivo, la exposición al riesgo de crédito deriva de un posible impago de la contraparte, con un riesgo máximo igual al valor en libros de estos instrumentos.

Como se ha indicado en la Nota 4.3, la Sociedad analiza de forma individualizada el riesgo de crédito de cada activo financiero.

Por otra parte, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Adicionalmente, hay que indicar que no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros.

**Riesgo de liquidez.**

La Sociedad pretende que el perfil del vencimiento de su deuda se adecúe a su capacidad de generar flujos de caja para poder atenderla, manteniendo además cierta holgura. El objetivo es mantener un equilibrio entre la continuidad de la financiación y la flexibilidad mediante el apoyo financiero de los socios, en caso de ser necesario.

**Riesgo de mercado.**

La Sociedad se ve influenciada por las tendencias del ciclo económico.

**Riesgo de precio.**

La Sociedad está expuesta al riesgo de precio, en concreto, asociada al precio de los activos inmobiliarios que comercializa la Sociedad. Este riesgo de precio se encuentra correlacionado a las tendencias del ciclo económico, a la demanda de suelo de características similares a los que comercializa la Sociedad y al acceso a la financiación de sus clientes. La Sociedad monitoriza estas condiciones de manera continuada. En cualquier caso, como se indica en la Nota 9, la Sociedad no ha identificado indicios de deterioro en sus activos inmobiliarios (Parc Sagunt I y II).

A cierre del ejercicio 2022 la Sociedad ha concluido con la adquisición de los terrenos afectados al Proyecto "Parc Sagunt II", además ya han comenzado las actuaciones y obras necesarias para su transformación en suelo con calificación urbanística. Los administradores han analizado los riesgos del proyecto, poniendo de manifiesto que principalmente le corresponden los habituales del sector inmobiliario; riesgo de precio y de mercado (Nota 1).

A cierre de las presentes Cuentas Anuales Abreviadas existe un acuerdo de compraventa de una parcela del Parc Sagunt II que está incluida en el Proyecto Estratégico para la Recuperación y Transformación Económica Nacional (Nota 14). Estos terrenos actualmente están pendientes de la finalización de las obras de transformación agronómica, de compactación y de las obras y actuaciones correspondientes, a fin de que las infraestructuras, los servicios y los suministros provisionales requeridos estén en condiciones necesarias para el comienzo del inicio de las obras de construcción de la Instalación Principal por parte del cliente. Las citadas actuaciones pendientes son responsabilidad de la Sociedad (Nota 13).

El coste de estas actuaciones y el riesgo de precio futuro al que se encuentran sujetas, así como el precio de venta de algunas de las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación llevado a cabo dentro del emplazamiento del Proyecto, constituyen los principales riesgos futuros de la Sociedad.

**7.10 Correcciones por deterioro del valor asignado por el riesgo del crédito.**

Como consecuencia del análisis realizado durante el ejercicio 2022 de la recuperabilidad de los saldos deudores y otras cuentas a cobrar, ha sido registrado como incobrable un importe de 339.903,32 euros (Nota 11.6) correspondiente a un único cliente. La evaluación realizada, ha puesto de manifiesto nuevos hechos y circunstancias que hacen inviable la recuperación de dicho importe.

A 31 de diciembre de 2022 no existen más deterioros de créditos que no sean los recogidos en el párrafo anterior. Tampoco existían deterioros de créditos en el ejercicio 2021.

**NOTA 8. PATRIMONIO NETO****8.1 Fondos Propios.**

El Capital Social a 31 de diciembre de 2022 y 2021 está compuesto por 5.967.832 participaciones sociales, indivisibles y acumulables, totalmente suscritas y desembolsadas, teniendo los mismos derechos y obligaciones, de las cuales 5.947.832 tienen un valor nominal de 7 euros por participación, numeradas correlativamente a partir de la unidad al 260.000 y del 280.001 al 5.967.832, ambos inclusive y 20.000 participaciones de 600 euros de valor nominal por participación numeradas del 260.001 al 280.000, ambos inclusive.

Mediante Escritura Pública de fecha 7 de junio de 2013, y habiendo sido aprobada previamente, con fecha 24 de mayo de 2013, en la Junta Universal de socios de Seguridad y Promoción Valenciana, S.A. (SEPIVA), cuyo accionista único era la Generalitat Valenciana, se estableció según Real Decreto Ley 7/2012 de 19 de octubre, que la totalidad de las acciones de SEPIVA, se incorporasen a favor del Instituto Valenciano de Competitividad Empresarial (IVACE). Asimismo, la citada norma establece en su artículo 28.4 que, con carácter previo a la incorporación de las acciones de SEPIVA a favor del IVACE, se debería acordar por parte del Consell la incorporación de las participaciones sociales titularidad de SEPIVA en el capital de Parque Empresarial de Sagunto, S.L. a la Generalitat Valenciana, por lo que el porcentaje de control de la Generalitat en la Sociedad no fue alterado, aunque sí lo hizo su participación directa.

El detalle de las participaciones por socios en los ejercicios 2022 y 2021 se describe a continuación:

**Ejercicio 2022**

	Serie A		Serie B		Capital Social	Participación
	Nº Participaciones	Valor Nominal	Nº Participaciones	Valor Nominal		
Generalitat Valenciana	2.973.916	7,00	10.000	600,00	26.817.412,00	50,00%
SEPI Desarrollo empresarial S.A. S.M.E.	2.973.916	7,00	10.000	600,00	26.817.412,00	50,00%
	<b>5.947.832</b>		<b>20.000</b>		<b>53.634.824,00</b>	

**Ejercicio 2021**

	Serie A		Serie B		Capital Social	Participación
	Nº Participaciones	Valor Nominal	Nº Participaciones	Valor Nominal		
Generalitat Valenciana	2.973.916	7,00	10.000	600,00	26.817.412,00	50,00%
SEPI Desarrollo empresarial S.A. S.M.E.	2.973.916	7,00	10.000	600,00	26.817.412,00	50,00%
	<b>5.947.832</b>		<b>20.000</b>		<b>53.634.824,00</b>	

La Sociedad tiene las siguientes reservas:

(Euros)	2022	2021
<b>Legal y estatutarias:</b>		
- Reserva legal	3.608.408,08	3.583.439,04
<b>Otras reservas:</b>		
- Reservas voluntarias	32.235.671,26	32.010.949,88
<b>TOTAL</b>	<b>35.844.079,34</b>	<b>35.594.388,92</b>

La disponibilidad de estas reservas es la siguiente:

Reserva legal: de acuerdo con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de sociedades de capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los socios y solo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Al cierre del ejercicio, esta reserva no alcanza el mínimo legal exigible.

Reservas voluntarias: no existe ninguna restricción para la disposición de esta reserva.

## 8.2 Subvenciones, donaciones y legados.

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión de 20 de mayo de 2022, acordó solicitar a la Generalitat un apoyo económico de 15.000.000,00 EUR para financiar las siguientes actuaciones e infraestructuras prioritarias que darán servicio al parque empresarial "Parc Sagunt II" en su conjunto:

- i. Nivelación de parcelas.
- ii. Acometidas provisionales a parcelas.
- iii. Refuerzo de las infraestructuras básicas para dotar a las parcelas de suministros.

La Generalitat Valenciana, con fecha 3 de octubre de 2022, realizó a través de la Secretaría Autónoma de Modelo Económico y financiación un Informe-Propuesta de financiación por el que se autorizaba una transferencia de Capital, por importe de 3.000.000,00, a favor de la Sociedad correspondiente a los presupuestos del ejercicio 2022.

