



07



# ANEXOS

**Cuentas anuales e informe de gestión consolidados correspondientes al ejercicio 2020**

## ÍNDICE

**INFORME DE AUDITORÍA 76****ESTADOS FINANCIEROS 83**

Balance consolidado 84

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas 85

Estado de flujos de efectivo consolidado 86

Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado 87

Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado 88

**MEMORIA 89**

1. Datos identificativos 90

2. Actividades del grupo 90

3.1. Bases de presentación 92

3.2. Normas internacionales de información financiera 92

3.3 Moneda funcional 94

3.4 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas 94

3.5 Principios de consolidación 94

3.6. Comparación de la información 96

3.7. Cambios de criterios contables y corrección de errores fundamentales 97

3.8. Efectos de la pandemia COVID-19 en la actividad de la sociedad 97

4. Beneficio por participación 97

5. Aplicación de resultados de la sociedad dominante 98

6. Políticas contables 98

6.1 Fondo de comercio 98

6.2 Inmovilizado intangible 99

6.3 Inmovilizado material 100

6.4 Deterioro del valor del inmovilizado intangible, tangible e inversiones inmobiliarias 101

6.5 Activos financieros corrientes y no corrientes	101
6.6 Existencias	103
6.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	104
6.8 Pasivos financieros	104
6.10 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	105
6.11 Activos y pasivos corrientes	105
6.12 Impuesto sobre beneficios	105
6.13 Reconocimiento de ingresos	106
6.14 Reconocimiento de gastos	108
6.15 Activos y pasivos fiscales	108
6.16 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental	108
6.17 Provisiones y contingencias	109
6.18 Indemnización por despido	109
6.19 Transacciones en moneda extranjera	109
6.20 Transacciones con vinculadas	110
6.21 Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable	110
7. Fondo de comercio	111
8. Inmovilizado intangible	111
10. Inversiones contabilizadas por el método de la participación	114
11. Activos financieros	115
12. Existencias	116
13. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	118
14. Otros activos	119
15. Patrimonio neto	119
16. Deudas con entidades de crédito	124
17. Otros pasivos financieros	125
18. Provisiones	126

19. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar 126

20. Otros pasivos 128

21. Situación fiscal 129

22. Operaciones con entidades vinculadas 131

24. Ingresos y gastos 134

25. Retribución y otras prestaciones al consejo de administración y alta dirección 138

26. Otros aspectos 140

27. Política de gestión de riesgos financieros 141

28. Hechos relevantes posteriores al cierre del ejercicio 141

29. Información sobre medio ambiente 141

30. Remuneración de los auditores 141

## **INFORME DE GESTIÓN 143**

1. Evolución de las operaciones 144

2. Perspectivas 148

3. Acciones propias 149

4. Política de investigación y desarrollo 149

5. Periodo medio de pago de proveedores 149

6. Hechos relevantes posteriores al cierre del ejercicio 149

7. Objetivos y políticas de gestión de riesgo financiero 150

8. Cuestiones relativas a medioambiente y personal 150

# INFORME DE AUDITORÍA



THE AUSTONIAN. AUSTIN. TEXAS

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

PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.  
(Sociedad Unipersonal) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2020



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

Al Socio Único de PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L. (Sociedad Unipersonal):

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Al Socio Único de PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado total de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

---

### 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 consolidadas de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

#### Valoración de existencias inmobiliarias

**Descripción** A 31 de diciembre de 2020, el Grupo tiene registrado en el balance consolidado, existencias inmobiliarias por importe de 201.937 miles de euros, que corresponden al valor en libros de la cartera de suelos y promociones de viviendas en curso y terminadas que posee el Grupo. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran en la nota 12 de la memoria consolidada adjunta. Para valorar sus existencias, el Grupo utiliza como criterio contable el coste de adquisición, o el valor de mercado si éste último fuera menor.

El Grupo evalúa si existen indicios de que dichas existencias inmobiliarias puedan estar deterioradas. El importe de cualquier ajuste por valoración de las existencias hasta su valor realizable se reconoce como gasto del ejercicio en el que se produzca el deterioro o pérdida, mientras que las recuperaciones de valor posteriores se reconocen como ingreso del ejercicio en que se produzca. Para determinar el valor realizable de la cartera de suelos, con periodicidad anual, los Administradores de la Sociedad dominante utilizan las valoraciones realizadas por un experto independiente de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS".

La valoración de las existencias inmobiliarias ha sido uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y por la sensibilidad que presentan tanto el análisis de los criterios aplicables a la capitalización de gastos como las consideraciones realizadas con respecto a los flujos futuros generados por las ventas potenciales de los inmuebles y los tiempos de desarrollo de los suelos en cartera así como las consideraciones relativas a la evolución del mercado inmobiliario, en el marco del análisis de potenciales deterioros de las existencias.

#### Nuestra respuesta

Los procedimientos de auditoría que hemos realizado en esta área han incluido, entre otros:

- ▶ Verificación de la aplicación de los criterios determinados por el marco normativo de información financiera de aplicación para el registro de las adquisiciones y la capitalización de los gastos de carácter operativo y financiero.
- ▶ Revisión de la razonabilidad de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes, cubriendo, la razonabilidad de las tasas de descuento, las hipótesis principales para estimar los flujos futuros proyectados y los comparables utilizados, en su caso, incluyendo la realización de procedimientos de contraste de valores, si fuese necesario.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada requeridos por la normativa aplicable.

---

#### Otras cuestiones

Con fecha 23 de octubre 2020 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 en el que expresaron una opinión favorable.

---

#### Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

#### Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo 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 el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

---

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

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

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 consolidadas, 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 del Grupo.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, 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 del Grupo 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 consolidadas 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 el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- ▶ Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante 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 dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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.

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/21/19891 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° S0530)

51092606S  
FERNANDO  
GONZALEZ (R:  
B78970506)

Firmado digitalmente por 51092606S  
FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506)  
DN: cn=51092606S FERNANDO  
GONZALEZ (R: B78970506), o=ES,  
ou=ERNST & YOUNG SL,  
email=fernando.gonzalezcuervo@es.ey.com  
Fecha: 2021.10.04 16:06:45 +02'00'

Fernando González Cuervo  
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° 21268)

4 de octubre de 2021

# ESTADOS FINANCIEROS



ESPACIO ICON. VALDEBEBAS. MADRID

# Balance consolidado

A 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Activo (Miles de €)	Notas	31-dic-20	31-dic-19
Fondo de comercio	7	396	396
Inmovilizado intangible	8	39	51
Inmovilizado material	9	1.228	1.089
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	10	61.296	47.306
Activos financieros no corrientes	11	4.612	49.265
Activos por impuestos diferidos	21	9.688	9.702
Empresas del grupo deudores	22	52.937	53.038
Otros activos no corrientes	14	301	301
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>130.497</b>	<b>161.148</b>
Existencias	12	201.937	232.940
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	13	57.018	45.574
Empresas del grupo deudores	22	498	932
Activos financieros corrientes	11	--	--
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		11.724	21.260
Otros activos corrientes	14	390	104
<b>Total activos corrientes</b>		<b>271.567</b>	<b>300.810</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>402.064</b>	<b>461.958</b>

Las Notas 1a 30 de la Memoria consolidada forman parte integrante del Balance consolidado al 31 de diciembre de 2020

Pasivo y patrimonio neto (Miles de €)	Notas	31-dic-20	31-dic-19
Capital social		195.000	195.000
Reservas		12.376	9.376
Diferencia de conversión		4.298	6.204
Resultado del ejercicio		6.609	2.923
Intereses minoritarios		7.854	10.064
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>15</b>	<b>226.137</b>	<b>223.567</b>
Deudas con entidades de crédito	16	267	419
Otros pasivos financieros no corrientes	17	--	45.418
Empresas del grupo acreedores	22	31.029	33.340
Otros pasivos no corrientes	20	538	725
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>31.834</b>	<b>79.902</b>
Provisiones	18	2.475	9.986
Deudas con entidades de crédito	16	75.778	78.171
Otros pasivos financieros corrientes	17	49.125	--
Empresas del grupo acreedores	22	2	2
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	19	14.470	62.029
Otros pasivos corrientes	20	2.243	8.301
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>144.093</b>	<b>158.489</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>402.064</b>	<b>461.958</b>

Las Notas 1 a 30 de la Memoria consolidada forman parte integrante del Balance consolidado al 31 de diciembre de 2020

## Cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020.

(Miles de €)	Notas	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Ventas	24.1	58.384	77.547
Coste de ventas	24.1	(52.960)	(78.533)
Otros ingresos de explotación		6.478	11.938
Gastos de personal	24.2	(7.884)	(7.429)
Otros gastos de explotación		(6.171)	(8.787)
Dotación a la amortización y provisiones de circulante	24.3	3.815	(8.835)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>1.662</b>	<b>(14.099)</b>
Ingresos financieros	24.4	1.895	3.186
Gastos financieros	24.4	(7.301)	(6.085)
Diferencias de cambio		1.375	(251)
Pérdidas netas por deterioro		(60)	(57)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	10	13.519	17.184
Resultado neto por variación del valor de activos		--	--
Resultado de la enajenación de activos no corrientes	8 y 9	(205)	3.006
Variación provisión cartera de control		--	--
Otras ganancias y pérdidas	10, 11, 16 y 18	(1.585)	(1.029)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>9.300</b>	<b>1.855</b>
Impuesto sobre las ganancias	21	(459)	(81)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>8.841</b>	<b>1.774</b>
Atribuible a intereses minoritarios	15	(2.232)	1.149
<b>RESULTADO ATRIBUIBLE A SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>26</b>	<b>6.609</b>	<b>2.923</b>

Las Notas 1 a 30 de la Memoria consolidada forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada del ejercicio 2020

# Estado de flujos de efectivo consolidado

GENERADO EN EL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Miles de €)	2020	2019
<b>Resultado antes de amortizaciones, intereses e impuestos</b>	<b>(2.153)</b>	<b>(5.264)</b>
Resultado de explotación	1.662	(14.099)
Dotación amortizaciones y provisiones de circulante	(3.815)	8.835
<b>Impuesto sobre los beneficios pagado en el ejercicio</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>(Incremento) / disminución del capital corriente operativo</b>	<b>(24.098)</b>	<b>34.493</b>
(Incremento)/disminución de existencias	34.905	30.802
(Incremento)/disminución de deudores comerciales	(11.444)	(8.598)
Incremento/(disminución) de acreedores	(47.559)	12.289
<b>Otros cobros (pagos) por operaciones de explotación</b>	<b>(14.136)</b>	<b>7.392</b>
<b>TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(40.387)</b>	<b>36.621</b>
<b>(Inversiones)</b>	<b>(894)</b>	<b>(21.118)</b>
Activos intangibles	(4)	(51)
Inmovilizado material	(209)	(108)
Activos financieros no corrientes	--	(17.060)
Inversiones en sociedades consolidadas por el método de la participación	(681)	(3.899)
<b>Desinversiones</b>	<b>44.658</b>	<b>4.149</b>
Inmovilizado material	--	4.149
Activos financieros no corrientes	44.448	--
Inversiones en sociedades consolidadas por el método de la participación	2	--
<b>Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión</b>	<b>(1.860)</b>	<b>(2.378)</b>
<b>TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR OPERACIONES DE INVERSIÓN</b>	<b>41.904</b>	<b>(19.347)</b>
<b>Aportaciones y Préstamos socios</b>	<b>(350)</b>	<b>(15.965)</b>
<b>Incremento (disminución) de endeudamiento financiero</b>	<b>(2.545)</b>	<b>(23.907)</b>
No corriente	(152)	(4.264)
Corriente	(2.393)	(19.643)
<b>Intereses netos</b>	<b>(5.406)</b>	<b>(2.899)</b>
Cobrados	1.895	3.186
(Pagados)	(7.301)	(6.085)
<b>Otros cobros (pagos) por operaciones de financiación</b>	<b>(845)</b>	<b>10.119</b>
<b>TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR OPERACIONES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>(9.146)</b>	<b>(32.652)</b>
<b>FLUJOS NETOS TOTALES DE TESORERÍA DEL EJERCICIO</b>	<b>(7.629)</b>	<b>(15.378)</b>
Saldo inicial de tesorería y equivalentes	21.260	33.285
Incorporaciones a perímetro consolidación	(1.907)	3.353
<b>SALDO FINAL DE TESORERÍA Y EQUIVALENTES</b>	<b>11.724</b>	<b>21.260</b>

Las Notas 1 a 30 de la Memoria consolidada forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2020

## Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Miles de €)	2020	2019
<b>Resultado consolidado del ejercicio</b>	<b>8.841</b>	<b>1.774</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		
Por cobertura de flujos de efectivo	--	--
Diferencias de conversión	(1.906)	3.353
Efecto impositivo	--	--
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>	<b>(1.906)</b>	<b>3.353</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		
Por cobertura de flujos de efectivo	--	--
Efecto impositivo	--	--
<b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>6.935</b>	<b>5.127</b>
Atribuible a la Sociedad Dominante	4.703	6.276
Atribuible a intereses minoritarios	2.232	(1.149)

Las Notas 1a 30 de la Memoria consolidada forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidados del ejercicio 2020

# Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Miles de €)	Capital social	Reservas	Diferencias de conversión	Resultado ejercicio	Intereses minoritarios	Total
<b>Saldo a 1 de enero de 2019</b>	195.000	32.081	2.851	(22.037)	13.492	<b>221.387</b>
Distribución resultado ejercicio anterior	--	(22.037)	--	22.037	--	--
Ingresos y gastos reconocidos	--	--	3.353	2.923	(1.149)	<b>5.127</b>
Devoluciones de aportaciones socios (Nota 15)	--	--	--	--	(1.731)	<b>(1.731)</b>
Otros	--	(688)	--	--	(548)	<b>(1.216)</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>	195.000	9.376	6.204	2.923	10.064	<b>223.567</b>
Distribución resultado ejercicio anterior	--	2.923	--	(2.923)	--	--
Ingresos y gastos reconocidos	--	--	(1.906)	6.609	2.232	<b>6.935</b>
Devoluciones de aportaciones socios (Nota 15)	--	--	--	--	(4.200)	<b>(4.200)</b>
Otros	--	77	--	--	(242)	<b>(165)</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	195.000	12.376	4.298	6.609	7.854	<b>226.137</b>

Las Notas 1a 30 de la Memoria consolidada forman parte integrante del estado de cambio en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2020

# MEMORIA



CALEIDO. PASEO DE LA CASTELLANA. MADRID



# 1. Datos identificativos

Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. (la Sociedad Dominante) se constituyó por escritura pública otorgada en Madrid el 3 de marzo de 2000. Su domicilio social está situado en Madrid, en la planta 50 del Edificio Torre Espacio, sito en el Paseo de la Castellana num. 259-D.

La Sociedad Dominante es la cabecera del grupo de sociedades inmobiliarias pertenecientes al Grupo VILLAR MIR. La Sociedad Dominante tiene como actividad principal directa la promoción, venta y alquiler de activos inmobiliarios. La Sociedad también desarrolla las actividades integrantes del objeto social mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

## 2. Actividades del grupo

Las sociedades del Grupo Consolidado incluidas en la consolidación y la información relacionada con las mismas es la siguiente (en todos los casos son sociedades en las que la Sociedad Dominante ejerce un dominio efectivo, directa o indirectamente):

(Miles de €)		% Part	Capital social	Reservas	Resultado ejercicio	Total	Coste en libros	Actividad	Domicilio
<b>División Inmobiliaria</b>									
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.	(1)	--	195.000	(14.568)	(13.557)	166.875	--	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Valdebebas 175, S.L.U.	(a)	100%	4.174	16.125	(283)	20.016	20.016	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
División Inmobiliaria Obrascón, S.A.U (4)	(a)(4)	100%	6.000	(266)	(43)	5.691	5.691	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Alcora, S.A.U	(a)	100%	5.113	(2.389)	(1)	2.723	2.723	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Ciresa, S.L.U	(a)	100%	1.955	(575)	(237)	1.143	1.143	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Benchmark, Inc.	(a)	100%	--	21.124	2.984	24.108	18.188	Inmobiliaria	CO 2100 Salzedo St. Florida-USA
Espacio Ibérica de Promociones, S.A.U	(a)	100%	462	(461)	--	1	--	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Alboran, S.L.U	(a)	100%	53	123	(7)	169	169	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Insigne, S.L.U	(a)	100%	19.000	(7.523)	(908)	10.569	10.569	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Alicante, S.L.U.	(a)	100%	280	--	(150)	130	130	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U.	(a)	100%	10	9	(1.207)	(1.188)	--	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Joven Hogares, S.L.U.	(a)	100%	5.000	175	144	5.319	2.600	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Project Management, S.L.U.	(a)	100%	3	80	28	111	3	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Proyectos Singulares, S.L.	(a)	100%	47	43	(182)	(92)	--	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Medina, S.L.	(a)	70%	12.432	1.342	2.715	16.489	15.181	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Propiedades Chamartín I, S.A.	(a)(1)	60%	2.599	1.275	1	3.875	2.875	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Caleido, S.A.U.	(a)(1)	51%	2.560	2.500	(1.528)	3.532	6.406	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Promoción Los Granados del Mar, S.L.	(b)(1)	50%	9	710	(79)	640	9	Inmobiliaria	C/ Cervantes,1 Getxo-Vizcaya
Espacio Arpada Gestión, S.L.	(b)	50%	133	30	27	190	67	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Arpada Desarrollos, S.L.	(b)	50%	103	809	208	1.120	301	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Aurea, S.L.	(b)(2)	50%	723	1.379	(114)	1.988	1.621	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Marina Fuengirola Siglo XXI, S.L.	(b)	33%	2.796	8.277	(87)	10.986	3.790	Inmobiliaria	C/ Cervantes,1 Getxo-Vizcaya
Espacio Living Homes, S.L.	(b)(1)y (3)	25%	7.575	7.768	2.808	18.151	4.448	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid

**(1) Sociedad auditada. (2) Dicha sociedad tiene participación 100% en la sociedad Espacio Arpada Almería, S.L.U. (3) Dicha sociedad tiene participación 100% en la sociedad Espacio Mallaeta, S.L.U. (4) Dicha sociedad tiene participación 100% en la sociedad Espacio Alcora, S.A.U.**

### (a) Sociedades dependientes

Se consideran "Entidades dependientes" aquéllas sobre las que el Grupo tiene capacidad para ejercer control, es decir, de acuerdo con la NIIF 10, cuando tiene poder para dirigir sus actividades relevantes, está expuesto a rendimientos variables como consecuencia de su participación en la participada y tiene la capacidad de ejercer dicho poder para influir en sus propios rendimientos, directamente o a través de otras sociedades controladas a su vez por ella.

Las cuentas anuales de las entidades dependientes se consolidan con las de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global. En caso necesario, se realizan ajustes a las cuentas anuales de las sociedades dependientes para adaptar las políticas contables utilizadas a las que utiliza el Grupo y se consolidan por integración global.

### (b) Sociedades asociadas

Se consolidan por el método de puesta en equivalencia, aquellas sociedades sobre las que el Grupo mantiene influencia significativa o control conjunto en aquellos casos en los que no se cumplen con los requerimientos de la NIIF 11 para ser clasificados como Acuerdos Conjuntos.

Asimismo, se considera influencia significativa, o control conjunto, a aquellas inversiones en las que el Grupo posee una participación superior al 50%, pero los derechos y obligaciones económicas se realizan al 50%.

