Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U.

Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2020

29 de Marzo de 2021

INMOBILIARIA GRAN CAPITAN, S.A.U.

BALANCES DE SITUACIÓN ABREVIADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2020	31.12.2019
1) ACTIVO NO CORRIENTE		**267.703**	**270.778**
1.1. Inversiones Inmobiliarias	(Nota 4)	**267.703**	**270.778**
1.1.1. Terrenos		84.991	84.991
1.1.2. Construcciones		182.712	185.787
2) ACTIVO CORRIENTE		**57.388**	**51.798**
2.1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**126**	**656**
2.1.1. Clientes por ventas y prestación de servicios		-	530
2.1.2. Deudores varios		-	-
2.1.3. Otros créditos con las Administraciones Públicas		-	-
2.1.4. Activos por Impuesto corriente	(Nota 8.1)	126	126
2.2. Inversiones financieras a corto plazo		**709**	**709**
2.2.1. Otros activos financieros		709	709
2.3. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**56.553**	**50.432**
2.2.1. Tesoreria	(Nota 6)	56.553	50.432
TOTAL ACTIVO		**325.091**	**322.575**

PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2020	31.12.2019
1) PATRIMONIO NETO		**(25.641)**	**(24.648)**
1.1. Fondos Propios		**(25.641)**	**(24.648)**
1.1.1. Capital Social	(Nota 7.1)	60.220	60.220
1.1.2. Reserva Legal	(Nota 7.2)	289	289
1.1.3. Resultados negativos de ejercicios anteriores		(85.157)	(85.910)
1.1.4. Pérdidas y Ganancias del ejercicio	(Nota 7.4)	(993)	753
2) PASIVO NO CORRIENTE		**261.477**	**261.477**
2.1. Deudas a largo plazo		**261.477**	**261.477**
2.1.1. Deudas con empresas del Grupo	(Nota 10.2)	194.150	194.150
2.1.2. Deudas con empresas del Grupo - Participativa	(Nota 10.2)	66.850	66.850
2.1.3. Otros pasivos financieros	(Notas 4)	477	477
3) PASIVO CORRIENTE		**89.255**	**85.745**
3.1. Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	(Nota 10.2)	**89.244**	**85.740**
3.2. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**11**	**5**
3.2.1. Proveedores		-	-
3.2.2. Otras deudas con Administraciones Públicas	(Nota 8.1)	11	5
TOTAL PASIVO		**325.091**	**322.575**

Las Notas 1 a 10 adjuntas forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2020.

INMOBILIARIA GRAN CAPITAN, S.A.U.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES DE 2020 Y 2019

(Euros)

	Nota	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
1) OPERACIONES CONTINUADAS			
1.1. Importe neto de la cifra de negocios	(Notas 5 y 9.1)	**6.364**	**6.364**
1.1.1. Ingresos por arrendamientos		6.364	6.364
1.3. Otros gastos de explotación		**(779)**	**(805)**
1.2.1. Servicios Exteriores		(388)	(422)
1.2.2. Tributos		(391)	(383)
1.2.3. Otros gastos de gestión corriente		-	-
1.4. Amortización del inmovilizado	(Notas 3.1 y 4)	**(3.074)**	**(3.074)**
A.1 RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		***2.511***	***2.485***
1.5. Ingresos Financieros		-	-
1.6. Gastos Financieros		**(3.504)**	**(1.731)**
1.6.1. Intereses de deudas con empresas vinculadas	(Notas 9.2, 10.2)	(3.504)	(1.731)
1.6.2. Intereses de deudas con terceros		-	-
A.2 RESULTADO FINANCIERO		***(3.504)***	***(1.731)***
A.3 RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		***(993)***	***753***
1.7. Impuesto sobre Beneficios	(Nota 8.2)	-	-
A.4 RESULTADO DEL EJERCICIO P. DE OPERACIONES CONTINUADAS		***(993)***	***753***
A.5 RESULTADO DEL EJERCICIO		***(993)***	***753***

Las Notas 1 a 10 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

INMOBILIARIA GRAN CAPITÁN, S.A.U.

Memoria abreviada del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2020

1. Actividad de la Sociedad

INMOBILIARIA GRAN CAPITAN, S.A.U. se constituyó como Sociedad Anónima el 28 de diciembre de 1970, no habiendo modificado su denominación social desde su fundación. Su domicilio social actual se encuentra en la calle Ayala número 3 de Madrid. La duración de la Sociedad, determinada en el Artículo 4º de sus estatutos, es indefinida.

Con fecha 27 de octubre de 2000, una vez formalizada la operación de reducción y ampliación simultánea del capital social (véase Nota 7), se hace constar y certifica que la Sociedad devino en unipersonal, siendo su único accionista desde la fecha la Reyal Urbis, S.A (en liquidación).