La Generalitat Valenciana en el citado Informe-Propuesta considera que el proyecto Parc Sagunt II es de extraordinario interés para el desarrollo socioeconómico regional ya que, además de estar incluido en el PERTE VEC y de su calificación como proyecto estratégico por el Consejo de Ministros, su ejecución y funcionamiento es de excepcional interés público en la medida en que contribuirá significativamente a la mejora de la eficiencia industrial, el desarrollo económico y la cohesión social en la Comunidad Valenciana.

La Generalitat Valenciana con fecha 28 de diciembre de 2022 ha procedido a autorizar el gasto, disponer el crédito, reconocer la obligación y proponer el pago a la Sociedad, por importe de 3.000.000,00 de euros en concepto de "Aportación GV como apoyo económico para iniciar las obras en infraestructuras prioritarias que darán servicio al parque empresarial Parc Sagunt II en su conjunto".

Los movimientos habidos en este epígrafe del Balance Abreviado durante el ejercicio han sido los siguientes:

<b>(Euros)</b>	<u>Saldos al 31/12/2021</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Efecto Impositivo</u>	<u>Saldos al 31/12/2022</u>
Subvenciones GVA (Nota 10)	-	3.000.000,00	(7.500,00)	2.992.500,00
<b>Subvenciones, donaciones y legados</b>	<b>-</b>	<b>3.000.000,00</b>	<b>(7.500,00)</b>	<b>2.992.500,00</b>

A cierre de las presentes Cuentas Anuales Abreviadas este saldo se encuentra registrado, por la totalidad del importe, en la cuenta "Hacienda Pública deudora por Subvenciones concedidas" (Nota 10).

La Generalitat Valenciana ha destinado en sus presupuestos publicados para el ejercicio 2023 una partida destinada a subvenciones para la Sociedad por importe de 12.000.000,00 de euros. Esta partida tiene como destino la financiación de las mismas actuaciones que la subvención citada en párrafos anteriores.

**NOTA 9. EXISTENCIAS**

La evolución de los saldos registrados en este epígrafe del Balance Abreviado durante el ejercicio 2022, comparado con los de ejercicio 2021, se muestran a continuación:

**Ejercicio 2022****(Euros)**

	Saldos al 31/12/2021	Adiciones (*)	Bajas	Saldos al 31/12/2022 (*)
Terrenos Fase A	5.510.677,46	2.183,34	(676.646,91)	4.836.213,89
Terrenos Fase B	563.622,00	-	(529.354,98)	34.267,02
<b>A. TERRENOS PES I</b>	<b>6.074.299,46</b>	<b>2.183,34</b>	<b>(1.206.001,89)</b>	<b>4.870.480,91</b>
Terrenos Rústicos PES II	26.453.102,60	94.240.608,85	-	120.693.711,45
Terrenos Urbanos PES II	-	481.611,17	-	481.611,17
<b>B. TERRENOS PES II</b>	<b>26.453.102,60</b>	<b>94.722.220,02</b>	<b>-</b>	<b>121.175.322,62</b>
<b>TOTAL TERRENOS (A+B)</b>	<b>32.527.402,06</b>	<b>94.724.403,36</b>	<b>(1.206.001,89)</b>	<b>126.045.803,53</b>
Honorarios profesionales	181.954,79	2.695,09	(24.992,97)	159.656,91
Impuestos, tasas, seguros y asesoramiento jurídico	91.370,87	-	(11.183,07)	80.187,80
Urbanización	7.403.215,90	95.290,85	(970.109,77)	6.528.396,98
Otros gastos obra en curso	2.046.875,79	-	(250.521,36)	1.796.354,43
<b>C. TOTAL PROMOCIÓN EN CURSO FASE A PES I</b>	<b>9.723.417,35</b>	<b>97.985,94</b>	<b>(1.256.807,17)</b>	<b>8.564.596,12</b>
Honorarios profesionales	30.300,94	-	(28.458,72)	1.842,22
Impuestos, tasas, seguros y asesoramiento jurídico	16.374,19	-	(15.378,40)	995,79
Urbanización	819.602,56	-	(769.772,47)	49.830,09
Otros gastos obra en curso	244.633,20	-	(229.760,03)	14.873,17
<b>D. TOTAL PROMOCIÓN EN CURSO FASE B PES I</b>	<b>1.110.910,89</b>	<b>-</b>	<b>(1.043.369,62)</b>	<b>67.541,27</b>
Honorarios profesionales	6.682,50	1.822.978,57	-	1.829.661,07
Impuestos, tasas, seguros y asesoramiento jurídico	-	5.000,00	-	5.000,00
Urbanización	-	38.920,77	-	38.920,77
Otros gastos obra en curso	249.169,62	451.827,16	-	700.996,78
<b>E. TOTAL PROMOCIÓN EN CURSO PES II</b>	<b>255.852,12</b>	<b>2.318.726,50</b>	<b>-</b>	<b>2.574.578,62</b>
<b>TOTAL PROMOCIONES EN CURSO (C+D+E)</b>	<b>11.090.180,36</b>	<b>2.416.712,44</b>	<b>(2.300.176,79)</b>	<b>11.206.716,01</b>
<b>ANTICIPOS A PROVEEDORES PESII</b>	<b>-</b>	<b>544.795,13</b>	<b>-</b>	<b>544.795,13</b>
<b>TOTAL EXISTENCIAS</b>	<b>43.617.582,42</b>	<b>97.685.910,93</b>	<b>(3.506.178,68)</b>	<b>137.797.314,67</b>

(\*) Reformulado (Nota 2.7)

**Ejercicio 2021****(Euros)**

	Saldos al 31/12/2020	Adiciones	Bajas	Saldos al 31/12/2021
Terrenos Fase A	6.015.059,54	2.018,47	(506.400,55)	5.510.677,46
Terrenos Fase B	563.622,00	-	-	563.622,00
<b>A. TERRENOS PES I</b>	<b>6.578.681,54</b>	<b>2.018,47</b>	<b>(506.400,55)</b>	<b>6.074.299,46</b>
Terrenos Rústicos PES II	18.735,00	26.434.367,60	-	26.453.102,60
<b>B. TERRENOS PES II</b>	<b>18.735,00</b>	<b>26.434.367,60</b>	<b>-</b>	<b>26.453.102,60</b>
<b>TOTAL TERRENOS (A+B)</b>	<b>6.597.416,54</b>	<b>26.436.386,07</b>	<b>(506.400,55)</b>	<b>32.527.402,06</b>
Honorarios profesionales	194.453,76	6.205,69	(18.704,66)	181.954,79
Impuestos, tasas, seguros y asesoramiento jurídico	99.740,24	-	(8.369,37)	91.370,87
Urbanización	8.081.113,86	48.129,27	(726.027,23)	7.403.215,90
Otros gastos obra en curso	2.234.365,30	-	(187.489,51)	2.046.875,79
<b>C. TOTAL PROMOCIÓN EN CURSO FASE A PES I</b>	<b>10.609.673,16</b>	<b>54.334,96</b>	<b>(940.590,77)</b>	<b>9.723.417,35</b>
Honorarios profesionales	30.300,94	-	-	30.300,94
Impuestos, tasas, seguros y asesoramiento jurídico	16.374,19	-	-	16.374,19
Urbanización	819.602,56	-	-	819.602,56
Otros gastos obra en curso	244.633,20	-	-	244.633,20
<b>D. TOTAL PROMOCIÓN EN CURSO FASE B PES I</b>	<b>1.110.910,89</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.110.910,89</b>
Honorarios profesionales	-	6.682,50	-	6.682,50
Otros gastos obra en curso	-	249.169,62	-	249.169,62
<b>E. TOTAL PROMOCIÓN EN CURSO PES II</b>	<b>-</b>	<b>255.852,12</b>	<b>-</b>	<b>255.852,12</b>
<b>TOTAL PROMOCIONES EN CURSO (C+D+E)</b>	<b>11.720.584,05</b>	<b>310.187,08</b>	<b>(940.590,77)</b>	<b>11.090.180,36</b>
<b>TOTAL EXISTENCIAS</b>	<b>18.318.000,59</b>	<b>26.746.573,15</b>	<b>(1.446.991,32)</b>	<b>43.617.582,42</b>