Las inversiones en las empresas asociadas se registran aplicando el "método de la participación o puesta en equivalencia", según el cual, inicialmente se reconocen por el valor de adquisición. Posteriormente, en cada fecha de cierre de los estados financieros, se contabilizan por el coste, más la variación que se produzca en los activos netos de la asociada de acuerdo a su porcentaje de participación. El exceso del coste de adquisición sobre el porcentaje de participación del Grupo en el valor razonable de los activos netos de la asociada en la fecha de compra, se registra como fondo de comercio. El fondo de comercio relativo a una asociada está incluido en el valor contable de la inversión y no se amortiza. Cualquier exceso del porcentaje de participación del Grupo en el valor razonable de los activos netos de la asociada en la fecha de compra, sobre el coste de adquisición, se reconoce en resultados.

Los resultados netos de impuestos de las asociadas se incorporan en el estado de resultados consolidado del Grupo, en la línea "Resultado de entidades por el método de participación", según el porcentaje de participación. Previamente a ello, se realizan los ajustes correspondientes para tener en cuenta la amortización de los activos depreciables según el valor razonable en la fecha de adquisición.

### Variaciones del perímetro de consolidación

En el ejercicio 2020, se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Incorporación de la sociedad Espacio Project Management, S.L.U. por inicio de su actividad. Dicha sociedad estaba inactiva en el ejercicio 2019, fecha de su constitución.

En el ejercicio 2019, se produjeron las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Fusión de la Sociedad Espacio USA, INC y la cabecera del Grupo Benchmark. Dicho grupo desarrolla su actividad en el sector inmobiliario en la localidad de Austin y sus alrededores (Texas-USA). Dicha fusión no produjo efecto alguno en el balance y cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2019.
- Control económico conjunto de la Sociedad Espacio Caleido.

Conforme al acuerdo suscrito entre los accionistas de Espacio Caleido, S.A. firmado en marzo de 2017, el Grupo transfirió el 49 % de las acciones de la sociedad Espacio Caleido, manteniendo el control de la dicha sociedad. No obstante, el Grupo participa en el 50% de los derechos y obligaciones económicas y en el control conjunto de las actividades relevantes de la Sociedad..

Considerando estas circunstancias, la inversión en Espacio Caleido, S.A dejó de consolidarse por integración global pasando a incorporarse a los estados financieros consolidados del Grupo Priesa por el método de la participación.

Conforme a lo establecido en NIIF 10, el Grupo registró inicialmente la participación en Espacio Caleido a su valor razonable, el cual ascendió a un importe de 8.457 miles de euros en marzo de 2017. Para consolidar la inversión en Espacio Caleido se efectuaron ajustes de homogenización de principios contables valorándose el principal activo de la participada por su valor razonable en cada cierre en función de tasaciones realizadas por expertos independientes en base a criterios RICS. Los efectos de esta variación que supuso dicha la reexpresión se encuentran registradas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019.

## 3. Bases de presentación y principios de consolidación

### 3.1. Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas se presentan en miles de euros y se han preparado a partir de los registros contables de Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. y de sus sociedades participadas y se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea a 31 de diciembre de 2020, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera a 31 de diciembre de 2020 así como de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en dicha fecha.

Las cuentas anuales de Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio 2019 elaboradas de acuerdo con lo establecido en las NIIF-UE, fueron aprobadas por el Socio Único el 26 de octubre de 2020.

Estas cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2020 que han sido formuladas por el Consejo de Administración de Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. en su reunión de fecha 26 de marzo de 2021 se someterán, al igual que las de las sociedades participadas, a la aprobación de las respectivas Juntas Generales de Socios, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Junto con estas cuentas anuales consolidadas los Administradores formulan las cuentas anuales individuales de Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.

### 3.2. Normas internacionales de información financiera

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros consolidados son los mismos que los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020, excepto por las siguientes normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el ejercicio 2021:

#### » [Entrada en vigor de nuevas normas contables](#)

Durante el ejercicio 2020 han entrado en vigor las siguientes normas:

**Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:  
Aprobadas para su uso en la Unión Europea**
**Aplicación obligatoria ejercicios  
iniciados a partir de:**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modificaciones a la NIC 1y a la NIC 8 Definición de "materialidad"</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modificaciones a la NIC 1y NIC 8 para alinear la definición de "materialidad" con la contenida en el marco conceptual.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modificaciones a la NIIF 9, NIC39 y NIIF7 Reforma de tipos de Interés de Referencia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modificaciones a la NIIF9, NIC39 y NIIF7 relacionados con la reforma en curso de los índices de referencia.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modificación a la NIIF 3 Definición de negocio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aclaraciones a la definición de negocio.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modificación a la NIIF 16 Arrendamientos mejoras de renta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modificación para facilitar a los arrendatarios la contabilidad de las mejoras del alquiler relacionadas con el COVID-19.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modificaciones a la NIIF9, NIC39, NIIF7, NIIF4 y NIIF16 y NIIF16</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modificaciones a la NIIF9, NIC39, NIIF7, NIIF4 y NIIF 16 relacionadas con la reforma de los índices de referencia (segunda fase).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reforma de tipos de Interés de Referencia- Fase 2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diferimiento a la aplicación de la NIIF 9 hasta 2023</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modificación a la NIIF 4 Diferimiento a la aplicación de la NIIF 9</li> </ul>	

**1 de enero de 2020**

**1 de julio de 2020**

**1 de enero de 2021**

Ninguna de las normas que han entrado en vigor en el ejercicio 2020 ha tenido un efecto significativo en las cuentas consolidadas del Grupo.

➤ Normas e interpretaciones emitidas no vigentes:

A la fecha de elaboración de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

**Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:  
Aprobadas para su uso en la Unión Europea**
**Aplicación obligatoria ejercicios  
iniciados a partir de:**
**MODIFICACIONES**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modificaciones a la NIIF 3, Referencia Marco Conceptual</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se actualiza la NIIF 3 para alinear las definiciones de activo y pasivo en una combinación de negocios con las contenidas en el marco conceptual</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modificaciones a la NIC16 Ingresos obtenidos antes del uso previsto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La modificación prohíbe deducir del coste de un inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de los artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modificación a la NIC 37 Contratos onerosos-Coste de cumplir un contrato</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mejoras a la NIIF Ciclo 2018-2020</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modificaciones menores a la NIIF1, NIIF 9, NIIF16 y NIC41</li> </ul>

**1 de enero de 2022**

- **Modificación de la NIC 1. Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes**

- **Clarificaciones respecto a la presentación de pasivos corrientes o no corrientes.**

1 de enero de 2023

#### NUEVAS NORMAS

- **NIIF 17 Contratos de seguros y sus modificaciones**

- **Reemplaza a la NIIF 4 y recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objeto de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros.**

14 de enero de 2023

No se esperan impactos significativos en los estados financieros consolidados con la entrada en vigor de estas normas o modificaciones.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

### 3.3 Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en miles de euros, dado que el Euro es la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo PRIESA. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con los criterios descritos en la Nota 6.19.

### 3.4 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

La preparación de estas cuentas anuales consolidadas ha requerido que los Administradores de la Sociedad Dominante realicen ciertas asunciones y efectúen ciertas estimaciones. Las principales estimaciones se han referido a:

- › las pérdidas por deterioro y la valoración de determinados activos, especialmente los inmobiliarios (véanse Notas 6.4, 6.5 y 6.6);
- › el test de recuperación del fondo de comercio que surge de combinaciones de negocio (véase Nota 6.1);
- › la vida útil de los activos materiales e intangibles (véanse Notas 6.2, 6.3);
- › el valor razonable de determinados activos no cotizados (véase Notas 6.5);
- › la tasa de descuento utilizada para calcular el valor actual de ciertos derechos de cobro y obligaciones de pago;
- › las provisiones para contingencias y para pasivos medioambientales (véanse Notas 6.16 y 6.17) y
- › el cálculo del impuesto de beneficios y de los activos y pasivos por impuestos diferidos (véanse Notas 6.12 y 6.15).

Debido al deterioro continuado experimentado por el sector inmobiliario en los últimos ejercicios, los Administradores de la Sociedad Dominante, en los ejercicios 2020 y 2019, basan la determinación del valor realizable de sus activos inmobiliarios en tasaciones emitidas por expertos

independientes.

## 3.5 Principios de consolidación

### a. Entidades dependientes

Se consideran entidades dependientes aquellas sobre las que la Sociedad Dominante tiene capacidad para ejercer control, capacidad que se manifiesta cuando la Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en estos rendimientos a través de su poder sobre ésta.

En aplicación de la NIIF 10 Estados financieros consolidados, la Sociedad Dominante controla una participada si y solo si está reúne todos los elementos siguientes:

- › Poder sobre la participada
- › Exposición, o derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y
- › Capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos

Los estados financieros de las entidades dependientes se consolidan con los de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global y, por tanto:

- › Se eliminan los resultados por operaciones internas en el perímetro de consolidación, difiriéndose hasta que se realizan frente a terceros ajenos al Grupo.
- › Se eliminan de las cuentas consolidadas los créditos, débitos, ingresos y gastos entre sociedades comprendidas en el conjunto consolidable.
- › Las diferencias positivas entre el coste de las participaciones en sociedades consolidadas y su valor teórico contable, que aparecen con ocasión de las adquisiciones, se imputan a determinados elementos patrimoniales con el límite máximo del valor de mercado de cada elemento.
- › Tras la imputación a elementos patrimoniales, las diferencias positivas restantes, si existen, se registran en el epígrafe “Fondo de comercio” del activo del balance consolidado.
- › En el caso que la diferencia entre el coste de adquisición de las participaciones y su valor teórico contable fuese negativa, ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.
- › La participación de los minoritarios en el patrimonio de las participadas, se presenta en el capítulo “Intereses minoritarios” del balance de situación consolidado, dentro del epígrafe “Patrimonio neto”.
- › La participación de los minoritarios en los resultados del ejercicio se presenta en el epígrafe “Intereses minoritarios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

### b. Entidades asociadas

Son entidades sobre las que la Sociedad Dominante no tiene el control por ella misma, ni tampoco tiene el control conjunto con otros socios, pero sobre las que se ejerce influencia significativa.

En las cuentas anuales consolidadas las entidades asociadas se valoran por aplicación del “método de la participación”, y por tanto:

- › Se consolida la fracción de su neto patrimonial, que representa la participación del Grupo en su capital, menos cualquier deterioro de valor de dicha participación.
- › La parte proporcional del patrimonio neto de la asociada atribuible al Grupo se compara con el coste de adquisición de dicha participación, y las diferencias positivas o negativas atribuibles a elementos patrimoniales identificados, incrementan o reducen la valoración previa de estos.
- › Las diferencias positivas que subsistan se registran en el epígrafe “Inversiones contabilizadas por el método de la participación” en el activo del balance consolidado, mientras que las negativas se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.
- › Si como consecuencia de las pérdidas en que hayan incurrido entidades asociadas sus patrimonios contables fuesen negativos, en el balance consolidado figuran con valor nulo a no ser que exista la obligación por parte del Grupo de respaldarla financieramente, en cuyo caso se dotarían las correspondientes provisiones hasta cubrir el riesgo.

### Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

En el proceso de consolidación se han eliminado todos los saldos, transacciones y resultados significativos entre sociedades consolidadas por integración global.

En el caso de operaciones de empresas del Grupo con empresas asociadas, se han eliminado los resultados generados en el porcentaje de participación que el Grupo posee en las mismas.

### Homogeneización de criterios

En las sociedades participadas en las que se siguen criterios de contabilización y valoración distintos a los aplicados por el Grupo PRIESA, durante el proceso de consolidación se ha procedido a realizar los ajustes necesarios para presentar los estados financieros consolidados en base a normas de valoración homogéneas, entre los que destaca la contabilización a valor razonable de las inversiones inmobiliarias que mantienen las participaciones contabilizadas por el método de la participación.

La determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios que constituyen la actividad principal de las sociedades participadas se sustenta, principalmente, en tasaciones realizadas por expertos normalmente externos. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en los mercados en los cuales operan las sociedades y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado, no existiendo limitaciones en dichas valoraciones que pudieran alterar el valor significativamente.

### Conversión de estados financieros en moneda extranjera

Los estados financieros de las sociedades participadas cuya moneda funcional es distinta al Euro se han convertido utilizando los siguientes procedimientos:

- › Los activos y pasivos de los balances presentados (incluyendo las cifras comparativas) se han convertido al tipo de cambio de cierre en la fecha del correspondiente balance.
- › Los ingresos y gastos de cada una de las partidas de las cuentas de resultados (incluyendo las cifras comparativas) se han convertido al tipo de cambio medio del ejercicio en el que se produjeron.
- › Todas las diferencias de cambio o diferencias de conversión que se han producido como resultado de lo anterior se han reconocido como un componente separado del patrimonio neto, que se ha denominado “Diferencias de conversión”.

Cuando se enajena una sociedad en el extranjero, las diferencias de conversión diferidas relacionadas con esa sociedad, reconocidas como un componente del patrimonio neto, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo momento en que se reconoce el resultado derivado de dicha enajenación..

### 3.6. Comparación de la información

La información contenida en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2019 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

En el ejercicio 2019 la Sociedad procedió a registrar la participación en Espacio Caleido por el método de la participación, al considerar que, aun cuando mantiene influencia significativa en dicha inversión por ser su porcentaje de participación superior al 50%, sin embargo los derechos y deberes de contenido económico se ostentan de manera proporcional con el otro accionista de la Sociedad.

### 3.7. Cambios de criterios contables y corrección de errores fundamentales

Durante los ejercicios 2020 y 2019, no se han producido ningún otro cambio de criterios contables respecto a los aplicados en el ejercicio anterior ni corrección de errores de las cuentas anuales del ejercicio anterior.

### 3.8. Efectos de la pandemia COVID-19 en la actividad de la sociedad

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Para hacer frente a esta situación, durante el ejercicio 2020 se han adoptado una serie de medidas para hacer frente al impacto económico y social, que entre otros aspectos han supuesto restricciones a la movilidad de las personas. En particular, el Gobierno de España procedió, entre otras medidas, a la declaración del estado de alarma mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que fue levantado el 1 de julio de 2020, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante, entre otros, el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales está en vigor el estado de alarma declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y que mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, ha sido prorrogado hasta 9 de mayo de 2021.

La evolución de la pandemia está teniendo consecuencias para la economía en general y para las operaciones de la Sociedad, cuyos efectos en los próximos meses son inciertos y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia.

Hasta la fecha de presentación de las presentes cuentas anuales abreviadas no se han producido efectos significativos en la actividad de la Sociedad y, conforme a las estimaciones actuales de los Administradores, no se estiman efectos relevantes en el ejercicio 2021..

## 4. Beneficio por participación

### Beneficio básico por participación

El beneficio básico por participación se determina dividiendo el resultado consolidado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de las participaciones en circulación durante el ejercicio, excluido el número medio de las participaciones propias mantenidas en autocartera a lo largo del mismo.

Concepto	2020	2019
Resultado consolidado atribuible a la sociedad dominante (miles de euros)	6.609	2.923
Número medio de participaciones en circulación	1.950.000	1.950.000
Beneficio (Pérdida) básico por participación (euros)	3,39	1,50

El beneficio diluido por acción coincide con el básico por no existir un potencial efecto dilutivo derivado de opciones sobre acciones, warrants, deuda convertible u otros instrumentos.

## 5. Aplicación de resultados de la sociedad dominante

La propuesta de aplicación de resultados del ejercicio 2020 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante es la siguiente:

Aplicación	Miles de euros
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	13.557
<b>TOTAL</b>	<b>13.557</b>

## 6. Políticas contables

Las principales políticas contables seguidas por el Grupo PRIESA en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con lo establecido por las NIIF-UE, son las siguientes:

### 6.1 Fondo de comercio

El fondo de comercio generado en la consolidación representa el exceso del coste de adquisición sobre la participación del Grupo en el valor razonable de los activos y pasivos identificables de una sociedad dependiente, empresa asociada o entidad controlada conjuntamente en la fecha de adquisición.

Las diferencias positivas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas y asociadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación, se imputan de la siguiente forma:

1. Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los activos (o reduciendo el de los pasivos) cuyos valores de mercado fuesen superiores (inferiores) a los valores netos contables con los que figuran en sus balances y cuyo tratamiento contable sea similar al de los mismos activos (pasivos) del Grupo: amortización, devengo, etc.
2. Si son asignables a unos activos intangibles concretos, reconociéndolos explícitamente en el balance consolidado siempre que su valor razonable a la fecha de adquisición pueda determinarse fiablemente.

3. Las diferencias restantes se registran como un fondo de comercio, que se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo específicas.

Los fondos de comercios solo se registran cuando han sido adquiridos a título oneroso y representan, por tanto, pagos anticipados realizados por la entidad adquiriente de los beneficios económicos futuros derivados de los activos de la entidad adquirida que no sean individual y separadamente identificables y reconocibles.

Los fondos de comercio adquiridos a partir del 1 de enero de 2005 se mantienen valorados a su coste de adquisición y los adquiridos con anterioridad a esa fecha se mantienen por su valor neto registrado al 31 de diciembre de 2004. En ambos casos, con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado, y, en caso afirmativo, se procede a su saneamiento, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada. Conforme a la NIC 36 "Deterioro del valor de los activos", una pérdida por deterioro del valor reconocida en el fondo de comercio no revertirá en los ejercicios posteriores.

En el momento de la enajenación de una sociedad dependiente, empresa asociada o entidad controlada de forma conjunta, el importe atribuible del fondo de comercio se incluye en la determinación de los beneficios o las pérdidas procedentes de la enajenación.

Los fondos de comercio generados en adquisiciones anteriores a la fecha de transición a las NIIF (1 de enero de 2005) se han mantenido en los importes previos conforme a los principios contables españoles y se han sometido a una prueba de deterioro de valor en dicha fecha de transición y en cada cierre contable.

En el caso de fondos de comercio surgidos en la adquisición de sociedades cuya moneda funcional es distinta del euro, la conversión a euros de los mismos se realiza al tipo de cambio vigente a la fecha del balance.

Las diferencias negativas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas y asociadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación se denominan fondos de comercio negativos y se imputan de la siguiente forma:

1. Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los pasivos (o reduciendo el de los activos) cuyos valores de mercado fuesen superiores (inferiores) a los valores netos contables con los que figuran registrados en sus balances y cuyo tratamiento contable sea similar al de los mismos activos (pasivos) del Grupo: amortización, devengo, etc.
1. Los importes remanentes se registran en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que tiene lugar la adquisición de capital de la entidad consolidada o asociada.

## 6.2 Inmovilizado intangible

Se considera Inmovilizado intangible aquellos activos sin sustancia física susceptibles de ser identificados individualmente, porque sean separables o porque provengan de un derecho legal. Tan sólo se registran en el balance aquellos activos intangibles cuyo valor puede determinarse de forma fiable y de los que el Grupo espera obtener beneficios económicos futuros.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción. El citado coste se amortiza de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A la fecha de cada cierre, estos activos se valoran a su coste de adquisición minorados por la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas que hayan experimentado, en su caso.

Los principales activos intangibles son los siguientes:

### Aplicaciones informáticas

En este capítulo se registran los gastos derivados de la instalación y adquisición de aplicaciones informáticas, cuya amortización se efectúa linealmente en un período de 5 años.