El epígrafe "Terrenos" recoge, por un lado, los Terrenos incluidos en el Proyecto Parc Sagunt I que está compuesto por los Terrenos de la Fase A y los Terrenos de la Fase B, que corresponden aproximadamente a un reparto porcentual del total del proyecto Parc Sagunt I como 70 % y 30 %, respectivamente. Por otro lado, el detalle de la composición de los Terrenos del Proyecto Parc Sagunt II en los dos últimos ejercicios es el siguiente:

**(Euros)**

	Saldos al 31/12/2022 (*)	Saldos al 31/12/2021
Trabajos necesarios adquisición de terrenos	282.778,10	184.490,97
Terrenos adquiridos Mutuo Acuerdo	26.291.875,71	26.011.018,14
Terrenos adquiridos proceso Expropiatorio	61.073.495,39	257.593,49
Acuerdos incremento justiprecio JPE (Nota 2.7)	33.527.173,42	-
<b>TERRENOS PES II</b>	<b>121.175.322,62</b>	<b>26.453.102,60</b>

(\*) Reformulado (Nota 2.7)

La Sociedad para cada una de sus Promociones en curso recoge la inversión necesaria en “Honorarios”, “Impuestos, Tasas y Asesoría Jurídica” y “Urbanización” para la finalización del proyecto. Además se recogen los Costes Indirectos Capitalizados, con distribución en base a los metros cuadrados edificables pendientes de ser vendidos, que incluyen los gastos susceptibles de ser imputados de las siguientes partidas; “Arrendamientos y cánones”, “Reparaciones y conservación”, “Servicios de profesionales independientes”, “Primas de seguros”, “Suministros”, “Gastos de otros servicios”, “Gastos de personal”, “Gastos financieros” y “Amortización del inmovilizado”. En el presente ejercicio han sido activados costes indirectos, en el proyecto Parc Sagunt II, por importe de 451.827,16 euros (249.169,62 euros en 2021). La Sociedad, con fecha 31 de diciembre de 2018, concluyó su partida presupuestaria de costes indirectos para la finalización de las obras de Parc Sagunt I, considerando que a partir de los próximos ejercicios los gastos por estos conceptos no serían necesarios, por lo que desde esa fecha no han existido activaciones de este tipo para el citado proyecto.

Durante el ejercicio 2022, y relativo a Parc Sagunt II, el Balance Abreviado refleja principalmente las altas de los costes de los terrenos y los incrementos de valor aprobados por el Jurado de Expropiación de Valencia a los afectados por este ámbito, cuyo importe ha sido registrado en una contrapartida de Proveedores por valor de 16.078.606,85 euros (Notas 2.7 y 7.2). Además, la Sociedad ha estimado el valor de los expedientes que están pendientes de resolver por el Jurado Provincial de Expropiación por este mismo concepto por un valor de 17.448.566,57 euros, cuyo importe ha sido registrado en una partida de provisión a corto plazo (Notas 2.7 y 12).

Las bajas del ejercicio 2022 corresponden a la venta de 45.511,03 metros cuadrados edificables distribuidos en cuatro parcelas (en 2021 las bajas fueron de 18.799,59 metros cuadrados edificables distribuidos en tres parcelas). Estas ventas han supuesto para la Sociedad una Cifra de negocios en el presente ejercicio de 4.784.760,00 euros, siendo de 1.920.074,00 euros en 2021 (Nota 11.1). En los ejercicios 2022 y 2021, el precio de venta de las parcelas vendidas ha sido superior al coste de las mismas, lo que pone de manifiesto que no existen indicios de deterioro de las existencias.

En el pasado ejercicio, Clientes que tenían comprometidas compras de parcelas a 31 de diciembre de 2020 cancelaron su compromiso inicial habiendo utilizado la señal entregada para la compra de otra parcela. El detalle de la situación es el siguiente:

Cliente	Parcela Vendida 2021			Parcela Señalizada 2020		
	Parcela	M2 Edificables	Precio de Venta (Nota 7.3)	Parcela	M2 Edificables	Anticipo
Juan Boluda, S.A.	T-I.2.2	3.436,80	407.000,00	I-2.7	6.825,00	305.500,00
<b>Total</b>		<b>3.436,80</b>	<b>407.000,00</b>		<b>6.825,00</b>	<b>305.500,00</b>

La Sociedad tiene registradas fianzas, en el epígrafe Otros pasivos financieros a cierre del ejercicio 2022, por un saldo de 324.831,20 euros que corresponde con la reserva de una parcela. Por el mismo concepto, en el ejercicio 2021, había un saldo de 162.866,68 euros que correspondía a la reserva de tres parcelas (Nota 7.2).

Las altas registradas en el presente ejercicio como anticipos a proveedores corresponden íntegramente al importe correspondiente al pago de un impuesto de Actos Jurídicos Documentados necesario para la segregación de una parcela dentro del ámbito de Parc Sagunt II (Nota 14).

Durante el presente ejercicio dos clientes han desistido de hacer efectiva la compra de las parcelas que tenían previamente adjudicadas. La Sociedad ha procedido a la incautación de la totalidad del importe de dicha fianza que ascendía a la cantidad de 61.373,72 euros (Nota 11.8). Este resultado ha sido registrado en el epígrafe "Otros Resultados" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada. En el ejercicio 2021 no existieron clientes que desistieran de la compra de parcelas que tuvieran previamente adjudicadas.

**NOTA 10. SITUACIÓN FISCAL**

La Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal los últimos cuatro ejercicios por todos los impuestos que le son de aplicación. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales, pudiendo producirse modificaciones como consecuencia de las posibles diferentes interpretaciones de la normativa fiscal vigente en cada momento. Sin embargo, no se espera que se devenguen pasivos de consideración como consecuencia de la inspección de los ejercicios.

La conciliación entre el resultado contable del ejercicio 2022 y 2021, la base imponible y el resultado del Impuesto sobre beneficios, se muestran a continuación:

(Euros)	EJERCICIO 2022					
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y Gastos directamente imputados al Patrimonio Neto		
			Total			Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	758.146,34		758.146,34	2.992.500,00		2.992.500,00
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Impuesto sobre Beneficios</b>	1.895,17	-	1.895,17	7.500,00	-	7.500,00
<b>Diferencias Temporarias</b>	-	(40.590,57)	(40.590,57)	-	-	-
<b>Base Imponible (resultado fiscal)</b>			<b>719.450,94</b>			<b>3.000.000,00</b>
<i>Tipo de Gravamen</i>			25%			25%
<b>Cuota Integra</b>			<b>179.862,74</b>			<b>750.000,00</b>
<b>Bonificaciones y deducciones</b>			<b>178.069,05</b>			<b>742.500,00</b>
<i>Bonificaciones en cuota. Art.34 Ley 27/2014</i>			178.064,11			742.500,00
<i>Deducción reversión medidas temporales D.T. 37ª Ley 27/104</i>			4,94			-
<b>(A) Impuesto Corriente</b>			<b>1.793,69</b>			-
<b>(B) Impuesto Diferido</b>			<b>101,48</b>			<b>7.500,00</b>
<b>(B.1) Reversión Activos por Impuesto Diferido</b>			<b>101,48</b>			-
<b>(A) + (B) Gasto por Impuesto sobre Sociedades</b>			<b>1.895,17</b>			<b>7.500,00</b>