Los costes de mantenimiento de los sistemas informáticos se registran con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

### Otros activos intangibles

En este capítulo se registran, principalmente, los gastos de propiedad industrial y su amortización se efectúa linealmente en un período de 5 años.

## 6.3 Inmovilizado material

### Coste

El Grupo PRIESA aplica el método del coste para el registro de los elementos del inmovilizado material para uso propio y posteriormente esta partida se refleja por coste de adquisición o producción, menos la amortización acumulada y menos cualquier pérdida de valor acumulada, en su caso.

En aquellos casos en que la construcción y puesta en explotación del inmovilizado requieren un período de construcción dilatado, se activan los intereses derivados de su financiación de devengados durante dicho período.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes. Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

### Amortización

Las sociedades amortizan su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	<b>Años de vida útil estimada</b>
Inmuebles para uso propio	25-50
Inmuebles para uso propio	25-50
Instalaciones técnicas y maquinaria	7-8
Utillaje	10
Mobiliario y enseres	10
Equipos para proceso de información	4
Elementos de transporte	10

Los terrenos incluidos en este epígrafe se consideran activos de vida útil indefinida y no son amortizados, si bien se someten anualmente a un test de pérdida de valor.

Periódicamente se efectúa una revisión del valor residual, vida útil y método de amortización de los elementos del inmovilizado material del Grupo para garantizar que el patrón de amortización aplicado

es coherente con los ingresos esperables futuros derivados de la explotación de dichos activos.

Periódicamente, como mínimo al cierre de cada ejercicio, se evalúa si existen indicios de deterioro de algún elemento del inmovilizado material con objeto de proceder, en su caso, a la dotación o reversión de las provisiones por el deterioro de los activos para ajustar su valor neto contable a su valor de uso.

## 6.4 Deterioro del valor del inmovilizado intangible, tangible e inversiones inmobiliarias

Para revisar si sus activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, el Grupo compara el valor en libros de los mismos con su "valor recuperable" en la fecha de cierre del balance, o más frecuentemente si existieran indicios de que algún activo pudiera haberla sufrido. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre:

- › El "valor razonable": Precio que se acordaría entre dos partes independientes, menos los costes estimados de venta y.
- › El "valor de uso": Valor actual de los futuros flujos de efectivo que se espera que genere el activo, tanto en el curso de su utilización como en el de la eventual enajenación al final de su vida útil, utilizando una tasa de descuento antes de impuestos, que refleja el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del negocio al que el activo pertenece.

Si el valor recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su valor en libros, el valor en libros del mismo se reduce hasta su valor recuperable, reconociendo una pérdida por deterioro de valor como gasto en el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Cuando una pérdida por deterioro de valor se revierte posteriormente, el valor en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, con la limitación de que el valor en libros incrementado no puede superar al valor en libros que tendría el activo a esa fecha de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor en ejercicios anteriores. Esta reversión se registra como un ingreso en el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

La base de amortización es el valor neto de los activos, entendiendo como tal su coste de adquisición menos cualquier pérdida de valor acumulada.

## 6.5 Activos financieros corrientes y no corrientes

Los instrumentos financieros se reconocen cuando el Grupo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo. Desde el 1 de enero de 2018 el Grupo clasifica sus activos financieros conforme lo desarrollado en la NIIF 9 "Instrumentos Financieros".

El criterio de clasificación de los activos financieros dependerá tanto del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) como de la existencia y características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Con base en lo anterior, el activo se medirá a coste amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en el resultado del período, de la siguiente forma:

- › Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos

de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al coste amortizado.

- Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio).

Fuera de estos escenarios, el resto de activos se valorarán a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias. Todos los instrumentos de patrimonio (por ejemplo, acciones) se valoran por defecto en esta categoría. Esto es así porque sus flujos contractuales no cumplen con la característica de ser sólo pagos de principal e intereses. Los derivados financieros también se clasifican como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, a menos que se designen como instrumentos de cobertura.

A efectos de su valoración, los activos financieros deben clasificarse en una de las siguientes categorías, siendo las políticas contables de cada una de ellas las que se detallan a continuación:

1. **Activos financieros a coste amortizado:** estos activos se registran posteriormente a su reconocimiento inicial por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho coste amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán en la cuenta de resultados consolidada del periodo cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados en el epígrafe de “ingresos financieros”.
2. **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados:** los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente y posteriormente a valor razonable, sin incluir los costes de transacción, que se cargan a la cuenta de resultados. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable se presentan en la cuenta de resultados dentro del epígrafe “Variaciones del valor razonable de instrumentos financieros” en el período en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.
3. **Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Se contabilizan posteriormente por su valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en “Otro resultado integral”. Los ingresos por intereses, las pérdidas por deterioro y las diferencias de cambio se reconocen en la cuenta de resultados consolidada. Cuando se venden o se dan de baja, los ajustes en el valor razonable acumulados reconocidos en “Otro resultado global” se incluyen en la cuenta de resultados como “otros ingresos / (gastos) financieros”.
4. **Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Su medición posterior es a valor razonable. Únicamente se llevan a resultados los dividendos, a menos que dichos dividendos representen claramente una recuperación del coste de la inversión. Otras pérdidas o ganancias se llevan a “Otro resultado global” y nunca se reclasifican a resultados.

### Deterioros de activos financieros

El modelo de deterioro es aplicable a los activos financieros valorados a coste amortizado que incluyen la partida de “Clientes y otras cuentas a cobrar”.

El modelo de deterioro de valor se basa en un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de los próximos 12 meses o basada en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina el paso del primer enfoque al segundo es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.

El deterioro de las cuentas a cobrar del Grupo no es significativo, teniendo en cuenta que el riesgo de fallido es inferior al 1% de la facturación y que el Grupo dispone de las fianzas entregadas por los inquilinos como garantía de su crédito.

## 6.6 Existencias

El saldo del epígrafe “Existencias” del balance consolidado incluye los terrenos, inmuebles en curso de construcción, inmuebles terminados y demás propiedades que las sociedades inmobiliarias del Grupo PRIESA tienen para la venta en el curso de su actividad de promoción inmobiliaria.

### › Terrenos y solares

Los terrenos y solares incluidos en este epígrafe están aportados por las sociedades y se valoran a su precio de adquisición incrementado por los costes de urbanización, si los hubiere, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.). Sin embargo, para aquellos terrenos y solares en los que aún no se ha llevado a cabo las actividades necesarias para prepararlo para el uso al que está destinado o para su venta (considerando actividades necesarias no solo su construcción física sino también los trabajos técnicos y administrativos previos al comienzo de su construcción), los intereses correspondientes a los préstamos hipotecarios y demás fuentes de financiación tomadas para su adquisición no se activan, sino que se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se devengan.

### › Obra en curso

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o en parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, así como los gastos financieros incurridos durante el período de construcción.

Al 31 de diciembre de cada año se transfiere de “Obras en curso” a “Edificios terminados” el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias, o a parte de las mismas, cuya construcción esté sustancialmente terminada a la fecha de cierre del ejercicio y estén listas para la entrega.

El Grupo recoge en el epígrafe “Provisiones” del pasivo del balance consolidado adjunto, en concepto de provisión para terminación de obra, los importes correspondientes a los gastos pendientes de incurrir desde el momento de la entrega hasta la liquidación definitiva de la promoción.

### › Edificios terminados y productos inmobiliarios para su venta

Se recogen en este epígrafe los inmuebles pendientes de venta al cierre del ejercicio que son propiedad de las sociedades y se hallan valorados a su coste de adquisición o de construcción, según el caso, o a su valor de realización en el mercado si éste es menor.

El importe de cualquier ajuste por valoración de las existencias (tales como daños, obsolescencia, minoración del precio de venta) hasta su valor realizable obtenido de acuerdo a tasaciones realizadas por expertos independientes, así como las pérdidas por otros conceptos, se reconocen como gastos del ejercicio en que se produzca el deterioro o la pérdida. Las recuperaciones de valor posteriores se reconocen como ingreso del ejercicio en que se produzcan.

El valor en libros de las existencias se registra como un gasto, en el epígrafe “Coste de ventas” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, en el período que se reconozca el ingreso procedente de su venta.

## 6.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El Grupo PRIESA clasifica en el epígrafe de “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” aquellos activos financieros líquidos, como por ejemplo el dinero líquido en caja o bancos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar en efectivo en un plazo inferior a tres meses y cuyo riesgo de cambios en su valor es nulo o poco significativo.

## 6.8 Pasivos financieros

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado. Los pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

1. Préstamos bancarios y otros préstamos: los préstamos obtenidos de entidades bancarias y otras entidades prestamistas, se registran por el importe recibido, neto de los costes incurridos en la transacción.

Posteriormente, las deudas financieras se valoran a su coste amortizado. Cualquier diferencia entre los ingresos obtenidos (netos de los costes de la transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

La deuda financiera se elimina del estado de situación financiero consolidado cuando la obligación especificada en el contrato se ha pagado, cancelado o expirado. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que se ha cancelado o cedido a otra parte y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en el resultado del ejercicio como otros ingresos o gastos financieros.

El intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes. El Grupo considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de resultados consolidada formando parte del resultado de la misma. En caso contrario, los flujos modificados se descuentan al tipo de interés efectivo original, reconociendo cualquier diferencia con el valor contable previo, en resultados. Asimismo, los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo financieros y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado.

El Grupo reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluida cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido en resultados.

El Grupo contabilizará los intercambios de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes, como una cancelación del pasivo financiero original y consiguiente reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, una modificación sustancial de las condiciones de un pasivo financiero existente o de una parte del mismo se contabilizará como una cancelación del pasivo financiero original y consiguiente reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el

importe en libros del pasivo financiero que se haya cancelado y la contraprestación pagada, en la que se incluirá cualquier activo transferido distinto de efectivo o cualquier pasivo asumido, se reconocerá en el resultado del ejercicio.

En el caso de que se determine que los nuevos términos o modificaciones de un pasivo financiero no sean sustancialmente distintos a los existentes y por lo tanto se determine que la modificación no es sustancial, el pasivo financiero existente no se dará de baja en cuentas. El Grupo recalculará el importe en libros bruto del pasivo financiero y reconocerá en el resultado del ejercicio una pérdida o ganancia por modificación. El importe en libros bruto del pasivo financiero se volverá a calcular como el valor actual de los flujos de efectivo contractuales renegociados o modificados descontados al tipo de interés efectivo original del pasivo financiero.

2. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar: las cuentas a pagar originadas por operaciones de tráfico se registran inicialmente a valor razonable y, posteriormente, son valoradas a coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva..

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

## 6.9 Arrendamientos operativos y financieros

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que, de acuerdo con las condiciones de los mismos, se transfieran sustancialmente al arrendatario los riesgos y ventajas derivados de la propiedad de los bienes objeto del contrato de arrendamiento. Los demás arrendamientos, en los que la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien permanecen en el arrendador, se clasifican como "arrendamientos operativos". Del análisis realizado a los arrendamientos operativos de acuerdo a la NIIF 16, no se ha reconocido activo ni pasivo alguno por su inmaterialidad.

## 6.10 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Las cuentas a pagar originadas por operaciones de tráfico son valoradas a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

## 6.11 Activos y pasivos corrientes

En general, los activos y pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes en función del ciclo de explotación. Sin embargo, dada la diversidad de actividades desarrolladas por el Grupo, en las cuales la duración del ciclo de explotación varía de unas a otras, en general se ha optado por considerar como activos y pasivos corrientes todos aquellos con vencimiento igual o anterior a doce meses contados a partir de la fecha del mismo, y como no corrientes las de vencimiento posterior a dicho período.

No obstante, en el segmento de la actividad inmobiliaria, en la cual el ciclo de explotación es superior a 12 meses, en el epígrafe de "Existencias" pertenecientes a este segmento, que tiene el carácter de un "Activo corriente", se incluyen cantidades por importe de 89.318 miles de euros (64.378 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) que se van a terminar de construir y entregar en más de doce meses desde la fecha del balance. Igualmente se incluyen como "Pasivo corriente" la deuda bancaria de los préstamos hipotecarios vinculados a dichas existencias, aunque su vencimiento sea superior a un año.

## 6.12 Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

El gasto corriente por impuesto sobre beneficios devengado por las sociedades del Grupo individualmente consideradas resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, que se calcula a partir de su resultado contable antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes que surgen por la aplicación de las normas fiscales y por la eliminación, en su caso, de los ajustes de consolidación fiscal; y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones en la cuota.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias, que son los importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los valores en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos. Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias, salvo si la diferencia temporal se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio. Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El gasto por impuesto sobre beneficios consolidado se calcula mediante la agregación del gasto registrado por cada una de las sociedades que forman el perímetro de consolidación, aumentado o disminuido, según corresponda, por la eliminación de los ajustes de consolidación contable.

La Sociedad Dominante y las siguientes sociedades filiales tributan en régimen fiscal consolidado dentro del Grupo Consolidado Fiscal encabezado por Inmobiliaria Espacio, S.A.:

<b>Sociedades</b>	
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	Espacio Alicante, S.L.U.
División Inmobiliaria Obrascón, S.A.U	Espacio Insigne, S.L.U
Espacio Ciresa, S.L.U	Espacio Proyectos Singulares, S.L.
Espacio Alboran, S.L.U	Espacio Proyectos Singulares, S.L.
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U	Espacio Valdebebas 175, S.L.U.
Espacio Alcora, S.A.U	Espacio Project Management S.L.U.

El gasto por impuesto sobre beneficios se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto en la parte que sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra directamente en el patrimonio neto.

El gasto por impuesto sobre beneficios que se refleja en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada corresponde a la suma del gasto resultante para el Grupo Consolidado Fiscal y de los importes resultantes de los cálculos individuales del gasto por impuesto sobre sociedades de cada sociedad del Grupo que no pertenece al Grupo Consolidado Fiscal.

## 6.13 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, devoluciones, impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos relacionados con la venta. Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se adquiere el derecho a recibir el cobro.

Los ingresos derivados de la actividad inmobiliaria se reconocen cuando:

- › Se han transferido al comprador los riesgos y ventajas significativos de la posesión del bien.
- › El vendedor pierde el control efectivo del bien.
- › El importe del ingreso puede valorarse con fiabilidad.
- › Es altamente probable que el vendedor reciba los beneficios económicos asociados a la transacción.
- › Los costes incurridos, o a incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Estas condiciones se cumplen en su totalidad en el momento de la entrega de llaves y/o escrituración pública de compraventa.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

## 6.14 Reconocimiento de gastos

Los gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados consolidada cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. Además, se reconoce un gasto de forma inmediata en la cuenta de resultados consolidada cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo. Asimismo se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

## 6.15 Activos y pasivos fiscales

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método de balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre los valores fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros en las cuentas anuales consolidadas. Sin embargo, no se reconocen los impuestos diferidos que resultan de una transacción que no es una combinación de negocios y que no tiene efecto en el momento que ocurre sobre el resultado contable ni sobre la base imponible.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se calculan a los tipos impositivos vigentes a la fecha del balance y los que se prevé que serán aplicables en el período en el que se realice el activo o se liquide el pasivo. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se cargan o abonan a la cuenta de resultados, salvo cuando se refieren a partidas que se llevan directamente a las cuentas del patrimonio neto, en cuyo caso los activos y pasivos por impuestos diferidos también se registran con cargo o abono a dichas cuentas del patrimonio neto.

Por los beneficios no distribuidos de las filiales no se reconoce un pasivo por impuestos diferidos cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporarias y no es probable que éstas sean revertidas en un futuro previsible.

Los activos por impuestos diferidos y los créditos fiscales derivados de bases imponibles negativas se reconocen cuando resulta probable que el Grupo pueda recuperarlos en un futuro, con independencia del momento de recuperación y siempre y cuando la recuperación se prevea dentro del periodo legal de aprovechamiento. Los activos y pasivos por impuestos diferidos no se descuentan y se clasifican como activo (o pasivo) no corriente en el balance cuando su realización se prevea con posterioridad a los 12 meses después de la fecha del balance, y como activo (o pasivo) corriente en caso contrario.

Con ocasión de cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes; efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

## 6.16 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

La actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

## 6.17 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

## 6.18 Indemnización por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. Los pagos por indemnizaciones por despido, cuando se presentan, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido. Las provisiones por costes de reestructuración se reconocen cuando el Grupo tiene un plan formal de reestructuración que haya sido comunicado a las partes afectadas.

Los Administradores de las Sociedades que integran el Grupo PRIESA no han considerado necesario efectuar provisiones por este concepto al 31 de diciembre de 2020 y 2019, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza..

## 6.19 Transacciones en moneda extranjera

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

Las transacciones en moneda extranjera se registran en el momento de su reconocimiento inicial aplicando el tipo de cambio vigente en la fecha de la transacción entre la moneda funcional y la extranjera.

Posteriormente, en la fecha de cada balance, los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se convierten según los tipos vigentes en esa fecha. Los activos y pasivos no monetarios en moneda extranjera, valorados a coste histórico, se convierten al tipo de cambio de la fecha de la transacción. Los ajustes del fondo de comercio y el valor razonable generados en la adquisición de una entidad con moneda funcional distinta del euro se consideran activos y pasivos de dicha entidad y se convierten según el tipo vigente al cierre.

Las diferencias de cambio de las partidas monetarias que surjan tanto al liquidarlas como al convertirlas al tipo de cambio de cierre se reconocen en los resultados del año, excepto aquéllas que resulten de la inversión en un negocio en el extranjero, que se reconocen directamente en el patrimonio, netas de impuestos, hasta el momento de su enajenación.

Las partidas de ingresos y gastos se convierten según los tipos de cambio medios del período. Las diferencias de cambio que surjan, en su caso, se clasifican como patrimonio neto. Dichas diferencias de conversión se reconocen como ingresos o gastos en el período en que se realiza o enajena la inversión.

### Entidades y sucursales radicadas en países con altas tasas de inflación

Ninguna de las monedas funcionales de las entidades del Grupo PRIESA radicadas en el extranjero corresponde a economías consideradas altamente inflacionarias según los criterios establecidos al respecto por las NIIF-UE. Consecuentemente, a 31 de diciembre 2020 y 2019 no ha sido preciso ajustar los estados financieros de ninguna entidad del Grupo PRIESA para corregirlos por los efectos de la inflación.

## 6.20 Transacciones con vinculadas

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

## 6.21 Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

1. Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.

2. El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.

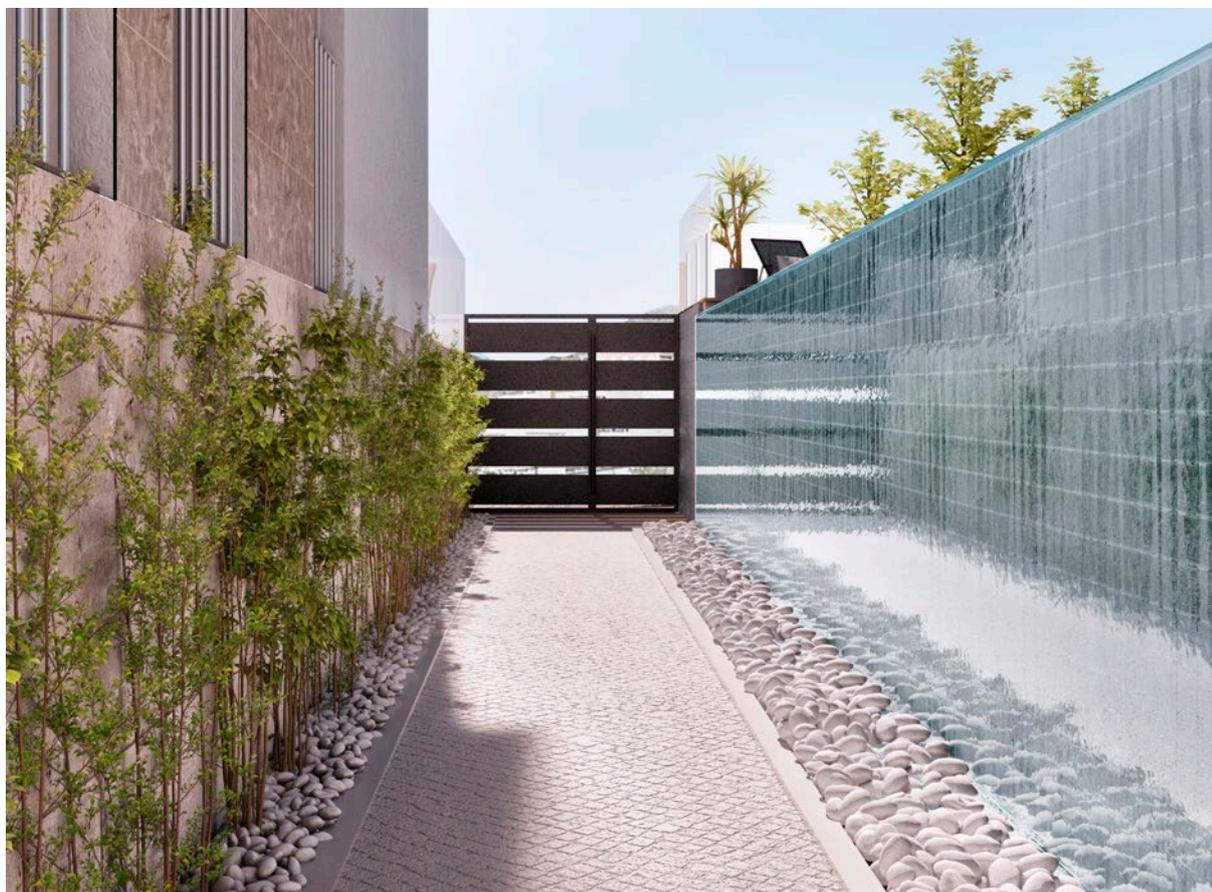
Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable, se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable.

- › **Nivel 1:** son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición. Un precio cotizado en un mercado activo proporciona la evidencia más fiable del valor razonable y se utilizará sin ajuste para medir el valor razonable siempre que estén disponibles.
- › **Nivel 2:** son aquellos referenciados a otros "inputs" (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- › **Nivel 3:** son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen "inputs" para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables ("inputs" no observables).

Todos los instrumentos financieros que posee el Grupo se clasifican en el nivel 3.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

En la Nota 12 se incluye información relativa a la determinación del valor razonable de los instrumentos de patrimonio, conforme a las técnicas de valoración que se describen en dicha Nota.



## 7. Fondo de comercio

Dicho importe corresponde al fondo de comercio originado al consolidar la sociedad Propiedades Chamartín I, S.A. De acuerdo con las estimaciones y proyecciones de que disponen los Administradores de la Sociedad Dominante, las previsiones de resultados y flujos de caja descontados de esta sociedad, atribuibles al Grupo, soportan adecuadamente el valor de los fondos de comercio registrados.

## 8. Inmovilizado intangible

El movimiento habido durante los ejercicios 2020 y 2019 en las diferentes cuentas del inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones y provisiones acumuladas ha sido el siguiente:

(Miles de €)	Aplicaciones informáticas	Otros activos intangibles	Amortización acumulada	TOTAL
<b>Saldo a 1 de enero de 2019</b>	84	45	(118)	11
Adiciones o dotaciones	51	--	(11)	40
Retiros o reducciones	(69)	--	69	--
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>	66	45	(60)	51
Adiciones o dotaciones	4	--	(16)	(12)
Retiros o reducciones	--	--	--	--
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	70	45	(76)	39

El detalle por sociedad del inmovilizado inmaterial es el siguiente:

(Miles de €)	Aplicaciones informáticas	Otros activos intangibles	Amortización acumulada	TOTAL
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	55	45	(63)	37
Espacio Proyectos Singulares, S.L.	15	--	(13)	2
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	70	45	(76)	39
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	51	45	(49)	47
Espacio Ciresa, S.L.U.	15	--	(11)	4
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>	66	45	(60)	51

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, existen activos intangibles por importe de 55 y 43 miles de euros totalmente amortizado.

## 9. Inmovilizado material

La composición y el movimiento habido durante los ejercicios 2020 y 2019 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de su correspondiente amortización y provisión acumulada ha sido el siguiente:

(Miles de €)	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otras instalaciones utilillaje y mobiliario	Otro inmovilizado material	Amortización acumulada	TOTAL
<b>Saldo a 1 de enero de 2019</b>	2.664	78	1.842	739	(3.081)	2.242
Adiciones o dotaciones	9	--	36	72	(118)	(1)
Corrección monetaria	--	--	(5)	--	4	(1)
Retiros o reducciones	(1.562)	(78)	(687)	(386)	1.562	(1.151)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>	1.111	--	1.186	425	(1.633)	1.089
Adiciones o dotaciones	19	--	187	22	(71)	157
Retiros o reducciones	--	--	--	(38)	20	(18)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	1.130	--	1.373	409	(1.684)	1.228

En el ejercicio 2017, la Sociedad dominante adquirió un local en la localidad de Málaga para su propio uso. Dicho local estaba garantizando un préstamo hipotecario por importe de 630 miles de euros (véase Nota 17). En el 2018, la Sociedad Dominante vendió en contrato privado la mitad del local por importe de 518 miles de euros por el cual recibió unas cantidades anticipadas de 156 miles. En el ejercicio 2019, se elevó a escritura pública dicho contrato de compra venta.

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad Dominante vendió la oficina radicada en Puerto Banús (Málaga) por importe de 3.550 miles de euros con un beneficio de 3.003 miles de euros.

No se han identificado indicios de pérdidas de valor en estos elementos por deterioro, estimándose que el valor recuperable de los activos es mayor a su coste amortizado en libros por lo que no se ha dotado provisión alguna por deterioro de valor.

Asimismo, del inmovilizado material a 31 de diciembre de 2020, elementos registrados por un coste de 1.270 miles de euros, aproximadamente, se encuentran totalmente amortizados (1.272 miles de euros en el ejercicio 2019).

Las sociedades tienen contratadas pólizas de seguro para cubrir suficientemente los eventuales siniestros relativos al inmovilizado material.

El detalle por sociedad del inmovilizado material es el siguiente:

(Miles de €)	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y ma- quinaria	Otras instalaciones utilillaje y mobiliario	Otro inmovilizado material	Amortización acumulada	TOTAL
<b>Promociones y Propiedades</b>						
Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	1.130	--	1.191	322	(1.404)	1.199
Espacio Medina, S.L.	--	--	--	1	(1)	--
Espacio Proyectos Singulares, S.L.	--	--	--	86	(62)	24
Espacio USA	--	--	182	--	(177)	5
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	1.130	--	1.373	409	(1.684)	1.228
<b>Promociones y Propiedades</b>						
Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	1.111	--	1.008	339	(1.408)	1.050
Espacio Medina, S.L.	--	--	--	1	(1)	--
Espacio Proyectos Singulares, S.L.	--	--	--	85	(49)	36
Espacio USA	--	--	178	--	(175)	3
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>	1.111	--	1.186	425	(1.633)	1.089

## 10. Inversiones contabilizadas por el método de la participación

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 las participaciones en entidades asociadas al Grupo eran las siguientes:

(Miles de €)	2020	2019
Promoción Los Granados del Mar, S.L.	360	360
Espacio Caleido, S.A.	50.204	37.189
Marina Fuengirola Siglo XXI, S.L.	3.662	3.691
Espacio Living Homes, S.L. (Nota 2)	4.538	3.836
Espacio Mallaeta S.L.U.	13	13
Espacio Arpada Gestión, S.L.	95	292
Espacio Arpada Desarrollos, S.L.	560	456
Espacio Arpada Almería, S.L.	16	245
Espacio Aurea, S.L.	1.848	1.224
<b>TOTAL</b>	<b>61.296</b>	<b>47.306</b>

Los movimientos que han tenido lugar en los ejercicios 2020 y 2019 en este epígrafe del balance consolidado han sido los siguientes:

(Miles de €)	2020	2019
<b>Saldo inicial</b>	<b>47.306</b>	<b>26.233</b>
Variaciones del perímetro de consolidación (Nota 2)	--	--
Ampliaciones de Capital	680	6.517
Resultado ejercicio	13.519	17.184
Regularizaciones, traspasos y otros	1	(668)
Retiros	(210)	(1.950)
<b>Saldo final</b>	<b>61.296</b>	<b>47.306</b>

Dentro de la inversiones por método de participación cabe destacar la inversión en la participada Espacio Caleido la cual está promoviendo la Torre "Caleido" de uso dotacional y comercial con un edificabilidad de 70.000 m<sup>2</sup>, la cual se levanta sobre la parcela situada en el Paseo de la Castellana, 259 E en Madrid (parque empresarial "Cuatro Torres"). Dicha sociedad participada fue adjudicataria en el ejercicio 2015 mediante concurso público de una concesión administrativa sobre dicha parcela (propiedad del Ayuntamiento de Madrid) por un período de 75 años y por la que se pagará un canon anual de 4 millones de euros con una carencia de 4 años. Durante el ejercicio 2016, se cerraron dos contratos de alquiler para todo el uso dotacional (62.500 m<sup>2</sup>) por un periodo de 20 años de obligado cumplimiento más una prórroga opcional de 10 con unas rentas entre 15-18 €/ m<sup>2</sup> mes. En el ejercicio 2019 se comenzó el proceso la comercialización de la zona comercial estando a día de hoy comprometido casi el 50% de las superficie bruta alquilable.

La Información más significativa de su Balance y cuenta de resultados es la siguiente:

(Miles de €)	Espacio Caleido, S.A. 2020	Espacio Caleido, S.A. 2019
<b>BALANCE</b>		
Activo no corriente	301.187	178.006
Activo corriente	5.943	4.861
Patrimonio neto	100.408	74.378
Pasivo no corriente	185.949	100.377
Pasivo corriente	20.773	7.112
<b>CUENTA DE RESULTADOS</b>		
Cífra de negocios	--	--
Resultado de explotación	(1.528)	(1.612)
Resultado antes de impuestos	26.030	32.890
Resultado ejercicio	26.030	32.890

## 11. Activos financieros

La composición y movimientos habidos durante los ejercicios 2020 y 2019 en las distintas cuentas del inmovilizado financiero son los siguientes:

(Miles de €)	2020			2019		
	No corrientes	Corrientes	TOTAL	No corrientes	Corrientes	TOTAL
Cartera de valores disponibles para la venta	3.768	--	3.768	4.283	--	4.283
Préstamos y cuentas por cobrar	844	--	844	44.982	--	44.982
<b>TOTAL</b>	<b>4.612</b>	<b>--</b>	<b>4.612</b>	<b>49.265</b>	<b>--</b>	<b>49.265</b>

### Cartera de valores disponibles para la venta

En este epígrafe se registran las participaciones que posee el Grupo en sociedades excluidas del perímetro de consolidación por ser inferiores al 20% o siendo superior, no mantener influencia significativa.

Para estos activos financieros disponibles para la venta, ante la ausencia de datos de mercado observables, el Grupo considera que la mejor la estimación sería la de su valor razonable consistente en la suma del patrimonio neto de las participaciones corregido por las plusvalías no registradas de los activos inmobiliarios que poseen. Dicha estimación requiere la formulación de juicios relevantes por la Dirección para la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios que constituyen la actividad principal de la totalidad de las sociedades participadas y se sustentan, principalmente, en tasaciones realizadas por expertos normalmente externos. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en los mercados en los cuales opera la Sociedad y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

En consecuencia, un cambio negativo en el sector en el que operan dichos activos, produciría riesgo en las valoraciones que tendrían que ser ajustadas. No obstante, los Administradores de la Sociedad Dominante considera que la diferencia entre el valor razonable de sus activos y su valor en libros registrado no es significativo al cierre de cada ejercicio.

El detalle al cierre de cada ejercicio de la Cartera de valores disponibles para la venta es:

(Miles de €)	2020		2019	
	% Participación	Miles de €	% Participación	Miles de €
Partida de la Rápita, S.L.	33%	--	33%	--
Nueva Marina Real Estate S.L.	20%	3.115	20%	3.115
Espebe, II, S.L.	20%	1	20%	1
SPV Spain 2, S.L.	13%	645	13%	645
SPV Reoco 15, S.L.	20%	--	20%	511
Otros	--	7	--	11
<b>TOTAL</b>		<b>3.768</b>		<b>4.283</b>

### Préstamos y cuentas por cobrar

Por otra parte, dentro del epígrafe "Préstamos y cuentas por cobrar", se incluyen los créditos concedidos a sociedades asociadas y de gestión conjunta, así como a sociedades no consolidadas con el objetivo de financiar sus actividades ordinarias, según el siguiente detalle:

(Miles de €)	2020	2019
Espacio Living Homes, S.L.	--	1.675
Espacio Caleido, S.A. (Nota 13)	--	41.212
Marina Fuengirola Siglo XXI, S.L.	400	300
SPV Reoco 15, S.L.	--	1.545
Otros (no consolidadas)	444	250
<b>TOTAL</b>	<b>844</b>	<b>44.982</b>

El préstamo con la participada Espacio Living Homes, S.L. devengaba un tipo fijo de 3,5% y vencimiento en el 2021.

Los administradores de la Sociedad Dominante no estiman que durante el ejercicio 2021 la Sociedad Dominante vaya a tener que hacer frente a avales bancarios adicionales relacionados con la sociedad Urbanika Proyectos Urbanos, S.L. ni aportar fondos adicionales relacionados con este proyecto, motivo por el que no se han registrado provisiones adicionales durante el ejercicio 2020 a las que ya están registradas en el balance consolidado adjunto.

## 12. Existencias

La composición del saldo de existencias a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Edificios terminados y productos inmobiliarios para la venta	60.269	41.073
Obra en curso (promociones inmobiliarias)	19.326	89.318
Terrenos y solares (actividad inmobiliaria)	254.603	244.780
Provisión por deterioro	(132.260)	(142.231)
<b>TOTAL</b>	<b>201.937</b>	<b>232.940</b>

La previsión de realización de las existencias junto con los préstamos al promotor es el siguiente:

(Miles de €)	2021	2022	2023	2024	2025	Resto	TOTAL
Inmuebles destinados a promoción inmobiliaria	98.955	2.963	3.940	6.363	8.123	81.593	201.937
Préstamos hipotecarios subrogables y para financiación inversiones (Nota 17)	39.530	10.458	1.899	466	495	9.003	61.851

Durante el ejercicio 2020 se ha capitalizado 986 miles de euros de intereses y otras cargas financieras como mayor coste de las existencias (487 miles de euros en el ejercicio 2019).

A 31 de diciembre de 2020, determinadas existencias, por un importe neto de 141.912 miles de euros (159.969 miles de euros en el ejercicio 2019), se encuentran garantizando préstamos con entidades de crédito (principalmente créditos hipotecarios de la actividad inmobiliaria) por importe de 61.851 miles de euros (71.818 miles de euros en el ejercicio 2019) (Nota 16).

A 31 de diciembre de 2020 el importe total de compromisos contraídos con clientes del Grupo PRIESA (ventas formalizadas en contratos privados pendiente de reconocimiento como venta) ascienden a 39.016 miles de euros (88.270 miles de euros en el ejercicio 2019).

Las sociedades tienen contratadas pólizas de seguro para cubrir suficientemente los costes por los eventuales siniestros relativos a las existencias.

El detalle de las existencias de las principales sociedades del Grupo Consolidado a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Espacio Medina, S.L.	44.625	63.352
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	47.474	52.685
Grupo Benchmark	38.565	43.074
Espacio Insigne, S.L.U.	26.117	26.965
Espacio Valdebebas 175, S.L.U.	30.594	30.762
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U.	8.264	11.283
Espacio Ciresa, S.L.U.	7.677	7.669
Propiedades Chamartín I, S.A.	3.509	3.509
Espacio Alicante, S.L.U.	116	502
División Inmobiliaria Obrascón, S.A.U.	--	--
Espacio Alboran, S.L.U.	30	30
Ajustes de consolidación	(5.034)	(6.891)
<b>TOTAL</b>	<b>201.937</b>	<b>232.940</b>

Como consecuencia de la crisis que está afectando al sector inmobiliario español, el Grupo PRIESA ha optado por ajustar desde el ejercicio 2009 la totalidad del coste de los terrenos y solares de todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación asociado a la actividad inmobiliaria a su valor actual de mercado, de acuerdo con las valoraciones de expertos independientes. El efecto de dicho ajuste desde el ejercicio 2009 ha sido una provisión por deterioro de sus existencias de 132.260 miles de euros. En el ejercicio 2020 se ha procedido a una reducción de provisión por importe de 9.971 miles de euros de los que 6.069 miles de euros se han reconocido como aplicación dentro del epígrafe "Coste de ventas" y, el resto, se encuentra registrado como mayor provisión dentro del epígrafe "Dotación a la amortización y provisiones del circulante" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

El valor razonable de los terrenos y solares del Grupo, al 31 de diciembre de 2020, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 213.096 miles de euros (220.911 miles de euros a 31 de diciembre de 2019). La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Para la determinación de valor de mercado de la cartera de suelos y terrenos se ha aplicado el método residual dinámico. Este método parte de la estimación de los flujos de caja (cobros, partiendo de los valores en venta previstos en las fechas de comercialización en la hipótesis de edificio terminado y, en su caso, entregas de crédito que se estime obtener por la venta de los inmuebles a promover y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción), actualizados a un tipo libre de riesgo que no es inferior a la rentabilidad media anual de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años.

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

La composición del saldo de este epígrafe a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Clientes	4.067	34.653
Clientes - Efectos descontados pendientes de vencimiento	--	30
Administraciones públicas, deudoras	1.529	1.189
Empresas asociadas, deudoras	51.552	9.160
Otros	1.135	1.807
Menos: Provisiones para insolvencias	(1.265)	(1.265)
<b>TOTAL</b>	<b>57.018</b>	<b>45.574</b>

El detalle de "Empresas asociadas, deudoras" a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Partida de la Rápita, S.L.	194	194
Espacio Caleido, S.A.	44.935	1.882
Nueva Marina Real Estate, S.L.	2.915	2.783
Propiedades Chamartín II, A.I.E.	301	300
Espacio Living Homes, S.L.	758	1.147
Espacio Arpada Gestión, S.L.	147	54
Espacio Arpada Desarrollos, S.L.	2.096	1.180
Espacio Arpada Almería, S.L.	90	460
Espacio Aurea, S.L.	57	10
Espacio Mallaeta, S.L.	--	24
SPV Spain 2, S.L.	--	1.005
SPV Reoco 15, S.L.	59	121
<b>TOTAL</b>	<b>51.552</b>	<b>9.160</b>

El saldo con la asociada Espacio Caleido, S.A. incluye un contrato de crédito de tesorería en cuenta corriente por importe de 43.802 miles de euros (42.862 miles de euros de principal mas 944 miles de euros de intereses devengados y no pagados) para la construcción de la Torre Caleido descrita en la Nota 10 con un límite de 50.000 miles de euros y con vencimiento en el ejercicio 2020 con prorrogas anuales hasta un máximo de 5 anualidades. Dicho préstamo devenga un tipo de interés del euríbor a un año más diferencial de 3 % liquidable el 1 de febrero de cada año.