(Euros)	EJERCICIO 2021		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Total
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	249.690,42		249.690,42
<b>Impuesto sobre Beneficios</b>	621,48	-	621,48
<b>Diferencias Permanentes (Nota 11.8)</b>	253,70	-	253,70
<b>Diferencias Temporarias</b>	-	98,71	(98,71)
<b>Compensación Bases Imponibles Negativas</b>			<b>(188.288,35)</b>
<b>Base Imponible (resultado fiscal)</b>			<b>62.178,54</b>
<i>Tipo de Gravamen</i>			25%
<b>Cuota Integra</b>			<b>15.544,64</b>
<b>Bonificaciones y deducciones</b>			<b>15.394,13</b>
<i>Bonificaciones en cuota. Art.34 Ley 27/2014</i>			15.389,19
<i>Deducción reversión medidas temporales D.T. 37ª Ley 27/104</i>			4,94
<b>(A) Impuesto Corriente</b>			<b>150,51</b>
<b>(B) Impuesto Diferido</b>			<b>470,97</b>
<b>(B.1) Créditos Compensados</b>			<b>470,72</b>
<b>(B.2) Reversión Activos por Impuesto Diferido</b>			<b>0,25</b>
<b>(A) + (B) Gasto por Impuesto sobre Sociedades</b>			<b>621,48</b>

El detalle y movimientos de los Activos por Impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

**EJERCICIO 2022**

<b>(Euros)</b>	Saldos al 31/12/2021	Bajas en Cuentas de Pérdidas y Ganancias	Saldos al 31/12/2022
Activos por impuesto diferido por diferencias temporarias	108,50	(101,48)	7,02
<b>TOTAL ACTIVOS POR ID</b>	<b>108,50</b>	<b>(101,48)</b>	<b>7,02</b>

**EJERCICIO 2021**

<b>(Euros)</b>	Saldos al 31/12/2020	Bajas en Cuentas de Pérdidas y Ganancias	Saldos al 31/12/2021
Activos por impuesto diferido por diferencias temporarias	108,75	(0,25)	108,50
Créditos por pérdidas a compensar del ejercicio	470,72	(470,72)	-
<b>TOTAL ACTIVOS POR ID</b>	<b>579,47</b>	<b>(470,97)</b>	<b>108,50</b>

En el ejercicio 2021, la Sociedad compensó la totalidad de las Bases Imponibles negativas de ejercicios anteriores que tenía pendientes, por un importe de 188.288,35 euros), según lo establecido en el art.26 de la Ley 27/2014 de la LIS.

El detalle y movimientos de los Pasivos por Impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

**EJERCICIO 2022**

<b>(Euros)</b>	Saldos al 31/12/2021	Altas en Cuentas de Pamonio Neto	Saldos al 31/12/2022
Pasivos por impuesto diferido subvenciones	-	7.500,00	7.500,00
<b>TOTAL PASIVOS POR ID</b>	<b>-</b>	<b>7.500,00</b>	<b>7.500,00</b>

La Sociedad además ha procedido a aplicar el 99% de bonificación del art.34 de la ley 27/2014 en la cuota de la base imponible del Impuesto de sociedades, tanto en el presente ejercicio como en el anterior (Nota 4.5).

Las diferencias temporarias del presente ejercicio y el anterior por importe de 98,71 euros corresponden a la recuperación por amortizaciones no deducibles en los ejercicios 2013 y 2014, de conformidad con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 16/2012. Estas diferencias temporarias han provocado en el ejercicio 2022 y 2021 una recuperación del activo por impuesto diferido de 0,25 euros. Además en el ejercicio 2022 existen diferencias temporarias que corresponden a la aplicación de una provisión por fin de obra de 40.491,86 euros dotada en ejercicios anteriores para la finalización de las obras de unas parcelas que han sido vendidas en el presente ejercicio.

El saldo y los movimientos existentes del ejercicio 2021 de los “Créditos por pérdidas a compensar del ejercicio” fue el siguiente:

<b>(Euros)</b>			
<b>Ejercicio Generación</b>	<b>Bases generadas a 31/12/2020</b>	<b>Bases aplicadas en el ejercicio</b>	<b>Bases pendientes de compensar a 31/12/2021</b>
2014	1.514,81	(1.514,81)	-
2016	186.773,54	(186.773,54)	-
	<b>188.288,35</b>	<b>(188.288,35)</b>	<b>-</b>

La composición de los saldos deudores con las Administraciones Públicas en los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
H. Pública deudora por Subvenciones Concedidas GVA (Nota 8.2)	3.000.000,00	-
H. Pública Iva soportado	-	1.753,50
H. Pública Iva a Devolver/Compensar	-	6.471,94
<b>Otros créditos Administraciones Públicas</b>	<b>3.000.000,00</b>	<b>8.225,44</b>
H. Pública deudora I. Sociedades	13.190,29	3.454,77
<i>H. Pública retenciones y pagos a cuenta 2020</i>	-	3.301,32
<i>H. Pública retenciones y pagos a cuenta 2021</i>	-	153,45
<i>H. Pública retenciones y pagos a cuenta 2022</i>	13.190,29	153,45
H. Pública pagos a cuenta I. Sociedades	526,60	-
<b>Activos por Impuesto Corriente</b>	<b>13.716,89</b>	<b>3.454,77</b>

La composición de los saldos acreedores con las Administraciones Públicas en los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hacienda Pública acreedora IVA	5.816,45	-
Hacienda Pública Retenciones	39.543,48	4.802,23
<i>H. Pública retenciones retribuciones dinerarias</i>	12.997,88	4.109,24
<i>H. Pública retenciones profesionales</i>	26.537,39	686,73
<i>H. Pública retenciones capital mobiliario</i>	0,29	-
<i>H. Pública retenciones especie</i>	7,92	6,26
Organismos Seguridad Social acreedores	5.225,78	5.291,97
<b>Otras deudas Administraciones Públicas</b>	<b>50.585,71</b>	<b>10.094,20</b>
Hacienda Pública acreedora I. Sociedades	1.793,69	672,87
<b>Pasivos por Impuesto Corriente</b>	<b>1.793,69</b>	<b>672,87</b>

**NOTA 11. INGRESOS Y GASTOS****11.1 Importe neto de la cifra de negocios.**

El detalle del Importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	2022		2021	
	Metros Cuadrados Edificables	(Euros) Cifra de Negocios	Metros Cuadrados Edificables	(Euros) Cifra de Negocios
Ventas parcelas (Nota 9)	45.511,03	4.784.760,00	18.799,59	1.920.074,00
	<b>45.511,03</b>	<b>4.784.760,00</b>	<b>18.799,59</b>	<b>1.920.074,00</b>

Los Ingresos de este epígrafe proceden de la comercialización y explotación de parcelas situadas en territorio nacional (Puerto de Sagunto, Valencia). Estas obligaciones a cumplir en los contratos con clientes de la Sociedad se cumplen en un momento determinado.

Los saldos de apertura y cierre de las cuentas a cobrar y activos de los contratos con los clientes que constituyen la actividad de la Sociedad se presentan en la Nota 7.3 de esta memoria. Por su parte, los pasivos de contratos correspondientes a anticipos de clientes se presentan en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar - Anticipos de clientes" del pasivo corriente del Balance Abreviado.

**11.2 Aprovisionamientos.**

El desglose de la partida "Aprovisionamientos" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada adjunta, del presente ejercicio y el anterior es el siguiente:

(Euros)	2022 (*)	2021
<b>Consumo de mercaderías</b>	-	-
Compras de Terrenos	94.722.220,02	26.434.751,95
Variación de existencias de Terrenos	(94.722.220,02)	(26.434.751,95)
<b>Trabajos realizados por otras empresas</b>	<b>1.898.170,09</b>	<b>10.777,55</b>
Honorarios profesionales	1.822.978,57	10.571,72
Impuestos, tasas y asesoramiento jurídico	5.000,00	-
Urbanización	70.191,52	205,83
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>1.898.170,09</b>	<b>10.777,55</b>

(\*)Reformulado (Nota 2.7)

**11.3 Variación de existencias de productos terminados.**

El importe recogido en el epígrafe "Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación", de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada adjunta presenta el siguiente detalle, en los dos últimos ejercicios:

(Euros)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Variación de existencias de productos en curso</b>	<b>2.231.628,50</b>	<b>311.821,20</b>
Honorarios profesionales	1.822.978,57	10.571,72
Impuestos, tasas y asesoramiento jurídico	20.681,52	-
Urbanización	54.510,00	205,83
Otros gastos Obra en Curso	264.559,88	249.169,62
Provisiones fin de obra	68.898,53	51.874,03
<b>Variación de existencias de productos terminados</b>	<b>(3.506.178,68)</b>	<b>(1.446.991,32)</b>
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>	<b>(1.274.550,18)</b>	<b>(1.135.170,12)</b>

#### 11.4 Otros ingresos de explotación.

En el ejercicio 2022 este epígrafe recoge saldos repercutidos a clientes por su titularidad dominical de impuestos por bienes inmuebles por valor de 2.748,66 euros (1.179,00 euros en 2021). En el ejercicio 2022 esta partida además recoge 6.929,78 euros de la repercusión a un cliente por conceptos necesarios para la puesta a disposición de una parcela que ha adquirido (0,00 euros en 2021).

#### 11.5 Gastos de personal y cargas sociales.

El detalle de los gastos de personal y cargas sociales contabilizados en los dos últimos ejercicios es:

(Euros)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Sueldos y salarios</b>	<b>172.824,99</b>	<b>168.769,90</b>
<b>Cargas sociales</b>	<b>58.835,12</b>	<b>58.026,63</b>
Seguridad social a cargo de la empresa	53.202,65	51.470,33
Otros gastos sociales	5.632,47	6.556,30
<b>Gastos de personal</b>	<b>231.660,11</b>	<b>226.796,53</b>

#### 11.6 Otros gastos de explotación.

El detalle del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada adjunta, es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Arrendamientos y cánones	15.795,68	14.893,71
Reparaciones y conservación	-	916,00
Servicios de profesionales independientes	61.156,52	31.043,62
Primas de seguros	1.153,05	996,53
Servicios bancarios y similares	4.713,54	1.371,56
Publicidad y propaganda	16.161,16	11.072,04
Suministros	5.893,57	7.413,71
Gastos de otros servicios	25.347,00	16.937,02
Otros tributos	140.171,64	158.457,99
Pérdidas créditos comerciales incobrables (Nota 7.10)	339.903,32	-
Dotación provisión finalización obra	68.898,53	51.874,03
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>679.194,01</b>	<b>294.976,21</b>

El epígrafe “Otros tributos” recoge principalmente en el ejercicio 2022; el gasto por Impuesto sobre incrementos de valor de terrenos de naturaleza urbana por importe de 26.703,06 euros (90.000,00 euros en 2021), el Impuesto sobre bienes e inmuebles por importe de 50.419,61 euros (38.910,39 euros en 2021) y el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por importe de 54.409,72 euros (0,00 euros en 2021).

### 11.7 Ingresos y Gastos financieros.

El detalle de los ingresos y gastos financieros de los dos últimos ejercicios es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
<b>Ingresos financieros de empresas asociadas y vinculadas (Nota 15)</b>	<b>71.863,68</b>	-
SEPI	71.863,68	-
<b>Ingresos financieros de terceros</b>	<b>3.601,17</b>	-
<b>Ingresos financieros</b>	<b>75.464,85</b>	-
<b>Gastos financieros de deudas con empresas asociadas y vinculadas (Nota 15)</b>	<b>268.858,58</b>	<b>9,45</b>
SEPIDES	129.564,73	9,45
SEPI	9.729,12	-
GVA	129.564,73	-
<b>Gastos financieros de terceros</b>	-	<b>11,13</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>268.858,58</b>	<b>20,58</b>

**11.8 Otros resultados.**

La Sociedad en el ejercicio 2022 ha registrado en esta partida el resultado del incautamiento de dos fianzas aportadas por clientes que han decidido desistir del compromiso de compra de parcelas que en su día adquirieron (Nota 9). En 2021 recogía principalmente el importe correspondiente a un recargo por tres impuestos de transmisiones patrimoniales presentados fuera de plazo (Nota 10).

**11.9 Activación de costes financieros.**

En este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada adjunta en el ejercicio 2022 se recogen íntegramente los intereses activados a existencias del proyecto Parc Sagunt II (0,00 euros en 2021).

**NOTA 12. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

El detalle de este epígrafe del Balance Abreviado de los dos últimos ejercicios se detalla a continuación:

**Ejercicio 2022:**

(Euros)	Saldo a 31/12/2021	Adiciones (*)	Retiros	Saldo a 31/12/2022 (*)
Promoción Fase A	3.401.013,31	68.898,53	(75.152,85)	3.394.758,99
Promoción Fase B	1.288.407,20	-	(4.341,80)	1.284.065,40
Provisión Adquisición Terrenos PES II	-	17.448.566,57	-	17.448.566,57
<b>Provisiones para operaciones de tráfico</b>	<b>4.689.420,51</b>	<b>17.517.465,10</b>	<b>(79.494,65)</b>	<b>22.127.390,96</b>
Provisión para IAE	28.877,64	-	(0,01)	28.877,63
<b>Provisiones para operaciones comerciales</b>	<b>28.877,64</b>	<b>-</b>	<b>(0,01)</b>	<b>28.877,63</b>
<b>Total provisiones a corto plazo</b>	<b>4.718.298,15</b>	<b>17.517.465,10</b>	<b>(79.494,66)</b>	<b>22.156.268,59</b>

(\*) Reformulado (Nota 2.7)

**Ejercicio 2021:**

(Euros)	Saldo a 31/12/2020	Adiciones	Retiros	Saldo a 31/12/2021
Promoción Fase A	3.370.142,44	51.874,03	(21.003,16)	3.401.013,31
Promoción Fase B	1.298.561,44	-	(10.154,24)	1.288.407,20
<b>Provisiones para operaciones de tráfico</b>	<b>4.668.703,88</b>	<b>51.874,03</b>	<b>(31.157,40)</b>	<b>4.689.420,51</b>
Provisión para IAE	28.877,64	28.816,67	(28.816,67)	28.877,64
<b>Provisiones para operaciones comerciales</b>	<b>28.877,64</b>	<b>28.816,67</b>	<b>(28.816,67)</b>	<b>28.877,64</b>
<b>Total provisiones a corto plazo</b>	<b>4.697.581,52</b>	<b>80.690,70</b>	<b>(59.974,07)</b>	<b>4.718.298,15</b>

El epígrafe “Provisiones para operaciones de tráfico” recoge principalmente las provisiones para terminación de obra de parcelas que han sido vendidas habiéndose transmitido todos los riesgos y costes necesarios para su puesta en funcionamiento sin estar acabadas. El cálculo de dicha provisión se registra por la diferencia del coste presupuestario de cada parcela menos el valor resultante de aplicarle el porcentaje de avance de la obra ejecutada en el momento de su transmisión.