El detalle de “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” de las principales sociedades del Grupo Consolidado a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	6.335	6.028
Espacio Alicante, S.L.	3	--
Espacio Benchmark, Inc.	1.243	1.048
Espacio Medina, S.L.	4.685	36.674
Espacio Inmobiliaria Obrasco, S.L.U.	3	--
Espacio Valdebebas 175, S.L.U.	2	9
Propiedades Chamartín I, S.A.	154	152
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U.	28	30
Espacio Alboran, S.L.U.	330	342
Espacio Insigne, S.L.U.	185	162
Espacio Proyectos Singulares, S.L.	1.129	1.129
<b>TOTAL</b>	<b>14.097</b>	<b>45.574</b>



## 14. Otros activos

La composición del saldo de este epígrafe a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

(Miles de €)	2020			2019		
	No corrientes	Corrientes	TOTAL	No corrientes	Corrientes	TOTAL
Fianzas y depósitos constituidos	136	2	138	136	8	144
Ajustes periodificación	--	388	388	--	96	96
Otros activos	165	--	165	165	--	165
<b>TOTAL</b>	<b>301</b>	<b>390</b>	<b>691</b>	<b>301</b>	<b>104</b>	<b>405</b>

## 15. Patrimonio neto

La composición del saldo de este epígrafe a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Capital Social	195.000	195.000
<b>Reservas</b>		
Prima de emisión	121.550	121.550
Reserva Legal	14.805	14.805
Aportaciones de Socios	204.977	204.977
Otras reservas de la sociedad dominante	(355.900)	(345.498)
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	18.398	21.897
Reservas en sociedades puestas en equivalencia	8.546	(8.355)
<b>TOTAL RESERVAS</b>	<b>12.376</b>	<b>9.376</b>
Diferencias de conversión	4.298	6.204
Resultado del ejercicio	6.609	2.923
<b>TOTAL FONDOS PROPIOS</b>	<b>218.283</b>	<b>213.503</b>
Intereses minoritarios	7.854	10.064
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>226.137</b>	<b>223.567</b>

### Capital social

El Capital social de la Sociedad Dominante, a 31 de diciembre de 2020 y 2019, ascendía a 195.000 miles de euros, y está representado por 1.950.000 participaciones, de 100 euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Socio Único de la Sociedad Dominante era Grupo Villar Mir, S.L.U. La Sociedad está registrada como Sociedad Unipersonal en el Registro Mercantil. No existen contratos suscritos entre la Sociedad y su Socio Único, al margen de lo descrito en la Nota 22:

## Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a dotar la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

El saldo de la Reserva legal a 31 de diciembre de 2020 y 2019 de la Sociedad Dominante asciende a 14.805 miles de euros, no encontrándose totalmente constituido conforme a lo indicado en el párrafo anterior.

Las sociedades dependientes del Grupo incluyen en su patrimonio individual reservas legales por los siguientes importes:

(Miles de €)	2020	2019
Espacio Arpada Gestión, S.L.	225	209
Espacio Arpada Desarrollos, S.L.	155	173
Promoción Los Granados del Mar, S.L.	351	391
Espacio Caleido, S.A.	30.783	14.338
Marina Fuengirola Siglo XXI, S.L.	(100)	(65)
Espacio Aurea, S.L.	323	--
Espacio Arpada Almería, S.L.	32	(255)
Espacio Living Homes, S.L.	(23.236)	(23.109)
Espacio Mallaeta, S.L.U.	13	(37)
<b>TOTAL</b>	<b>8.546</b>	<b>(8.355)</b>

## Reservas en sociedades consolidadas por integración global

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el detalle de este epígrafe del balance consolidado es el siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	65.233	65.342
Propiedades Chamartín I, S.A.	(155)	(154)
Espacio Ciresa, S.L.U.	(8.002)	(8.115)
Espacio Ibérica de Promociones, S.A.U.	1	16
Espacio Alicante, S.L.	(58)	(59)
Espacio Benchmark, Inc.	(1.503)	(3.154)
Espacio Valdebebas 175, S.L.U.	1	34
Espacio Porject Management, S.L.U.	80	--
Espacio Medina, S.L.	(29.757)	(24.348)
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U.	(7.048)	(7.134)
Espacio Alborán, S.L.U.	(6)	--
Espacio Insigne, S.L.U.	(2.963)	(2.962)
Espacio Proyectos Singulares, S.L.	--	(1)
Espacio Joven Hogares, S.L.U.	2.575	2.432
<b>TOTAL</b>	<b>18.398</b>	<b>21.897</b>

## Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el detalle de este epígrafe del balance consolidado es el siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Espacio Arpada Gestión, S.L.	225	209
Espacio Arpada Desarrollos, S.L.	155	173
Promoción Los Granados del Mar, S.L.	351	391
Espacio Caleido, S.A.	30.783	14.338
Marina Fuengirola Siglo, XXI, S.L.	(100)	(65)
Espacio Aurea, S.L.	323	--
Espacio Arpada Almería, S.L.	32	(255)
Espacio Living Homes, S.L.	(23.236)	(23.109)
Espacio Mallaeta, S.L.U.	13	(37)
<b>TOTAL</b>	<b>8.546</b>	<b>(8.355)</b>

## Gestión de capital

El objetivo del Grupo PRIESA en lo que se refiere a la gestión del capital en cada momento es mantener una estructura financiera adecuada que permita: reducir el coste de capital pero garantizando la capacidad de continuar gestionando sus operaciones recurrentes así como la de entrar en nuevos proyectos, siempre con un objetivo de crecimiento y creación de valor. Este objetivo del Grupo PRIESA no está formalizado oficialmente ni se han fijado parámetros por parte del Consejo de Administración en relación con el mismo.

El Grupo utiliza tres fuentes principales para financiar su crecimiento:

- La financiación de proyectos, siempre a largo plazo y con recurso solamente al cash-flow generado y a los activos del proyecto que financian, y siempre en la misma moneda que la de los ingresos de los proyectos en cuestión.
- El cash-flow generado por el grupo que no esté afecto a financiaciones de proyecto, incluyendo dividendos procedentes de dichos proyectos.
- Financiación corporativa a largo plazo, con recurso a la cabecera del Grupo PRIESA, y siempre dentro de un nivel moderado respecto al patrimonio neto y proporcionando a los niveles de generación de caja.
- Financiación corporativa a corto plazo, con recurso a la cabecera del Grupo PRIESA, utilizada únicamente para cubrir la posible estacionalidad que puedan tener los negocios durante el ejercicio.

La estructura de capital se controla a través del ratio de apalancamiento, calculado como endeudamiento financiero neto sobre patrimonio neto. Los administradores del Grupo PRIESA consideran adecuado el nivel de apalancamiento a 31 de diciembre de 2020 que se muestra a continuación:

(Miles de €)	2020	%	2019	%	Var. %
Patrimonio neto	226.137	--	223.567	--	--
<b>Endeudamiento con recurso</b>					
Endeudamiento bruto con recurso	29.619	38,9%	22.143	28,2%	33,8%
Activos financieros corrientes + Efectivo y otros activos líquidos equivalentes no afectos a la deuda con recurso	1.748	--	1.851	--	(5,6%)
Endeudamiento neto con recurso	27.871	43,3%	20.292	35,4%	37,3%
Endeudamiento neto con recurso / Patrimonio neto	12,3%	--	9,1%	--	--
<b>Endeudamiento sin recurso</b>					
Endeudamiento bruto sin recurso	46.426	61,1%	56.447	71,8%	(17,8%)
Activos financieros corrientes + Efectivo y otros activos líquidos equivalentes afectos a la deuda sin recurso	9.976	--	19.409	--	(48,6%)
Endeudamiento neto sin recurso	36.450	56,7%	37.038	64,6%	(1,6%)
Endeudamiento neto sin recurso / Patrimonio neto	16,1%	--	16,6%	--	--
<b>Total Endeudamiento financiero</b>					
Total Endeudamiento financiero bruto	76.045	100%	78.590	100%	(3,2%)
Total Endeudamiento financiero neto	64.321	100%	57.330	100%	12,2%
Endeudamiento neto Total / Patrimonio neto	28,4%	--	25,6%	--	--

La distribución del endeudamiento del Grupo PRIESA entre el largo y corto plazo se muestra a continuación:

(Miles de €)	2020	%	2019	%	Var. %
<b>Endeudamiento bruto a largo plazo</b>					
	267	100,0%	419	100,0%	(36,3%)
Con Recurso	267	100,0%	419	100,0%	(36,3%)
Sin Recurso	--	--	--	--	--
<b>Endeudamiento bruto a corto plazo</b>					
	75.778	100,0%	78.171	100,0%	(3,1%)
Con Recurso	29.352	38,7%	21.724	27,8%	35,1%
Sin Recurso	46.426	61,3%	56.447	72,2%	(17,8%)
<b>Total Endeudamiento bruto</b>					
	76.045	100,0%	78.590	100,0%	(3,2%)
Con Recurso	29.619	38,9%	22.143	28,2%	33,8%
Sin Recurso	46.426	61,1%	56.447	71,8%	(17,8%)

### Intereses minoritarios

El saldo incluido en este capítulo del balance consolidado adjunto recoge el valor de la participación de los accionistas minoritarios en las sociedades del Grupo consolidadas por integración global. Asimismo, el saldo que se muestra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta en el capítulo "Resultado atribuido a socios externos" recoge la participación de dichos accionistas minoritarios en los resultados del ejercicio.

El movimiento habido en el ejercicio 2020 en este capítulo del balance consolidado adjunto es el siguiente:

(Miles de €)	% Particip. Minoritarios	Minoritarios	Saldo al 31-dic-2019	Resultado ejercicio	Devolución de aportaciones	Cambios en participación (Nota 2)	Otros	Saldo al 31-dic-2020
Propiedades Chamartín I, S.A.	40%	Adarve y Jabalcón Técnicas Urbanas, S.A.	1.551	--	--	--	--	1.551
Espacio Medina, S.L.	30%	Inmobiliaria Acinipo, S.L.	8.331	815	(4.200)	--	(1)	4.945
Espacio OHL D Poryectos Singulares, S.L.	1%	OHL Desarrollos, S.L.U.	1	--	--	--	--	1
Bluff Spring Partners, Ltd	50%	Austin Good-night Ranch LP (Grupo Benchmark)	181	1.417	--	--	(241)	1.357
<b>TOTAL</b>			<b>10.064</b>	<b>2.232</b>	<b>(4.200)</b>	<b>--</b>	<b>(242)</b>	<b>7.854</b>

Los saldos de socios minoritarios más significativo corresponden principalmente a Espacio Medina, S.L. La Información más significativa de su Balance y cuenta de resultados es la siguiente:

(Miles de €)	Espacio Medina, S.L.	
	2020	2019
Activo no corriente	3.115	3.116
Activo corriente	53.443	111.206
Pasivo no corriente	--	--
Pasivo corriente	40.069	86.548
Patrimonio neto	16.489	27.774
• De los cuales minoritarios	4.947	8.332
Cifra de negocios	34.799	48.450
Resultado antes de impuestos	3.103	(8.324)
Resultado ejercicio	2.715	(8.324)
• De los cuales minoritarios	815	(2.497)

## 16. Deudas con entidades de crédito

El detalle a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

(Miles de €)	2020				2019			
	Límite	Dispuesto no corriente	Dispuesto corriente	TOTAL	Límite	Dispuesto no corriente	Dispuesto corriente	TOTAL
Préstamos para financiación de inversiones	33.721	267	21.455	21.722	39.571	286	27.597	27.883
Préstamos hipotecarios subrogables	52.818	--	40.396	40.396	72.500	--	44.221	44.221
Pólizas de crédito	14.278	--	13.778	13.778	5.831	133	5.567	5.700
Efectos descontados	--	--	--	--	--	--	30	30
Intereses a pagar no vencidos	--	--	149	149	--	--	756	756
<b>TOTAL</b>	<b>100.817</b>	<b>267</b>	<b>75.778</b>	<b>76.045</b>	<b>117.902</b>	<b>419</b>	<b>78.171</b>	<b>78.590</b>

La clasificación de las deudas entidades de crédito como financiación con o sin recurso es la siguiente::

(Miles de €)	2020				2019			
	Límite	Dispuesto no corriente	Dispuesto corriente	TOTAL	Límite	Dispuesto no corriente	Dispuesto corriente	TOTAL
Financiación sin recurso	73.188	--	46.426	46.426	96.267	--	56.447	56.447
Financiación con recurso	27.629	267	29.352	29.619	21.635	419	21.724	22.143
<b>TOTAL</b>	<b>100.817</b>	<b>267</b>	<b>75.778</b>	<b>76.045</b>	<b>117.902</b>	<b>419</b>	<b>78.171</b>	<b>78.590</b>

A 31 de diciembre de 2020 el detalle de los préstamos y créditos mantenidos por las sociedades del Grupo es el siguiente:

(Miles de €)	Préstamos para financiación de inversiones	Préstamos hipotecarios subrogables	Pólizas de crédito	Intereses a pagar no vencidos	TOTAL
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	11.527	1.998	12.796	21	26.342
Espacio Valdebebas T75, S.L.U.	3.495	--	--	1	3.496
Espacio Medina, S.L.	--	27.845	--	108	27.953
Espacio Benchmark, Inc.	6.700	--	982	--	7.682
Espacio Insigne, S.L.U.	--	10.553	--	19	10.572
<b>TOTAL</b>	<b>21.722</b>	<b>40.396</b>	<b>13.778</b>	<b>149</b>	<b>76.045</b>

La composición de las deudas no corrientes con entidades de crédito, de acuerdo con sus vencimientos, es la siguiente:

(Miles de €)	2022	2023	2024	2025	Resto	TOTAL
Pólizas de crédito	22	24	26	28	164	267
<b>TOTAL</b>	<b>22</b>	<b>24</b>	<b>26</b>	<b>28</b>	<b>167</b>	<b>267</b>

Las entidades de crédito perciben, en general, un tipo de interés variable referenciado al EURIBOR o TIPO ICO más un diferencial que se encuentra entre el 0,1% y el 3,5%.



### Préstamos para financiación de inversiones

En el epígrafe “Préstamos para financiación de inversiones” se incluyen los vencimientos a largo plazo de deudas con entidades de crédito con garantía personal o con garantía hipotecaria futura que tienen su origen con la financiación de inversiones en inmovilizados o en terrenos con proceso largo de transformación, entre los que destacan los que figuran en la tabla siguiente:

(Miles de €)	Banco	Objeto	Vto. Final	Importe inicial	Principal pendiente al 31-dic-2020 (Miles de €)		TOTAL
					Largo Plazo	Corto Plazo	
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio,S.L.U.	Unicaja	Compra Local (Málaga)	2047	267	267	--	267
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio,S.L.U.	Xenia	Compra terrenos las Villas (Marbella-Málaga)	2022	8.500	--	8.500	8.500
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio,S.L.U.	Glencar	Compra terrenos Meridiam (Santa Pola-Alicante)	2021	2.760	--	2.760	2.760
Espacio Valdebebas 175, S.L.U.	Sabadell	Compra terrenos Valdebebas (Madrid)	2023	3.495	--	3.495	3.495
Espacio Benchmark,Inc	Moddy National Bank	Compra y urbanización Goodnight (Austin-Texas)	2021	15.447	--	4.271	4.271
Espacio Benchmark,Inc	American Bank Com	Compra y urbanización Bastrop (Austin-Texas)	2021	3.252	--	2.429	2.429
<b>TOTAL</b>				<b>33.721</b>	<b>267</b>	<b>21.455</b>	<b>21.722</b>

### Préstamos hipotecarios subrogables

Corresponden a créditos al promotor para el desarrollo de la actividad inmobiliaria, y tienen el carácter de créditos hipotecarios subrogables por el comprador de los productos inmobiliarios en el momento de la entrega de los mismos. A 31 de diciembre de 2020 el importe de los créditos hipotecarios a subrogar por clientes con contrato de compraventa en firme, en el momento de la entrega de las viviendas, asciende a 30.906 miles de euros (37.514 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

### Conciliación del valor en libros de los pasivos originados por actividades de financiación

El desglose de las actividades de financiación y su impacto en los flujos de caja del Grupo durante 2020 ha sido el siguiente:

(Miles de €)	Saldo al 31-dic 2019	Flujos de caja actividades financiación	Sin Impacto en Caja	Saldo al 31-dic-2020
Préstamos para financiación de inversiones	27.883	(6.161)	--	21.722
Préstamos hipotecarios subrogables	44.221	(3.825)	--	40.396
Pólizas de crédito	5.700	8.078	--	13.778
<b>TOTAL</b>	<b>77.804</b>	<b>(1.908)</b>	<b>--</b>	<b>75.896</b>

## 17. Otros pasivos financieros

Dentro de este epígrafe se incluye un préstamo otorgado por Arbor Investments, S.A.R.L. por importe de 46.000 miles de euros y dispuesto 45.848 miles de euros (45.418 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) y los intereses devengados y no pagados para financiar los recursos propios que tiene que aportar la Sociedad Dominante como socio en la participada Espacio Caleido, S.A. para la construcción de la “Torre Caleido” siendo el garante de dicho préstamo el Socio Único Grupo Villar Mir, S.A.. El

préstamo vence en abril de 2021, siendo el tipo de interés de la financiación un tipo fijo similar al que fondos de inversión alternativos financiarían inversiones en deuda subordinada. Asimismo, dicha financiación está sujeta al cumplimiento de determinados covenants que se cumplen al 31 de diciembre de 2020 y en opinión de los Administradores, se prevé que se sigan cumpliendo durante los próximos doce meses. Actualmente, los Administradores de la Sociedad Dominante están inmersos en negociaciones para la ampliación del plazo de vencimiento de dicho préstamo el cual se prevé que se obtenga satisfactoriamente.

## 18. Provisiones

La composición del saldo de este epígrafe a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente::

(Miles de €)	2020	2019
Provisión por terminación obra	1.256	4.255
Provisión pára responsabilidades	--	4.512
Provisión Impuestos	1.219	1.219
<b>TOTAL</b>	<b>2.475</b>	<b>9.986</b>

La composición por sociedad del saldo a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	1.219	5.731
Espacio Medina, S.L.	1.256	4.255
<b>TOTAL</b>	<b>2.475</b>	<b>9.986</b>

La Sociedad Dominante dotó en el ejercicio 2019 una provisión por importe de 1.219 miles de euros para hacer frente a su parte alícuota de un acta de conformidad del Ministerio de Hacienda por el impuesto de Sociedades del ejercicio 2007 de su participada Promoción Los Granados del Mar, sociedad actualmente inactiva. Dicha acta está actualmente en suspenso como consecuencia del recurso interpuesto por la Hacienda Foral Vasca por conflicto ante la Junta Arbitral según lo establecido en el Concierto Económico.