La Sociedad tiene costes pendientes de incurrir en las Fases A y B de Parc Sagunt I. Al cierre del ejercicio 2022 estos costes están provisionados en la Fase A en más de un 86% (más de un 85% en 2021) y en la Fase B al 100% (100% en 2021).

La Sociedad ha decidido en acuerdo de Consejo de Administración del día 18 de mayo de 2023 desistir en el recurso a las resoluciones del Jurado de Expropiación de Valencia. Este hecho ha supuesto que la Sociedad haya registrado una Provisión para una totalidad de 2.043.854,00 metros cuadrados estimándose a un valor de 8,54 euros por metro cuadrado (Notas 2.7 y 9).

Las bajas del ejercicio 2022 y 2021 corresponden a las aplicaciones por obra ejecutada de parcelas que ya han sido vendidas. Las altas de los ejercicios 2022 y 2021 se corresponden a la provisión dotada por las parcelas vendidas (Notas 9 y 11.1).

**NOTA 13. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE**

La Sociedad actúa como promotor por gestión directa del Programa de Actuación Integrada (PAI) en base a la Resolución de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad de 14 de febrero de 2020.

La Sociedad ha completado durante el presente ejercicio la expropiación de los terrenos que configuran el ámbito del Área Logística de Sagunto denominada Parc Sagunt II. En total se ha adquirido una superficie de más de 5 millones de metros cuadrados (Nota 9).

Sobre este ámbito urbanístico, la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad había iniciado la tramitación de un Plan Especial. La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 17 de febrero de 2022, acordó emitir la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica (DATE) del Plan Especial del Área Logística de Sagunt, indicando que debían incorporarse al plan las determinaciones finales señaladas en la misma.

Se modifica la propuesta del Plan Especial del Área Logística de Sagunt incorporando los condicionantes recogidos en la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica, la consideración de los informes emitidos citados, así como la adaptación de la ordenación al Proyecto Estratégico de Recuperación y Transformación Económica para el desarrollo de un ecosistema para la fabricación de vehículos eléctricos y conectados ("PERTE VEC"), presentado por Power Holdco y otras entidades (Nota 14).

En fecha 8 de julio de 2022, la Consellera de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad resuelve ordenar a la Dirección General de Obras Públicas, Transportes y Movilidad Sostenible la tramitación de la documentación aportada por la Sociedad para adaptar el Plan Especial Área Logística de Sagunt al Proyecto Estratégico de Recuperación y Transformación Económica para el desarrollo de un ecosistema para la fabricación de vehículos eléctricos y conectados ("PERTE VEC"), presentado por Power Holdco y otras entidades, a fin de facilitar su implantación en el ámbito del Área Logística de Sagunt (Nota 14).

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de 21 de noviembre de 2022, emitió una declaración ambiental y territorial estratégica (DATE) que complementa a la anteriormente emitida en la sesión de 17 de febrero de 2022 y el Plan Especial es aprobado definitivamente mediante el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 30 de noviembre de 2022 y Resolución de la Consellera de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad de 2 de diciembre de 2022.

En relación con esta tramitación, la Sociedad ha tenido que afrontar una serie de contrataciones de servicios profesionales para la redacción de informes de carácter medioambiental. A saber:

- Redacción de proyecto arqueológico y la obtención de su preceptiva autorización de la Conselleria de cultura, coordinación de los trabajos y dirección técnica de los sondeos estratigráficos a ejecutar para la desafección desde un punto de vista arqueológico, del ámbito de desarrollo del Plan Especial Área Logística de Sagunt, Parc Sagunt II.
- Obras de excavación mediante retroexcavadora mixta para la realización de los trabajos de prospección arqueológica en Parc Sagunt II.
- Asistencia técnica a la redacción del Plan Especial del Área Logística de Sagunt.
- Elaboración de estudio hidrológico para la adecuación del Plan Especial.
- Elaboración de estudio acústico para la adecuación del Plan Especial.
- Elaboración de estudio de paisaje para la adecuación del Plan Especial.
- Elaboración de Plan de movilidad para la adecuación del Plan Especial.

- Elaboración de estudio de huella de carbono para la adecuación del Plan Especial.
- Elaboración de estudio patrimonial de arqueología para la adecuación del Plan Especial.

Además, con el objetivo de facilitar las labores de comercialización, la Sociedad ha acometido también los siguientes trabajos:

- Realización de estudio geotécnico en el ámbito de Parc Sagunt II.
- Obras de desbroce, siega, tala, trituración sin retirada de material sobrante ni raíces, de todos los elementos vegetales existentes en una superficie aproximada de 1.000.000 metros cuadrados en la zona central de la actuación urbanística de Parc Sagunt II.
- Servicio de ingeniería para la redacción del proyecto de movimiento de tierras - transformación agronómica - y trabajos previos de la zona central del Área Logística de Sagunto, Parc Sagunt II, que incluye Estudio de Integración Paisajística y Estudio de Gestión de Residuos.
- Contratación e inicio de los trabajos de redacción de PAI y proyecto de urbanización del área de logística de Sagunto, que incluye la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental y Estudio de Gestión de Residuos.
- Contratación e inicio de los trabajos de redacción de estudio funcional y proyecto de construcción de plataforma intermodal en el área de logística de Sagunto, que incluye también la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental y Estudio de Gestión de Residuos.

En relación con el ámbito de Parc Sagunt I se han contratado e iniciado las obras de rehabilitación de la Alquería del Abogado, que lleva aparejada la gestión de los residuos que se generan conforme al Plan de Gestión de Residuos aprobado en base al Estudio de Gestión de Residuos del proyecto.

Además, en relación a las obras de urbanización de las zonas verdes de Parc Sagunt I se ha obtenido la aprobación definitiva del proyecto que las define mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Sagunto de 8 de abril de 2022 (Nota 7.10).

**NOTA 14. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

Con fecha 9 de enero de 2023, la Sociedad ha vendido la Finca número 76.386 de 1.293.848,86 metros cuadrados por un importe total de 63.657.363,91 euros correspondiente al ámbito de Parc Sagunt II. La operación ha sido registrada en el epígrafe Anticipo de Clientes. El saldo ha sido cobrado en su totalidad. A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Abreviadas, la Sociedad no ha contabilizado ingresos o gastos procedentes de la operación ya que no se han dado aún las condiciones necesarias para transferir al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los bienes.

Esta operación se encuadra dentro del Proyecto Estratégico para la Recuperación y Transformación Económica Nacional que desarrollará un ecosistema de fabricación de vehículos eléctricos. Dicho Proyecto fue aprobado en Consejo de Ministros con fecha 13 de julio de 2021, donde se establecen las bases reguladoras del mismo (Nota 13).