En el ejercicio 2018, la Sociedad Dominante provisionó un importe 4.512 miles de euros para hacer frente a avales que estaban garantizando préstamos aportados a la sociedad Urbanika de la que la Sociedad fue socia. En este ejercicio, se han ejecutado dichos avales y la diferencia entre el coste ejecutado y el provisionado se cargó contra la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta dentro del epígrafe "Otros resultados instrumentos financieros".

## 19. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición del saldo de este epígrafe a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Proveedores	3.772	4.240
Efectos comerciales a pagar	--	8.943
Anticipos de clientes	10.698	48.846
<b>TOTAL</b>	<b>14.470</b>	<b>62.029</b>

El detalle, a 31 de diciembre de 2020 y 2019, de los anticipos de clientes por sociedad, es el siguiente::

(Miles de €)	2020	2019
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	54	10.001
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U.	39	39
Espacio Medina, S.L.	7.887	35.867
Espacio Benchmark, Inc.	2.640	2.939
Espacio Insigne, S.L.U.	78	--
<b>TOTAL</b>	<b>10.698</b>	<b>48.846</b>

El detalle de la cuenta de acreedores comerciales de las principales sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	502	10.041
Espacio Valdebebas 175, S.L.U.	6	--
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U.	39	39
Espacio Ciresa, S.L.U.	2	--
Espacio Medina, S.L.	10.283	45.646
Espacio Insigne, S.L.U.	81	--
Espacio Benchmark, Inc	3.557	6.303
<b>TOTAL</b>	<b>14.470</b>	<b>62.029</b>

### Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.

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

(Miles de €)	2020	2019
<b>Días</b>		
Periodo medio de pago a proveedores	94,12	75,16
Ratio de operaciones pagadas	88,30	76,82
Ratio de operaciones pendientes de pago	173,28	66,84
<b>Miles de euros</b>		
Total Pagos realizados	155.358	107.328
Total Pagos pendientes	11.431	24.311

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días. Este plazo podrá ser ampliado mediante pacto de las partes sin que, en ningún caso, se pueda acordar un plazo superior a 60 días naturales).

## 20. Otros pasivos

La composición del saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

(Miles de €)	2020			2019		
	No corrientes	Corrientes	TOTAL	No corrientes	Corrientes	TOTAL
Fianzas y depósitos	1	24	25	1	23	24
Empresas asociadas acreedoras	--	106	106	--	101	101
Proveedores inmovilizado	--	--	--	--	11	11
Administraciones públicas acreedoras	--	1.338	1.338	--	7.431	7.431
Deudas con socios externos	537	--	537	724	--	724
Otros	--	775	775	--	735	735
<b>TOTAL</b>	<b>538</b>	<b>2.243</b>	<b>2.781</b>	<b>725</b>	<b>8.301</b>	<b>9.026</b>

Las deudas con socios externos se incluye los préstamos aportados por los socios externos en las participadas Espacio Caleido, S.A y Espacio Medina, S.L.

El desglose de los pasivos no corrientes, clasificadas por vencimientos, es el siguiente:

(Miles de €)	2022	2023	2024	2025	Resto	TOTAL
Resto otros pasivos	--	--	--	--	538	538
<b>TOTAL</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>538</b>	<b>538</b>

### Administraciones Públicas acreedoras:

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

(Miles de €)	2020			2019		
	No corrientes	Corrientes	TOTAL	No corrientes	Corrientes	TOTAL
IVA	--	616	616	--	1.257	1.257
IVA repercutido aplazado (actividad inmobiliaria)	--	279	279	--	5.888	5.888
Seguridad social acreedora	--	153	153	--	83	83
IRPF	--	290	290	--	203	203
<b>TOTAL</b>	<b>--</b>	<b>1.338</b>	<b>1.338</b>	<b>--</b>	<b>7.431</b>	<b>7.431</b>

Dentro de la partida "IVA repercutido aplazado" se incluye el IVA repercutido no devengado del importe de la venta en contrato privado pendiente de pago al cierre de cada ejercicio. El devengo se producirá con el cobro de dichos importes pendientes.

## 21. Situación fiscal

### Impuesto sobre Sociedades

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

### Grupo fiscal consolidado

Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. y determinadas sociedades del Grupo PRIESA tributan en el régimen de declaración consolidada, siendo la sociedad dominante del grupo fiscal consolidado Inmobiliaria Espacio, S.A.

El resto de sociedades del Grupo presenta individualmente sus declaraciones de impuestos, de acuerdo con las normas fiscales aplicables a cada país.

### Gasto por impuesto sobre beneficios

El cálculo del gasto devengado contablemente por el Impuesto sobre beneficios para los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
<b>Resultado contable consolidado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>9.300</b>	<b>1.855</b>
Diferencias permanentes	(44)	13.919
Diferencias temporales	(9)	4.485
Ajustes consolidación	(17.872)	(23.076)
Compensación de bases negativas de ejercicios anteriores	(6.221)	(3.000)
<b>Base Imponible</b>	<b>(14.846)</b>	<b>(5.817)</b>
Cuota íntegra del impuesto	459	81
<b>Total cuota del ejercicio</b>	<b>459</b>	<b>81</b>
Total gasto por impuesto diferido	--	--
<b>Total gasto por impuesto sobre sociedades</b>	<b>459</b>	<b>81</b>

Las diferencias permanentes corresponden prácticamente a la no deducibilidad de diversos gastos y provisiones dotadas en el ejercicio. Las diferencias temporales corresponden a la imputación fiscal o no de provisiones dotadas en el ejercicio (véase Nota 13) a la no deducibilidad de los gastos financieros según art.20 de RDL 4/2004 del Impuesto de sociedades, y por último, a la no deducibilidad del 30% de las dotaciones a la amortización según lo establecido en el art.7 de la ley 16/2012.

## Impuestos diferidos

Las diferencias temporales entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, así como las diferencias entre el valor contable reconocido en el balance consolidado de activos y pasivos y su correspondiente valor a efectos fiscales, dan lugar a impuestos diferidos que se reconocen como activos o pasivos no corrientes, calculados a los tipos impositivos que se espera aplicar en los ejercicios en los que previsiblemente revertirán.

El Grupo inmobiliario tiene activados los impuestos anticipados correspondientes a las diferencias temporales y bases imponibles negativas pendientes de compensar, salvo en los casos en que existen dudas razonables sobre su recuperación futura.

El movimiento de los impuestos diferidos de activo y de pasivo en los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

(Miles de €)	Activos por impuestos diferidos
<b>Saldo a 1 de enero de 2019</b>	<b>9.705</b>
Incrementos	--
Disminuciones	(3)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>	<b>9.702</b>
Incrementos	--
Disminuciones	(14)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>9.688</b>

El detalle del saldo por impuestos diferidos, a 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

(Miles de €)	Activos por impuestos diferidos
Ajustes consolidación eliminación ventas intergrupo	379
Provisiones por deterioro	3.430
Restricción deducibilidad Gastos financieros (Art.20 TRLIS)	5.721
Bases imponibles negativas	146
Amortización no deducible (art.7 ley 16/2012)	12
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>9.688</b>

El detalle de bases imponibles negativas por sociedad, a 31 de diciembre de 2020, es el siguiente::

(Miles de €)	2020
Espacio Ciresa, S.L.U.	343
Espacio Medina, S.L.	65.645
Propiedades Chamartín I, S.A.	121
Espacio Ibérica de Promociones, S.A.U.	5.118
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U.	1.005
Espacio Insigne, S.L.U.	36.998
Espacio USA, Inc	39.385
Espacio Joven Hogares, S.L.U.	122
Espacio Poyectos Singulares, S.L.	722
<b>TOTAL</b>	<b>149.459</b>

Del total de bases imponibles negativas indicadas anteriormente, 576 miles de euros han sido registradas en el balance consolidado por considerar los Administradores del Grupo que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros del Grupo, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperables.

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance, por considerar los Administradores de la Sociedad Dominante que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, y teniendo en consideración que la mayoría de las sociedades pertenecen a un Grupo fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

### Ejercicios sujetos a inspección fiscal

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Igualmente se encuentran legalmente sujetas a la posibilidad de comprobación tributaria las bases imponibles negativas durante un plazo de diez años.

Todas las sociedades que componen el Grupo tienen abiertos a inspección fiscal desde el ejercicio 2015 en adelante para todos los impuestos que le son de aplicación. De los criterios que las autoridades fiscales pudieran adoptar en relación con los ejercicios abiertos a inspección podrían derivarse pasivos fiscales de carácter contingente no susceptibles de cuantificación objetiva. No obstante, el Órgano de Administración de la Sociedad estima que los pasivos resultantes de esta eventual inspección no serían significativos.

Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o periodo impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones.

## 22. Operaciones con entidades vinculadas

### Saldos con empresas del grupo

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 los saldos a corto/largo plazo con empresas del grupo son los siguientes:

(Miles de €)	2020			2019		
	Deudor	Acreedor	TOTAL	Deudor	Acreedor	TOTAL
<b>NO CORRIENTES</b>						
Grupo Villar Mir, S.A.U.	--	(9.778)	(9.778)	--	(10.128)	(10.128)
Inmobiliaria Espacio, S.A.	52.937	(21.251)	31.686	53.038	(23.212)	29.826
<b>TOTAL</b>	<b>52.937</b>	<b>(31.029)</b>	<b>21.908</b>	<b>53.038</b>	<b>(33.340)</b>	<b>19.698</b>
<b>CORRIENTES</b>						
Inmobiliaria Espacio, S.A.	56	(2)	54	490	(2)	488
Grupo Villar Mir, S.A.U	442	--	442	442	--	442
<b>TOTAL</b>	<b>498</b>	<b>(2)</b>	<b>496</b>	<b>932</b>	<b>(2)</b>	<b>930</b>

El saldo no corriente con Inmobiliaria Espacio, S.A. corresponde, fundamentalmente, a la cuota a cobrar/pagar por el impuesto de sociedades de la Sociedad Dominante y de sus sociedades participadas que también tributan en el mismo régimen de Grupo Fiscal Consolidado cuya cabecera es la sociedad Inmobiliaria Espacio, S.A. (véase Nota 21). Dicha cuenta a cobrar se desglosa en los siguientes importes::

- 40.417 miles de euros correspondiente a la cuenta a cobrar por las bases imponibles generadas por la Sociedad Dominante y sus participadas que han sido utilizadas hasta el ejercicio 2020 por el resto de sociedades que componen en Grupo Fiscal Consolidado
- 12.519 miles de euros correspondiente a créditos fiscales activados por bases imponibles generadas por la Sociedad Dominante y sus participadas hasta el ejercicio 201 y que se recuperaran con los impuestos corrientes del grupo fiscal a que pertenece el Grupo Priesa.

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad Dominante cabecera del Grupo Fiscal, Inmobiliaria Espacio, S.A., evaluó la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos registrados al 31 de diciembre de 2020. En particular, las hipótesis clave contempladas en la elaboración del test de recuperabilidad para los créditos fiscales a nivel grupo suponen la generación de márgenes de acuerdo al actual contexto del sector en España, en un entorno de financiación similar al actual. Del análisis realizado a no se han puesto de manifiesto deterioros adicionales a los registrados en el ejercicio anterior.

En este sentido, señalar que los Administradores no prevén problemas en la recuperabilidad de los saldos deudores en el marco del proceso de desinversiones que el accionista único de la Sociedad está llevando a cabo, considerando especialmente que, en caso necesario, se compensarían los saldos deudores y acreedores del grupo consolidado con Inmobiliaria Espacio, S.A. y Grupo Villar Mir, S.A., ascendiendo el importe neto pendiente de compensar a 9.388 miles de euros, descontando el importe de 12.519 miles de euros de créditos fiscales activados indicados anteriormente.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales Inmobiliaria Espacio S.A. y su participada Grupo Villar Mir, S.A.U. (socio Único de la Sociedad Dominante) se encuentran inmersas en un proceso

de negociación con sus principales acreedores financieros con la finalidad de reducir la deuda financiera que mantienen con ellos; por lo que no está previsto por parte de Inmobiliaria Espacio S.A. la cancelación a corto plazo de la cuenta a pagar, por importe de 40.417 miles de euros, que mantiene con la Sociedad. No obstante, la Dirección de Grupo Villar Mir ha manifestado que es intención de Inmobiliaria Espacio, S.A. cancelar dicha deuda en el futuro una vez concluyan las negociaciones con los acreedores financieros. En particular, en el ejercicio 2021, se ha llevado a cabo una reducción del citado saldo por un importe de 22.200 miles de euros mediante la subrogación y compensación por parte de la Sociedad del crédito concedido en ejercicios anteriores por Inmobiliaria Espacio, S.A. a Benchmark Land Development, capitalizándose en esta última sociedad participada parte de dicho crédito (6.413 miles de euros) con el fin de fortalecer la estructura de capital dicha participada, no afectando en ningún caso a la recuperabilidad de dicha inversión (Nota 28).

Por otra parte, y como muestra de la capacidad financiera de la que disponen Inmobiliaria Espacio S.A. y Grupo Villar Mir, S.A.U. para hacer frente al resto de la deuda, la Dirección de Grupo Villar Mir, S.A.U. manifiesta que mantiene, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, entre otras inversiones, participaciones significativas en FerroGlobe, Plc (FerroGlobe) y Obrascón Huarte Lain, S.A. (OHL), entidades cotizadas en las bolsas de Nueva York y Madrid, respectivamente, cuya valoración conjunta atribuible a Grupo Villar Mir, S.A.U. a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales ascendía a, valores muy superiores al valor neto contable conjunto al que se encontraban registradas, a 31 de diciembre de 2020, el cual ascendía, aproximadamente, a 145 millones de euros.

Los saldos corrientes con empresas del grupo corresponden, fundamentalmente, a operaciones comerciales a corto plazo.

Por lo que respecta al saldo acreedor, dichos saldos corresponde a dos contratos de crédito cuyas principales características son:

#### **No Corriente:**

Contrato de crédito con Grupo Villar Mir, S.A. de fecha de 1 de abril de 2015 (que sustituyen los formalizados el 7 de junio de 2010, 2 de septiembre de 2013, 16 de diciembre de 2013 y 10 de febrero de 2014):

- **Vencimiento:** 1 abril 2025
- **Límite:** 200.000 miles de euros.
- **Tipo Interés:** euribor a un año más diferencial de 0,25% liquidable el 31 de diciembre de cada año.

#### **Corriente:**

Contrato de crédito con Inmobiliaria Espacio, S.A.:

- **Vencimiento:** 1 enero 2023.
- **Límite:** 26.077 miles de dólares.

## Operaciones realizadas con empresas del grupo

Las operaciones realizadas durante los ejercicios 2020 y 2019 con sociedades del grupo, agrupadas por conceptos, son los siguientes:

(Miles de €)	Año	Ventas	Otros ingresos explotación	Compras	Otros gastos explotación	Gastos financieros (Nota 24.4)	TOTAL
Grupo O.H.L., S.A.	2020	--	813	--	--	--	813
Espacio Information Technology, S.A.	2020	--	--	--	(123)	--	(123)
<b>TOTAL</b>		--	813	--	(132)	--	690
Grupo Villar Mir, S.A.	2019	--	--	--	--	(34)	(34)
Grupo O.H.L., S.A.	2019	--	773	--	--	--	773
Inmobiliaria Espacio, S.A.	2019	--	2	--	--	--	2
Espacio Information Technology, S.A.	2019	--	--	--	(173)	--	(173)
<b>TOTAL</b>		--	775	--	(173)	(34)	568

## 23. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Las principales sociedades del Grupo Consolidado tienen prestados avales a terceros por los siguientes importes aproximados:

(Miles de €)	2020	2019
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	5.373	11.264
División Inmobiliaria Obrascon, S.A.U.	--	650
Espacio Ciresa, S.L.U.	35	35
Espacio Medina, S.L.	5.969	12.512
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.	367	367
Espacio Living Homes, S.L.	6.357	4.301
Espacio Insigne, S.L.U.	803	803
Espacio Caleido, S.A.	8.804	8.804
Espacio Aurea, S.L.U.	1.690	--
<b>TOTAL</b>	<b>29.398</b>	<b>38.736</b>

El importe avalado corresponde a garantías por importe de 12.546 miles de euros ante clientes de productos inmobiliarios por cantidades entregadas a cuenta, dentro de la práctica habitual del sector inmobiliario; y 16.852 miles de euros frente a Comunidades Autónomas, Ayuntamientos y otros organismos públicos derivados de la propia actividad inmobiliaria.

Los Administradores de las diferentes sociedades del Grupo Consolidado estiman que los pasivos no previstos a 31 de diciembre de 2020 y 2019, que pudieran originarse por los avales prestados, si los hubiera, no serían significativos.

## 24. Ingresos y gastos

### 24.1. Ventas y coste de ventas

La distribución de la cifra de "Ventas" durante los ejercicios 2020 y 2019 por categorías de actividades, es la siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Venta Promociones	40.402	15.753
Venta terrenos y solares	17.982	61.794
<b>TOTAL</b>	<b>58.384</b>	<b>77.547</b>



CENTRO CANALEJAS. CALLE ALCALÁ ESQUINA SEVILLA. MADRID

El margen y porcentaje de margen sobre ventas de la actividad promotora (excluida la actividad de arrendamiento) es la siguiente:

(Miles de €)	Promociones	Terrenos y solares	TOTAL
<b>Ejercicio 2020</b>			
Ventas	40.402	17.982	58.384
Coste de ventas	(35.615)	(17.345)	(52.960)
Margen venta	4.787	637	5.424
<b>% Margen sobre ventas</b>	<b>11,85%</b>	<b>3,54%</b>	<b>9,29%</b>
<b>Ejercicio 2019</b>			
Ventas	15.753	61.794	77.547
Coste de ventas	(16.042)	(62.491)	(78.533)
Margen venta	(289)	(697)	(986)
<b>% Margen sobre ventas</b>	<b>(1,83%)</b>	<b>(1,13%)</b>	<b>(1,27%)</b>

El importe de la cifra de “Ventas” de las principales sociedades del Grupo durante los ejercicios 2020 y 2019, desarrolladas en su totalidad en España, ha sido el siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	9.388	2.135
Espacio Benchmark, Inc	12.892	25.421
División Inmobiliaria Obrascón, S.A.U.	--	253
Espacio Medina, S.L.	34.799	48.450
Espacio Alicante, S.L.	260	1.079
Espacio Alboran, S.L.U.	--	6
Espacio Ciresa, S.L.U.	--	14
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U.	1.854	--
Espacio Insigne, S.L.U.	875	--
Espacio Valdebebas 175, S.L.U.	170	189
Ajustes de consolidación	(1.854)	--
<b>TOTAL</b>	<b>58.384</b>	<b>77.547</b>

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle del epígrafe “Coste de ventas” es el siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Compra de terrenos	--	3.300
Aprovisionamientos	37.982	40.346
Aplicación deterioro de existencias (Nota 12)	(6.069)	(42.284)
Variación de existencias	21.047	77.171
<b>TOTAL</b>	<b>52.960</b>	<b>78.533</b>

## 24.2. Gastos de personal

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el detalle del epígrafe “Gastos de personal” es el siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Sueldos, salarios y asimilados	7.007	6.511
Cargas sociales	877	918
<b>TOTAL</b>	<b>7.884</b>	<b>7.429</b>

El desglose del gasto de personal de los ejercicios 2020 y 2019 por sociedad es el siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	6.765	6.649
Espacio Benchmark, Inc	751	776
Espacio Proyectos Management, S.L.U.	135	4
Espacio Proyectos Singulares, S.L.U.	233	--
<b>TOTAL</b>	<b>7.884</b>	<b>7.429</b>

El número medio de personas empleadas y al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, distribuido por categorías, ha sido el siguiente:

	2020		2019	
	Media	Al cierre	Media	Al cierre
Dirección y técnicos superiores	9	10	10	9
Técnicos	25	24	25	27
Administrativos	29	30	33	30
Obreros y otros no titulados	11	13	13	12
<b>TOTAL</b>	<b>74</b>	<b>77</b>	<b>81</b>	<b>78</b>

El número de personas empleadas a 31 de diciembre de 2020 y 2019, distribuido por sexo, ha sido el siguiente:

	2020	2019
<b>ESPAÑA</b>		
Hombres	29	32
Mujeres	44	42
<b>TOTAL España</b>	<b>73</b>	<b>74</b>
<b>USA</b>		
Hombres	--	1
Mujeres	4	3
<b>TOTAL USA</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo no tiene personal con discapacidad igual o superior al 33%.

## 24.3 Dotaciones para amortizaciones y provisiones

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el detalle del epígrafe “Dotaciones para amortizaciones y provisiones” es el siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Amortización inmovilizado intangibles (Nota 8)	16	11
Amortización inmovilizado material (Nota 9)	71	118
Provisión deterioro existencias (Nota 12)	(3.902)	8.706
<b>TOTAL</b>	<b>(3.815)</b>	<b>8.835</b>

## 24.4 Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos financieros abonados a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Ingresos por inversiones financieras temporales	250	1.850
Intereses créditos concedidos	1.510	1.303
Otros	135	33
<b>TOTAL</b>	<b>1.895</b>	<b>3.186</b>

El detalle de los gastos financieros cargados a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Intereses de préstamos y créditos	7.822	5.972
Intereses de préstamos hipotecarios subrogables	459	484
Intereses de descuento de efectos descontados	--	--
Gastos financieros empresas del grupo (Nota 22)	--	35
Otros	6	81
• Menos gastos financieros capitalizados (nota 12)	(986)	(487)
<b>TOTAL</b>	<b>7.301</b>	<b>6.085</b>

## 25. Retribución y otras prestaciones al consejo de administración y alta dirección

### • Retribuciones al Consejo de Administración

Durante los ejercicios 2020 y 2019 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante (compuesto por una mujer y cuatro hombres) no han devengado retribución alguna a excepción del CEO que cobra su retribución como miembro de la Alta Dirección.

No existen préstamos concedidos a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y Alta Dirección, ni obligaciones en materia de pensiones o de seguros de vida y responsabilidad civil con el mismo. Adicionalmente, la Sociedad Dominante tiene suscritas pólizas de seguro de responsabilidad civil (con una cuota anual de 17 miles de euros), al efecto de dar cobertura frente a posibles reclamaciones relacionadas con errores de gestión.

Durante los ejercicios 2020 y 2019, parte del Consejo de Administración, la Alta Dirección y Gerencia de la Sociedad Dominante ha percibido en concepto de sueldos un total de 1.827 miles de euros y 1.750 miles de euros respectivamente. No se han concedido ni préstamos ni anticipo a los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante.

### • Conflicto de intereses

De la información remitida por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en cumplimiento de los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, se desprende que al cierre del ejercicio 2020 no se ha producido ninguna situación de conflicto, permanente o potencial, con el interés de la Sociedad Dominante por parte de dichos miembros del Consejo de Administración o por parte de personas vinculadas a ellos.

### • Modificación o resolución de contratos

La Sociedad no ha formalizado durante el ejercicio 2020 ni mantiene ningún contrato con los administradores de la Sociedad Dominante que se enmarquen fuera de las operaciones de su tráfico ordinario o que no se haya realizado en condiciones normales.

## 26. Otros aspectos

### RESULTADO POR SOCIEDADES

Se incluye a continuación un resumen de la aportación al “Resultado Consolidado” de las principales Sociedades del Grupo durante los ejercicios 2020 y 2019, antes de ajustes de consolidación:

(Miles de €)	2020			2019		
	Resultado individual	Ajustes Consolidación	Aportación Resultado Consolidado	Resultado individual	Ajustes Consolidación	Aportación Resultado Consolidado
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	(13.557)	3.071	(10.486)	(10.402)	5.541	(4.861)
División Inmobiliaria Obrascón, S.A.U.	(43)	--	(43)	(15)	--	(15)
Espacio Ibérica de Promociones, S.A.U.	--	--	--	(5)	--	(5)
Espacio Alcora, S.A.U.	(1)	--	(1)	--	--	--
Espacio Alicante, S.L.U.	(150)	--	(150)	(375)	--	(375)
Propiedades Chamartín I, S.A.	1	--	1	(3)	1	(2)
Espacio Ciresa, S.L.U.	(237)	(132)	(369)	48	113	161
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U.	(1.207)	559	(648)	(69)	157	88
Espacio Medina, S.L.	2.715	(186)	2.529	(13.346)	7.519	(5.827)
Espacio Benchmark, Inc.	3.252	--	3.252	1.651	--	1.651
Espacio Valdebebas 175, S.L.U.	(283)	--	(283)	(329)	--	(329)
Espacio Alboran, S.L.U.	(7)	--	(7)	(67)	--	(67)
Espacio Insigne, S.L.U.	(908)	--	(908)	(4.953)	--	(4.953)
Espacio Proyectos Singulares, S.L.	(182)	--	(182)	50	--	50
Espacio Joven Hogares, S.L.	144	--	144	143	--	143
Espacio Project Management, S.L.U.	28	--	28	--	--	--
Espacio Arpada Desarrollos, S.L.	208	(104)	104	(38)	19	(19)
Espacio Arpada Gestión, S.L.	27	(14)	13	33	(17)	16
Espacio Arpada Almería, S.L.	(34)	17	(17)	1.000	(500)	500
Espacio Aurea, S.L.	(114)	57	(57)	788	(394)	394
Espacio Caleido, S.A.	(1.528)	14.543	13.015	(1.650)	18.096	16.446
Los Granadosde Mar, S.L.	--	--	--	(79)	39	(40)
Espacio Living Homes, S.L.	2.808	(2.106)	702	(521)	391	(130)
Espacio Mallaeta, S.L.U.	(1)	1	--	527	(395)	132
Marina Fuengirola Siglo XXI, S.L.	(87)	59	(28)	(101)	66	(35)
<b>TOTAL</b>	<b>(9.156)</b>	<b>15.765</b>	<b>6.609</b>	<b>(27.713)</b>	<b>30.636</b>	<b>2.923</b>

## 27. Política de gestión de riesgos financieros

El Grupo PRIESA está expuesto a las siguientes tipologías de riesgo financiero:

- ▶ Un Riesgo de Tipo de Interés derivado de financiaciones denominadas fundamentalmente en euros y a tipo de interés variable (debido a la potencial variación de los flujos de efectivo asociados al pago de intereses de la deuda ante cambios en los niveles de tipos de interés).
- ▶ Un Riesgo de Liquidez, común a cualquier actividad mercantil y no específico del Grupo, derivado de las diferencias que pudieran producirse entre las aplicaciones de fondos a inversiones y necesidades de circulante y, los orígenes de fondos obtenidos por las actividades del Grupo y otras desinversiones. Asimismo mantiene una política de disposiciones de líneas de crédito y financiación con un vencimiento ordenado, que permite minimizar el riesgo de liquidez, cubriendo las necesidades de financiación previstas. No obstante, el Grupo tiene el apoyo financiero expreso y necesario del socio único para el desarrollo normal de la actividad del Grupo (véase Nota 22). además, el Grupo cuenta con una cartera de activos con importantes plusvalías que podrían aflorar en el caso de su posible transmisión o como garantía para obtener financiación.
- ▶ Riesgo de crédito, con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. No existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros ni necesidad de asegurar el mismo dado el conocimiento existente sobre la solvencia de los deudores .

## 28. Hechos relevantes posteriores al cierre del ejercicio

Con posterioridad el cierre del ejercicio, el 1 de abril de 2021, se ha llevado a cabo una reducción del saldo de la cuenta a cobrar de la Sociedad Dominante con Inmobiliaria Espacio, S.A. (Nota 22) por importe de 22,200 miles de euros mediante la subrogación y compensación por parte de la Sociedad Dominante del crédito concedido en ejercicios anteriores por Inmobiliaria Espacio, S.A. a Benchmark Land Development, capitalizándose en esta última sociedad participada parte de dicho crédito (6.413 miles de euros) con el fin de fortalecer la estructura de capital dicha participada no afectando en ningún caso a la recuperabilidad de dicha inversión.

No se ha producido ningún otro hecho relevante adicional a reseñar posterior a 31 de diciembre de 2020.

## 29. Información sobre medio ambiente

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad Dominante y sus participadas, las mismas no tienen responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de las mismas. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

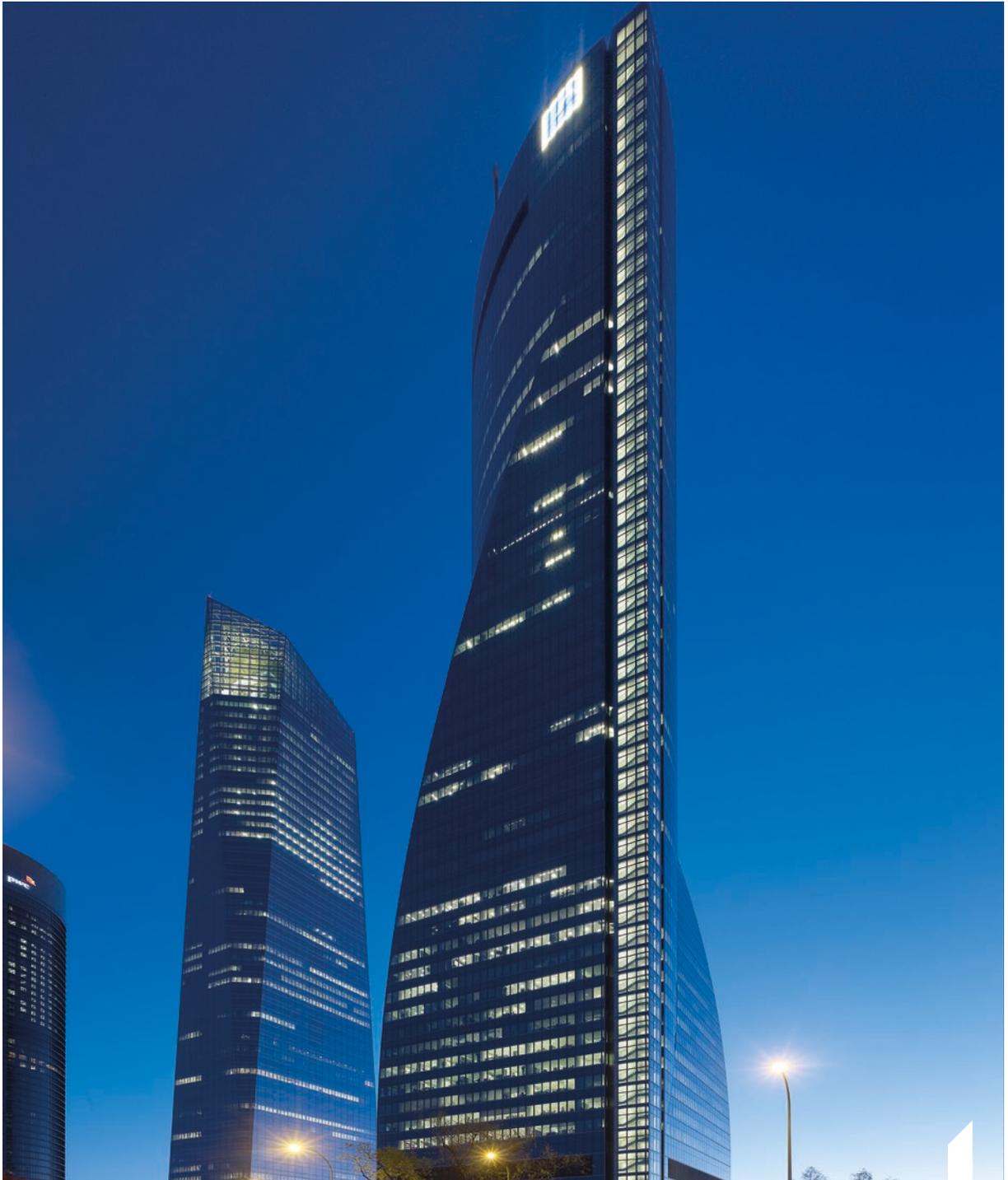
## 30. Remuneración de los auditores

El importe de los honorarios correspondientes a la auditoría de los ejercicios 2020 y 2019 a percibir por los auditores de cuentas de las sociedades integrantes del Grupo inmobiliario, ascienden a la cantidad de 49 y 63 miles de euros, respectivamente y se corresponden en su totalidad con los servicios prestados de auditoría de las cuentas anuales consolidadas no habiéndose producido servicios por otros conceptos a los indicados anteriormente.



CALEIDO. PASEO DE LA CASTELLANA. MADRID

# INFORME DE GESTIÓN



TORRESPACIO. PASEO DE LA CASTELLANA. MADRID

# 1. Evolución de las operaciones

## SITUACIÓN ECONÓMICA

El ejercicio 2020 ha estado marcado por la mayor crisis sanitaria y económica de los últimos noventa años. Una crisis que ha afectado a todos los países y a todos los sectores económicos, unos en mayor medida que a otros. La caída del PIB ha sido generalizado. El FMI estima que la economía mundial se contrajo un 4,4% en 2020. La organización describió la caída como la peor desde la Gran Depresión de la década de 1930. La única economía grande que creció en 2020 fue China, registró un crecimiento del 2,3%.

La economía española cerró el año 2020 con una caída del 11%, la mayor contracción anual de la serie estadística que acaba con seis años consecutivos de crecimiento. De los sectores más afectados, el sector servicios ha sido, sin duda alguna, el sector más afectado. Las restricciones de movilidad en ciertas épocas del año impuesta en la casi totalidad de los países ha restringido el consumo lo que ha afectado profundamente al **retail** y al turismo. Además, esta crisis ha cambiado los gustos y preferencias de la población mundial y se ha impuesto tendencias hasta ahora de escasa implantación como el teletrabajo y el comercio online.

Por lo que respecta al sector inmobiliario, es importante resaltar que cuenta con unos fundamentos mucho más sólidos que en la anterior crisis del 2008. Con todo, la magnitud del impacto económico de la COVID-19 afectará de manera considerable al mercado laboral y, en consecuencia, a la demanda de la vivienda. Esta crisis se ha traducido en una reducción de las transacciones en más de un 30% con respecto al año anterior. Por tipología, las más afectado han sido, sin lugar a duda la vivienda usada y las segundas residencias o vivienda vacacional (principalmente, la destinada a inversores extranjeros). Por localizaciones, las grandes ciudades han sido las menos perjudicadas. Por el contrario, las ciudades costeras no capitales que viven del turismo ha visto una paralización de toda actividad inmobiliaria.

No obstante, los precios de venta no se han visto tan resentidos, con apenas una bajada media en torno al 4% de media en España. Al igual que las transacciones, las viviendas de segunda mano son las que están experimentando la mayores bajadas. Entre los motivos, destaca la necesidades por dar una rápida salida a la venta por la crisis económica que estamos padeciendo. Por el contrario, la vivienda nueva está soportando bastante mejor la resistencia a una bajada de precios, principalmente, por la escasez de este tipo de producto en el mercado.

En el mercado de oficinas, el teletrabajo que se ha impuesto tras la crisis sanitaria está cambiando el concepto que hasta ahora se tenía de ellas. Esto está provocando que las empresas están analizando las necesidades actuales de las mismas por lo que ya se están viendo movimientos en cuanto a reducciones de precios, espacio y cambio de localizaciones.

El segmento de **retail** y hotelero son, sin lugar a duda, los que mas han sufrido la crisis sanitaria y económica. Las restricciones impuestas han provocado que se cierren muchos establecimientos y los inversores en este tipo de productos han tenido que ajustar sus rentas para poder mantener los negocios establecidos en sus inmuebles..

## RESULTADOS

Dentro de este contexto de crisis, el Grupo PRIESA ha conseguido finalizar el ejercicio 2020 cumpliendo los objetivos marcados en cuanto a actividad de ventas, inversión, endeudamiento y rentabilidad; unos objetivos que fueron preparados con unas hipótesis acordes con el estado actual de la economía, del sector inmobiliario y de la empresa en particular.

Las cifras significativas del ejercicio 2020 comparadas con el ejercicio anterior son las siguientes:

(Miles de €)	2020	2019	Variación
VENTAS	58.384	77.547	(24,7%)
EBITDA	(2.153)	(5.264)	(59,1%)
EBIT	1.662	(14.099)	(111,8%)
RESULTADO ANTES IMPUESTOS	9.300	1.855	401,3%
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE	6.609	2.923	126,1%
CASH FLOW NETO	2.794	11.758	(76,2%)
ROE (Resultado neto atribuible/fondos propios medios)	2,94%	1,31%	123,7%
ROS (Resultado neto atribuible/ventas)	11,32%	3,77%	200,3%

La actividad del Grupo medida en términos de volumen de ventas (escrituras) ha alcanzado la cifra de 58.384 miles de euros, un 24,7% inferior que en el ejercicio anterior. El desglose de dicha cifra por unidad de negocio comparada con la del ejercicio anterior es la siguiente:

(Miles de €)	2020	2019	Variación
Venta Promociones	40.402	15.753	156,47%
Venta terrenos y solares	17.982	61.794	(70,90%)
<b>TOTAL</b>	<b>58.384</b>	<b>77.547</b>	<b>(24,71%)</b>

En el caso de la venta de viviendas, a pesar de la política de reducción de endeudamiento mediante la desinversiones de activos inmobiliarios marcado en el pasado que propició la venta de parte de su cartera de suelo, el Grupo aun dispone de una buena cartera de suelo que, gracias en parte a los recursos obtenidos de las desinversiones, le ha permitido seguir realizando su actividad promotora. reactivado justo en el momento en el que mercado inmobiliario ha despegado consecuencia de una falta de oferta en el mercado. Fruto de ello, es el incremento de las ventas de este ejercicio, apoyado por el buen ritmo de ventas de la apuesta en el mercado estadounidense que realizó el Grupo en el pasado, los cuales contribuyen solo en este ejercicio con un 22% de las ventas pero que el futuro contribuirán de forma considerable.

Por lo que respecta a los terrenos y solares, el Grupo continua preparando urbanísticamente su amplia y excelente cartera de suelo y, paralelamente, realiza un análisis exhaustivo para ver su salida comercial ya sea como venta directa o como promoción, y para aquellos que tienen desarrollos a largo plazo, ha optado por darles valor a corto. Esta política de desinversiones ha permitido al Grupo mejorar significativamente la cifra de negocio de los últimos años. Así, en el año 2020, ha procedido a vender parte de su cartera en Alicante y en el ejercicio 2019, a través de una sociedad participación llevó a cabo una de la más importante operaciones de suelo del ejercicio en el municipio de Málaga por importe de 48.5 millones de euros.