**NOTA 15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

El detalle de saldos con empresas vinculadas de los dos últimos ejercicios es el siguiente:

(Euros)	<u>2022</u>	<u>2021</u>
ACTIVO:		
<b><u>Inversión emp. Grupo y asociadas a c/p (Nota 7.4)</u></b>	<b><u>5.005.185,04</u></b>	<b><u>2.511,82</u></b>
<b>Créditos a empresas</b>	<b>5.002.441,10</b>	-
Anticipo Tesorería SEPI	5.002.441,10	-
<b>Otros Activos Financieros</b>	<b>2.743,94</b>	<b>2.511,82</b>
Fianza alquiler SEPIDES	2.730,34	2.511,82
Cuenta Corriente con SEPIDES	13,60	-
PASIVO NO CORRIENTE:		
<b><u>Deudas con emp. Grupo y asociadas a l/p (Nota 7.7)</u></b>	<b><u>30.259.129,46</u></b>	-
<b>Préstamos a l/p emp.asociadas</b>	<b>30.259.129,46</b>	-
SEPIDES	15.129.564,73	-
GVA	15.129.564,73	-
PASIVO CORRIENTE:		
<b><u>Deudas con emp. Grupo y asociadas a c/p (Nota 7.7)</u></b>	-	<b><u>246,81</u></b>
Anticipos Tesorería emp.asociadas	-	<b>246,81</b>
SEPIDES	-	246,81
<b><u>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 7.5)</u></b>	<b><u>2.173,40</u></b>	<b><u>1.512,50</u></b>
Acreedores prestaciones de servicios emp. Asociadas	<b>2.173,40</b>	<b>1.512,50</b>
SEPIDES	2.173,40	1.512,50
<b>(Euros)</b>	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
PERDIDAS y GANANCIAS:		
<b><u>Otros Gastos de Explotación</u></b>	<b><u>15.795,68</u></b>	<b><u>14.893,71</u></b>
<b>Servicios Exteriores</b>	<b>15.795,68</b>	<b>14.893,71</b>
SEPIDES	15.795,68	14.893,71
<b><u>Servicios Profesionales</u></b>	<b><u>276.358,58</u></b>	<b><u>7.509,45</u></b>
<b>Gestión Financiera Contable</b>	<b>7.500,00</b>	<b>7.500,00</b>
SEPIDES	7.500,00	7.500,00
<b><u>Gastos de Mantenimiento</u></b>	<b><u>150,45</u></b>	<b><u>120,36</u></b>
<b>Gastos de Conservación</b>	<b>150,45</b>	<b>120,36</b>
SEPIDES	150,45	120,36
<b><u>Gastos financieros (Nota 11.7)</u></b>	<b><u>268.858,58</u></b>	<b><u>9,45</u></b>
SEPI	9.729,12	9,45
SEPIDES	129.564,73	-
GVA	129.564,73	-
<b><u>Ingresos financieros (Nota 11.7)</u></b>	<b><u>71.863,68</u></b>	-
<b>De valores negociables y de ot. inst. financieros</b>	<b>71.863,68</b>	-
SEPI	71.863,68	-

Los créditos a SEPI al 31 de diciembre de 2022 por importe de 5.000.000,00 euros tenían un vencimiento a corto plazo y han devengado intereses en el ejercicio por valor de 2.441,10 a un tipo del 1,98%.

La Sociedad mantiene en 2022 y 2021 una fianza por el alquiler de una nave nido propiedad de SEPI Desarrollo Empresarial S.A., S.M.E. (SEPIDES) (Nota 7.4), el cual está registrado en el epígrafe “Inversiones en empresas del grupo y asociadas”. El gasto por alquiler de esta nave ha ascendido a 15.795,68 euros en 2022 y 14.893,71 euros en 2021, incluidos en “Otros gastos de explotación” de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada. Además, SEPIDES ha repercutido los gastos de Comunidad de esta propiedad por un importe de 150,45 euros en el ejercicio 2022 que han sido registrados en el epígrafe “Gastos de Conservación” (120,36 euros en 2021).

El detalle de las deudas a largo plazo con empresas asociadas es el siguiente:

(Euros)

Empresa vinculada	Tipo de contrato	Finalidad	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Nominal dispuesto	Tipo de interes	Diferencial tipo interés	Intereses devengados No pagados 31/dic/2022	Total Deuda a l/p Emp. Asociadas (Nota 7.2)
SEPIDES	Préstamo participativo a l/p	Financiación Parc Sagunt II	18/06/2022	17/06/2028	15.127.971,67	EURIBOR 1 año +	0,50%	1.593,06	15.129.564,73
Generalitat Valenciana	Préstamo participativo a l/p	Financiación Parc Sagunt II	18/06/2022	17/06/2028	15.127.971,67	EURIBOR 1 año +	0,50%	1.593,06	15.129.564,73
<b>TOTALES</b>					<b>30.255.943,34</b>			<b>3.186,12</b>	<b>30.259.129,46</b>

Los intereses devengados descritos para cada una de las dos operaciones del cuadro anterior se capitalizan al vencimiento del periodo correspondiente, sucesivamente, como aumento de capital, de forma que devenguen nuevos intereses ordinarios hasta la fecha de vencimiento de los préstamos.

El saldo pendiente de pago a SEPI Desarrollo Empresarial S.A., S.M.E. a cierre del presente ejercicio como acreedor por prestación de servicios que realiza ésta, en concepto de alquiler, asesoramiento técnico-económico y prestación de otros servicios, es de 2.173,40 euros, la cantidad que se le adeudaba en 2021 por el mismo concepto era de 1.512,50 euros.

A cierre del ejercicio 2021 existía una obligación de pago de 246,81 euros por el saldo de una cuenta corriente acreedora con SEPIDES, importe registrado en el epígrafe de “Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo” (Nota 7.7).

Las operaciones con partes vinculadas realizadas en el transcurso del ejercicio son propias del tráfico ordinario de la Sociedad y se han realizado, en general, en condiciones de mercado.

**NOTA 16. OTRA INFORMACIÓN****16.1 Personal.**

El número total y medio de personas empleadas, que no ha sido modificado en el curso del ejercicio actual ni el anterior, expresado por categorías, sexos y niveles, ha sido el siguiente:

Categoría	2022			2021		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Técnicos	1,00	1,00	2,00	1,00	1,00	2,00
Personal Administrativo	1,00	1,00	2,00	1,00	1,00	2,00
<b>Total</b>	<b>2,00</b>	<b>2,00</b>	<b>4,00</b>	<b>2,00</b>	<b>2,00</b>	<b>4,00</b>

La Sociedad no tiene en 2022 ni 2021 empleados con discapacidad mayor o igual al 33%.

**16.2 Honorarios de auditores.**

Los honorarios devengados en el ejercicio 2022 y 2021 por PKF Attest servicios empresariales S.L. para los servicios de auditoría han ascendido a 7.391,00 euros. Asimismo, no existen otros honorarios devengados durante el ejercicio 2022 y 2021 por otras sociedades que utilizan la marca PKF Attest.

**16.3 Garantías otorgadas y recibidas.**

El detalle de Avals y garantías recibidos a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

(Euros)		Saldos al	Saldos al
Empresa	Garantía	31/12/2022	31/12/2021
IDOM INGENIERIA Y ARQUITECTURA	Seguridad y salud laboral	70.342,40	70.342,40
UTE INTERCONTROL LEVANTE- SGS TECNOS	Control de calidad	39.040,00	39.040,00
TECNICAS Y PROYECTOS	Seguridad y salud laboral Alquería	2.695,00	-
EVREN	Proyecto jardinería y riego	1.519,83	1.519,83
CYRESPA ARQUITECTONICO	Obras rehabilitación Alquería	56.978,86	-
UTE AREA LOGISTICA DE SAGUNTO	Proyecto PAI PES II	117.985,16	-
UTE SAGUNTO	Proyecto Plataforma intermodal	58.694,15	-
<b>Total</b>		<b>347.255,40</b>	<b>110.902,23</b>

Los saldos que mantiene la Sociedad corresponden principalmente a contratos de ejecución ya realizados (Parc Sagunt I) y a otros que están siendo ejecutados en la actualidad (Parc Sagunt II).

No existen garantías otorgadas en los ejercicios 2022 ni 2021.

**16.4 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.**

El periodo medio de pago a proveedores y acreedores durante el ejercicio 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	7	7

La Sociedad a cierre del presente ejercicio tiene facturas pendientes de pago a empresas asociadas que no distorsionan el cálculo. El periodo medio de pago a proveedores en el ejercicio 2021 sin dichas operaciones fue de 4 días.