En cuanto a nuevas inversiones en suelo, el Grupo ha instaurado la fórmula de opciones de compra de suelo con un periodo de precomercialización de mínimo de una año, lo que nos permite durante dicho periodo conocer la viabilidad de la promoción a realizar en dicho suelo y las posibilidades de financiación externa cada vez más difícil por la limitaciones y exigencias de las entidades financieras. Con esta se pretende, además, mitigar riesgo y no acaparar grandes carteras de suelo en el balance.

En cuanto a la evolución de la rentabilidad (sin considerar la provisiones y reversiones por deterioro de existencias de terrenos registradas en ambos ejercicios), la rentabilidad promotora ha mejorado

sustancialmente en términos globales con respecto al ejercicio anterior (11,85% frente a -1,83% del ejercicio 2019). En relación a los terrenos, el Grupo continua con la venta selectiva de suelo no estratégico con el objetivo de primar liquidez y aliviar endeudamiento frente a la rentabilidad.

El Grupo continua potenciado significativamente la prestación de servicios de gestión técnica y comercial gracias a la experiencia y reputación de la Sociedad y sus sociedades participadas en la tramitación urbanística de los suelos y en la promoción inmobiliaria conseguida desde su constitución. A este respecto, con la desaparición de muchas sociedades promotoras y profesionales especializadas en el desarrollo de proyectos inmobiliarios y la interrupción en el mercado de fondos sin estructura ni conocimiento del mercado inmobiliario español, el Grupo vio un nicho de mercado y desde hace varios años lleva realizado prestaciones de asesoramiento técnico y comercial a todos los agentes del sector, que han preferido recurrir a terceros especializados para que les asesoren y les gestionen sus activos inmobiliarios. En este sentido, la facturación por estos servicios ha alcanzado la cifra de 6.478 miles de euros, inferior en un 46% con respecto al año anterior consecuencia de la terminación de proyectos y a la paralización de proyectos por la Covid-19.

El resultado bruto de explotación (EBITDA) del ejercicio 2020 ha alcanzado la cifra negativa de 2.153 miles de euros, lo que representa un -4% sobre la cifra de negocios y mejora la cifras del ejercicio anterior.

Por otra parte, las valoraciones realizadas por tasadores independientes de los suelos propiedad del Grupo se mantienen con respecto a la del ejercicio 2019., si bien en este ejercicio no se ha realizado dotaciones extraordinarios como en el anterior, algunas de la cuales se han retrocedido en este ejercicio al mejorar sustancialmente las previsiones. Por ello, el resultado de explotación del ejercicio alcanza un resultado positivo de 1.662 miles de euros frente a los 14.099 miles de euros de pérdida del ejercicio anterior.

Los resultados financieros empeoran con respecto al año anterior. Por una parte, empeoran los ingresos financieros por los menores dividendos repartidos por participadas. En lo referente a los gastos financieros, el incremento de 20 % en respeto al ejercicio anterior. La causa de este mayor incremento del gastos financiero de los últimos años son consecuencia de la financiación necesaria para la inversión que el Grupo está desarrollando en el proyecto Caleido a través de la participada Espacio Caleido y la financiación alternativa a la que ha tenido que recurrir con tipos de interés altos ante la ausencia de todo tipo de financiación a la promoción por las entidades financieras. Esta financiación nueva soporta unos costes de financiación superiores a los actuales de mercado. Estos resultados financieros negativos se han visto contrarrestado en este ejercicio por una mejora en la diferencia del tipo cambio positivo del ejercicio provocada por la fuerte depreciación del \$ frente al euro experimentada en el ejercicio.

En este ejercicio, el Grupo no ha tenido que soportar gastos ni realizar provisiones por garantías extraordinarios y ni ha tenido resultados positivos importantes por la enajenación de activos materiales como si ocurrió en el ejercicio anterior pero si seguimos observando como nuestra inversión en la participada Espacio Caleido continua revalorizándose año tras año, y este año ha vuelto a revalorizarse (13 millones de euros frente a los 17 millones de euros del ejercicio anterior). Con todo ello, el Grupo ha acabado el ejercicio con un resultado antes de impuesto positivo de 9.300 miles de euros, lo que mejora un 401% con respecto al ejercicio anterior.

Con todo ello, el resultado de ejercicio ha concluido con un beneficio de 6.609 miles de euros, lo que supone una mejora del 126% frente al del ejercicio anterior. La rentabilidad de los fondos propios invertidos por los accionistas (ROE), alcanzar el 2,94% y mas que duplica la del ejercicio anterior. La rentabilidad sobre las ventas (ROS) también mejora sustancialmente y se sitúa en el 11,3% frente a 3,8% del ejercicio 2019.

## BALANCE

La evolución de las principales magnitudes consolidadas es la siguiente:

(Miles de €)	2020	2019	Variación
INMOVILIZADO	130.497	161.148	(19,0%)
ACTIVO CIRCULANTE	271.567	300.810	(9,7%)
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>402.064</b>	<b>461.958</b>	<b>(13,0%)</b>
PATRIMONIO NETO	226.137	223.567	1,1%
DEUDAS BANCARIA SIN RECURSO	46.426	56.447	(17,8%)
DEUDAS FBANCARIA CON RECURSO	29.619	22.143	33,8%
OTROS EXIGIBLES	99.882	159.801	(37,5%)
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>402.064</b>	<b>461.958</b>	<b>(13,0%)</b>

El activo del Grupo a 31 de diciembre de 2020 ha descendido en 59.894 miles de euros (-13%). La escrituraciones y ventas de suelo están entre las causas principales de este descenso. Las política de opciones de compra en futuros inversiones de suelo y la finalización de nuestra inversión es Espacio Caleido también ha repercutido en el no incremento del volumen del activo.

Al cierre de ejercicio 2020, el patrimonio neto alcanzaba la cifra de 226.137 miles de euros, lo que supone una mejora del 1% respecto al ejercicio anterior. El ratio "Patrimonio Neto/Activo Total" mejora sustancialmente como consecuencia de la disminución de los activos y se sube en ocho puntos porcentual situándose al cierre del ejercicio en el 56,2%. El apoyo en estos últimos años por parte del socio único Grupo Villar Mir mediante ampliaciones de capital por un importe superior a los 455 millones de euros ha contrarrestado el efecto tan negativo que hasta la fecha han tenido las provisiones por deterioro de existencias en el patrimonio neto.

Por otra parte, el ratio de garantía también mejora ligeramente y se sitúa 2,29 frente a los 1,94 del ejercicio anterior.

(Miles de €)	2020	2019	Variación
Fondos Propios / Activo Total (%)	54,3%	46,2%	8,1%
Patrimonio neto / Activo Total (%)	56,2%	48,4%	7,8%
Ratio garantía	2,29	1,94	0,35
Fondo de maniobra	127.474	142.321	(14.847)
Ratio solvencia	1,88	1,90	(0,01)
Total activo	402.064	461.958	(59.894)
Total endeudamiento bancario neto	64.321	57.330	6.991
Total endeudamiento bancario neto / Activo Total (%)	16,0%	12,4%	3,6%
Total endeudamiento bruto con recurso	29.619	22.143	7.476
Total endeudamiento con recurso / Activo Total (%)	7,4%	4,8%	2,6%

El fondo de maniobra, al cierre del ejercicio, alcanza la cifra de 84.553 miles de euros, inferior (41%) al del ejercicio anterior. Esta reducción del fondo de maniobra se traduce en un empeoramiento del ratio de solvencia que se sitúa en el 1,59 frente a 1,90 del ejercicio anterior.

Destacar el gran esfuerzo que ha realizado el Grupo para disminuir el endeudamiento durante estos últimos años, como lo refleja la disminución del endeudamiento bancario bruto en casi un 83% (360.297 miles de euros hasta situarlo en 76.045 miles de euros al cierre del ejercicio y sin acuerdos de refinanciación ni quitas durante estos años. La disminución de este ejercicio del endeudamiento bancario bruto no ha sido significativo, no obstante el porcentaje de endeudamiento neto respecto del activo se sitúa en el 16%, porcentaje muy bajo para las existentes en el sector. Por otra parte, el ratio endeudamiento bancario neto/patrimonio neto se mantiene con respecto al año anterior (0,28 veces).

## 2. Perspectivas

Las perspectivas del sector inmobiliario para el ejercicio 2021, a pesar de la crisis sanitaria a nivel mundial provocada por el COVID-19 que ha retraído significativamente la economía mundial (a una países mas que otros como en el caso de España), no parece que vaya a tener un efecto tan negativo. Los precios tan elevados que se han alcanzado en los últimos años, especialmente en las grandes ciudades, y el aumento tan significativo del esfuerzo para la adquisición de una vivienda, no tendrán un efecto tan negativo en las vivienda de nueva construcción debido a la escasez de oferta consecuencia de la poca actividad constructiva de los últimos años. Además, la crisis sanitaria ha cambiado las preferencias actuales de los compradores, los cuales están demandado una tipología de vivienda nueva mas grande y fuera de las ciudades, De haber una contracción será en el segmento de la vivienda usada, la cual estaba acaparando el 85% de las transacciones de los últimos años. Paralelamente, los bajos tipos de interés facilitaran las futuras compras.

Un segmento que experimentará una evolución muy positiva será el del alquiler ya que aquellos compradores que no puedan acceder a una vivienda, optarán por esta tipología para su emancipación.

Respecto a la financiación, las perspectivas de cara a 2021 es que la banca será mucho más prudente y solo dará financiación a los proyectos más viables y cobrarán más importancia las plataformas de financiación alternativa (fondos de inversión).

Respecto a la inversión en los otros segmentos del sector, (*retail*, oficinas, logístico, ...), a medida que la crisis sanitaria vaya desapareciendo, volverán a captar la atención de los inversores por ser valores, que refugio que aportan buenas rentabilidades y seguridad.

En línea con los ejercicios anteriores, la Sociedad y sus Sociedades Participadas, han diversificado su actividad inmobiliaria para minimizar riesgos y adoptarse a los nuevos retos de mercado para los próximos años:

- ▶ **Vivienda de Primera Residencia:** en la actualidad tenemos una variada cartera de suelo para vivienda de primera residencia, con excelentes localizaciones, tanto en la zona centro como en áreas costeras de fuerte empuje económico. Este año se ha iniciado la construcción de viviendas en diversas capitales y continuamos con el desarrollo de suelos propios. Destacan dentro de nuestra cartera de primera residencia, los proyectos de viviendas de protección oficial tanto en Málaga como en Valladolid. En los próximos años, el rumbo de la Sociedad se dirigirá al desarrollo de proyectos de primera residencia de nivel medio y medio-alto de producto.
- ▶ **Viviendas de Segunda Residencia:** Actualmente el Grupo posee numerosas promociones en la costa mediterránea, destacando nuestra presencia en la Costa del Sol y Levante. La calidad de nuestro producto, junto con su ubicación privilegiada, nos permite satisfacer una demanda de turismo residencial con poder adquisitivo medio-alto. Durante 2021/2022 se comenzará la construcción de varios proyectos de Segunda Residencia en Málaga y Alicante.
- ▶ **Retail:** es un hecho que la COVID-19 ha generado más pérdidas que ganancias en el sector *retail*, sin embargo, esto no significa que las tiendas físicas vayan a desaparecer, aunque sí tendrán que adaptarse a las nuevas medidas sanitarias, sobre todo en lo que respeta al distanciamiento social y al aumento de la limpieza. De esta forma se apostará por espacios al

aire libre y una mayor superficie, evitando los espacios cerrados de las grandes superficies. Por esta razón, Caleido será un proyecto seguro para el *retail* en la era post-Covid.

- › **Oficinas:** el Grupo, a través de Caleido, integrará 50.000m<sup>2</sup> de uso asimilable a oficinas que tendrán como inquilino a IE University, el centro educativo del futuro, inspirado en el entorno de trabajo de las compañías y organizaciones más disruptivas del mundo.
- › **Sector industrial:** el Grupo posee suelo industrial en zonas estratégicas como Granada, Huesca, Valladolid, Madrid, Málaga y Valencia. En el contexto actual tras la COVID-19, se están analizando las posibles operaciones que sean rentables para el desarrollo de dichos suelos.

Contamos con un equipo con amplia experiencia y conocimientos en el sector inmobiliario, que permite que agentes del mercado como entidades financieras y fondos de inversión, confíen en nosotros, creando alianzas, colaborando y participando en proyectos inmobiliarios. Por esta razón, podemos decir que nuestro mejor activo es nuestro personal.

Este año, pese a la crisis sanitaria, se ha intentado seguir las pautas marcadas en el Plan Estratégico elaborado durante el año anterior. Tras el autodiagnóstico interno hecho por cada delegación y el estudio del entorno, se ha podido identificar el área geográfica, el tipo de producto, los posibles colaboradores e inversores y las fuentes de financiación que sean estratégicos para la Sociedad. Desde cada delegación se continúa con la búsqueda de oportunidades y negocio, potenciando así nuestra actividad promotora, creciendo y aportando valor.

Durante el ejercicio 2021 continuaremos actuando sobre suelos ya finalistas de nuestra propiedad, gestionando el desarrollo de suelo no consolidado tanto de suelos propios (que podrán tanto ser desarrollados por la Sociedad o sus Sociedades Participadas) como desinvertidos, y ofreciendo nuestros servicios como gestores y desarrolladores de suelo a aquellos agentes que lo soliciten. La larga y probada con éxito trayectoria en el campo de la gestión de suelo es el mejor aval con el que cuenta la Sociedad.

Con todo lo expuesto anteriormente, la Sociedad espera que, para el ejercicio 2021, se cumplan los objetivos en cuanto a inversión, crecimiento y rentabilidad marcados en el presente ejercicio.

### 3. Acciones propias

31 de diciembre de 2020, la Sociedad Dominante y sus sociedades participadas no poseen participaciones propias en autocartera ni han realizado operaciones con las mismas en el ejercicio 2020 a excepción de la sociedad participada Espacio Medina, S.L. que ha adquirido en el ejercicio 2020 un total de 9.458 participaciones sociales por importe total de 12.000 miles de euros las cuales se han amortizado contra la correspondiente reducción de capital social (véase Nota 15).

### 4. Política de investigación y desarrollo

La Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes no realizan actividades de investigación y desarrollo.

### 5. Periodo medio de pago de proveedores

El periodo medio de pago de las sociedades del Grupo PRIESA a sus acreedores comerciales durante el ejercicio 2020 ha sido de 94 días. Ante esta circunstancia, las sociedades del Grupo PRIESA han puesto en marcha un plan de eficiencia administrativa que permita cumplir con los plazos acordados con los proveedores dentro del marco normativo y que se espera que pueda estar implantado satisfactoriamente durante el ejercicio 2021.

## 6. Hechos relevantes posteriores al cierre del ejercicio

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 1 de abril de 2021, se ha llevado a cabo una reducción del saldo de la cuenta a cobrar de la Sociedad Dominante con Inmobiliaria Espacio, S.A. (Nota 22) por importe de 22,200 miles de euros mediante la subrogación y compensación por parte de la Sociedad Dominante del crédito concedido en ejercicios anteriores por Inmobiliaria Espacio, S.A. a Benchmark Land Development, capitalizándose en esta última sociedad participada parte de dicho crédito (6.413 miles de euros) con el fin de fortalecer la estructura de capital dicha participada no afectando en ningún caso a la recuperabilidad de dicha inversión.

No se ha producido ningún otro hecho relevante adicional a reseñar posterior a 31 de diciembre de 2020.

## 7. Objetivos y políticas de gestión de riesgo financiero

El Grupo PRIESA está expuesto a dos tipologías de riesgo financiero:

- Un Riesgo de Tipo de Interés derivado de financiaciones denominadas fundamentalmente en euros y a tipo de interés variable (debido a la potencial variación de los flujos de efectivo asociados al pago de intereses de la deuda ante cambios en los niveles de tipos de interés).
- Un Riesgo de Liquidez, común a cualquier actividad mercantil y no específico del Grupo, derivado de las diferencias que pudieran producirse entre las aplicaciones de fondos a inversiones y necesidades de circulante y, los orígenes de fondos obtenidos por las actividades del Grupo y otras desinversiones. Asimismo mantiene una política de disposiciones de líneas de crédito y financiación con un vencimiento ordenado, que permite minimizar el riesgo de liquidez, cubriendo las necesidades de financiación previstas. No obstante, el Grupo tiene el apoyo financiero expreso y necesario del socio único para el desarrollo normal de la actividad del Grupo (véase Nota 22).
- Riesgo de crédito, con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. No existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros ni necesidad de asegurar el mismo dado el conocimiento existente sobre la solvencia de los deudores..



## 8. Cuestiones relativas a medioambiente y personal

Tal y como se indica en las cuentas anuales adjuntas, dada la actividad a la que se dedica el Grupo, la mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Adicionalmente, el Grupo no mantiene ninguna circunstancia relacionada con derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios 2020 y 2019, distribuido por categorías, ha sido el siguiente:

	2020	2019
Dirección y técnicos superiores	9	10
Técnicos	25	25
Administrativos	29	33
Obremos y otros no titulados	11	13
<b>TOTAL</b>	<b>74</b>	<b>81</b>

El número medio de personas empleadas a 31 de diciembre de 2020 y 2019, distribuido por sexo, ha sido el siguiente:

	2020	2019
<b>ESPAÑA</b>		
Hombres	29	33
Mujeres	41	43
<b>TOTAL España</b>	<b>70</b>	<b>76</b>
<b>USA</b>		
Hombres	1	1
Mujeres	3	4
<b>TOTAL USA</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo no tiene personal con discapacidad igual o superior al 33%.



## DIRECCIONES Y TELÉFONOS

**MADRID**  
**OFICINA CENTRAL**

TORRESPACIO  
Paseo de la Castellana, 259-D, Planta 50  
28046 MADRID  
Tel.: 91 417 69 30  
E-mail: rguitian@ie-sa.es

**DELEGACIÓN CENTRO**

TORRESPACIO  
Paseo de la Castellana, 259-D,  
Planta 50  
28046 MADRID  
Tel.: **91 417 69 30**  
E-mail: rguitian@ie-sa.es

**VALLADOLID**  
**Delegación centro**

C/ Jardines de Central Park, 2,  
local comercial (entrada por  
Avda. Santander)  
47011 VALLADOLID  
Tel.: **983 26 56 47**  
E-mail: mlorenzo@ie-sa.es

**ALICANTE**  
**Delegación Comunidad**  
**Valenciana y Murciana**

Edificio Baobab  
Avd. Cataluña, 16 - bajo  
Playa de San Juan,  
03540 ALICANTE  
Tel.: **965 15 00 00**  
E-mail: mpaton@ie-sa.es



## **MALLORCA**

### **Delegación Baleares**

C/ Congre, 2, casa 41  
Cala Llamp  
07157 Port D'andrtax  
(I. BALEARES)  
Tel.: **639 12 39 95**  
E-mail: [angelper@ie-sa.es](mailto:angelper@ie-sa.es)



## **MÁLAGA**

### **Delegación Andalucía Occidental**

C/ la Serna esquina  
callejones del Perchel  
29002 - MÁLAGA  
Tel.: **952 81 44 55**  
E-mail: [rosavm@ie-sa.es](mailto:rosavm@ie-sa.es)



## **ALMERÍA**

### **Delegación Andalucía Oriental**

C/ Marruecos 61, bajo  
04009 ALMERÍA  
Tel.: **950 14 54 60**  
E-mail: [lvm@ie-sa.es](mailto:lvm@ie-sa.es)