### 16.5 Administradores y Alta Dirección.

La Sociedad considera personal de alta dirección a aquellas personas que ejercen funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad, tales como la planificación, dirección y control de las actividades, llevando a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, solo limitadas por los criterios e instrucciones de los titulares jurídicos de la Sociedad o los órganos de gobierno y administración que representan a dichos titulares. Dado que las decisiones estratégicas y las operaciones de negocio son instruidas y controladas por los Socios, la Sociedad no mantiene en su plantilla ningún empleado que pueda ser considerado como alta dirección según la definición anteriormente expuesta.

Durante el ejercicio 2022 y 2021 no hay remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existían anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

### 16.6 Situaciones de 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 el interés de la Sociedad excepto los cargos que ostentan en sociedades de análogo objeto social que se detallan a continuación:

Administradores actuales:

Administrador	Sociedad	Cargo o Función
María José Mira Veintimilla	-	-
Antonio Miguel Cervera Guerrero	SEPI Desarrollo Empresarial S.A., S.M.E. Vipar Parque Empresarial S.L., S.M.E.	Presidente Consejero (Representante persona física SEPIDES)
(*) Rocio García Romero	SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E. Sepides Gestión S.G.E.I.C., S.A., S.M.E.	Directora de Marketing y Comunicación Consejera
(**) Julia Company Sanús	Instituto Valenciano Competitividad Empresarial	Directora General
José Angel Partearroyo Martín	-	-
Vicente Joaquín García Nebot	-	-
Cristina Salazar Ramírez	SEPI Desarrollo Empresarial S.A., S.M.E. Parque Empresarial Principado de Asturias, S.A., S.M.E. A.I. Abra Industrial S.A., S.M.E. Avilés Isla de la Innovación, S.A.	Directora de Negocio de la Actividad Inmobiliaria Administradora Mancomunada Administradora Mancomunada Consejera
Darío Moreno Lerga	-	-
Inmaculada Orozco Ripoll	-	-
José Luis García Robles	SEPI Desarrollo Empresarial S.A., S.M.E. Ibar Zaharra S.A. Avilés Isla De la Innovación, S.A. Vipar Parque Empresarial S.L., S.M.E. Parque Empresarial Principado de Asturias S.L., S.M.E. A.I. Abra Industrial S.A., S.M.E. Parque Empresarial de Cantabria, S.L. Entidad de Conservación La Loba Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución del Area de Industrial de los Aytos de Abanto Ciérvana y Ortuella	Director Financiero Liquidador Consejero Consejero Administrador Mancomunado Administrador Mancomunado Consejero Presidente Presidente

(\*) Representante persona física en nombre de SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E.

(\*\*) Representante persona física en nombre de Instituto Valenciano de Competitividad Empresarial

Administradores cesados o que dimitieron durante el ejercicio 2022:

Administrador	Sociedad	Cargo o Función
Fernando Albert Aragon	SEPI Desarrollo Empresarial S.A., S.M.E. Sepides Gestión S.G.E.I.C., S.A., S.M.E.	Secretario Consejo Administración y Director de Asesoría Jurídica Consejero

Adicionalmente, y de acuerdo con la mencionada normativa, los miembros del Consejo de Administración manifiestan la no realización por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social.

Asimismo SEPI Desarrollo Empresarial S.A., S.M.E., participa en el capital social de las siguientes sociedades: Parque Empresarial Principado de Asturias S.L., S.M.E. (100%), A.I. Abra industrial S.A., S.M.E. (100%), Parque Empresarial de Cantabria S.L. (48%), Ibar-Zaharra S.A. (50%), Vipar Parque empresarial S.A., S.M.E. (85%), Avilés Isla de la Innovación S.A. (35%), Sociedad para la Promoción y el Desarrollo Empresarial de Teruel S.A. (33,33%), Sociedad para el Desarrollo Industrial de Extremadura S.A., S.M.E. (62,28%), Sociedad Estatal de Microelectrónica y semiconductores, S.A., S.M.E. (100%) y Sepides Gestión S.G.E.I.C., S.A., S.M.E. (100%).

## ESPACIOS ECONÓMICOS EMPRESARIALES, S.L.

### CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO ECONÓMICO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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 Abreviadas y el Informe de Gestión de la Sociedad referidos al ejercicio correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 37 del Código de Comercio, los Administradores de la Sociedad han reformulado las presentes Cuentas Anuales Abreviadas, que están reflejados en total, en 55 folios incluido éste, en Valencia a 16 de junio de 2023.

Firmat per María José Mira Veintimilla el  
16/06/2023 11:16:24



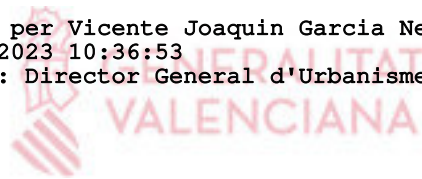
María José Mira Veintimilla

CERVERA  
GUERRERO  
ANTONIO  
MIGUEL  
24126278Z

Firmado digitalmente por  
CERVERA  
GUERRERO  
ANTONIO MIGUEL  
-24126278Z  
Fecha: 2023.06.19  
13:05:50 +02'00'

Antonio Miguel Cervera Guerrero

Firmat per Vicente Joaquin Garcia Nebot el  
16/06/2023 10:36:53  
Càrrec: Director General d'Urbanisme



Vicente Joaquín García Nebot

GARCIA  
ROMERO  
MARIA DEL  
ROCIO -  
75113197G

Firmado digitalmente por  
GARCIA ROMERO  
MARIA DEL ROCIO -  
75113197G  
Fecha: 2023.06.16  
13:07:03 +02'00'

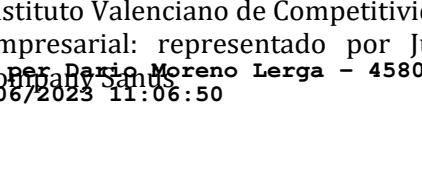
Sepi Desarrollo Empresarial S.A. S.M.E. :  
Representada por Rocio García Romero

Firmat per Júlia Company Sanus el  
16/06/2023 11:02:15



Instituto Valenciano de Competitividad  
Empresarial: representado por Julia  
Company Sanus

Firmat per Darío Moreno Lerga - 45802889E  
el 16/06/2023 11:06:50



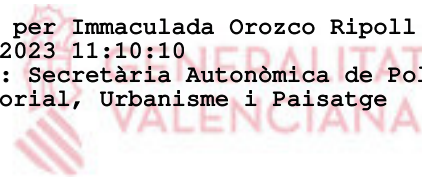
Darío Moreno Lerga

PARTEARROYO  
MARTIN JOSE  
ANGEL - 07964397A

Firmado digitalmente por  
PARTEARROYO MARTIN JOSE  
ANGEL - 07964397A  
Fecha: 2023.06.16 09:28:13  
+02'00'

José Angel Partearroyo Martín

Firmat per Immaculada Orozco Ripoll el  
16/06/2023 11:10:10  
Càrrec: Secretària Autònoma de Política  
Territorial, Urbanisme i Paisatge



Inmaculada Orozco Ripoll

SALAZAR  
RAMIREZ  
CRISTINA -  
27312753T

Firmado digitalmente  
por SALAZAR  
RAMIREZ CRISTINA -  
27312753T  
Fecha: 2023.06.16  
09:23:55 +02'00'

Cristina Salazar Ramírez

GARCIA  
ROBLES  
JOSE LUIS -  
00689348S

Firmado digitalmente  
por GARCIA ROBLES  
JOSE LUIS - 00689348S  
Fecha: 2023.06.16  
09:19:27 +02'00'

José Luis García Robles