El objeto social es la promoción y venta de inmuebles, estando encuadrada su actividad en el Sector Inmobiliario.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica la Sociedad, la misma 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. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

La Sociedad está integrada en el Grupo Reyal Urbis, cuya sociedad dominante es Reyal Urbis, S.A. (en liquidación), con domicilio social en la calle Ayala número 3 de Madrid, siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados.

Con fecha 1 de septiembre de 2017 el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid notificó a la sociedad dominante, Reyal Urbis, S.A. (en liquidación), la apertura de la fase de liquidación, encontrándose a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales implementando el Plan de Liquidación (ver Nota 2.9)

2. Bases de presentación

2.1. Marco normativo de información financiera

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

a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus adaptaciones sectoriales.

c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

d) El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

2.2 Imagen fiel.

Las cuentas anuales abreviadas han sido obtenidas a partir de los registros contables de la Sociedad de acuerdo con el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, así como las modificaciones a éste introducidas por el R.D. 1159/2010, la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias , el Real Decreto 1564/1989 de 22 de diciembre y modificaciones posteriores y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el

correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por el Administrador Único, se someterán a la aprobación del Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2019 fueron aprobadas por el Administrador Único el 30 de junio de 2020.

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Administrador Único ha formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

- la vida útil de Inversiones Inmobiliarias (véase Nota 4)
- la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 4)
- el importe de determinadas provisiones
- la evaluación de posibles pérdidas por insolvencias de deudores comerciales y otras partidas a cobrar y la gestión de riesgos en general.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en caso de ser necesario, aplicando la norma de registro y valoración 22 del Plan General de Contabilidad de forma prospectiva, reconociendo los cambios en las estimaciones contables en los ejercicios futuros.

2.5. Comparación de la información y aspectos relacionados con la modificación de las normas contables

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2019 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2020.

2.6. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance y la cuenta de pérdidas y ganancias, ciertas partidas se presentan en forma agrupada, mostrándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de esta memoria.

2.7 Cambios en criterios contables.

Durante el ejercicio 2020 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2019.

2.8 Corrección de errores.

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019

2.9. Empresa en funcionamiento

La Sociedad mantiene como únicos activos dos inmuebles, clasificados dentro del epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" del balance abreviado adjunto. Dada la situación económica general y la del mercado inmobiliario en particular, estos activos sufrieron una importante pérdida de valor en pasados ejercicios que han obligado a la Sociedad a registrar pérdidas por el deterioro de estas inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad presenta un patrimonio neto inferior a las dos terceras partes del Capital Social, a pesar de lo cual, tal y como se describe en la Nota 7.3 no se encuentra en ninguna de las situaciones de desequilibrio patrimonial descritas en los artículos 363.1.e) y 327 de la Ley de Sociedades de Capital.

La Sociedad pertenece al Grupo Reyal Urbis. La sociedad matriz del grupo, Reyal Urbis, S.A. (en liquidación), se encuentra en situación judicial de liquidación tras Auto notificado con fecha 1 de septiembre de 2017 por el Juzgado de lo Mercantil Nº 6 de Madrid, pudiendo afectar este hecho a la principal actividad de la Sociedad, al ser la misma parte de la masa activa a realizar en el Plan de Liquidación de su sociedad matriz. La Audiencia Provincial de Madrid mediante auto notificado el 4 de febrero de 2019 resolvió suspender la ejecución del Plan de Liquidación de Reyal Urbis SA (en liquidación), Socio único de la sociedad, que estaba en vías de implementación. Con fecha 2 de junio de 2020 la Audiencia Provincial de Madrid, mediante auto notificado a la Sociedad dictó sentencia sobre el recurso de apelación presentado por varios acreedores, en el cual no se modifica la situación de esta sociedad y sus activos en el Plan de Liquidación aprobado de Reyal Urbis, SA (en liquidación).

Por último, ha de señalarse también que 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 dicha pandemia, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes, que ha impactado en el entorno macroeconómico, tanto internacional como nacional, en el que la Sociedad desarrolla su actividad.

En este contexto el Administrador Único de la Sociedad ha evaluado las necesidades de efectivo para el ejercicio 2021, concluyendo que, en principio, la tesorería existente será suficiente para atender sus obligaciones en el corto plazo, motivo por el cual ha formulado estas cuentas abreviadas bajo el principio contable de empresa en funcionamiento.

3. Normas de valoración

Las normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas para el ejercicio 2020, de acuerdo con las establecidas por las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, han sido las siguientes:

3.1 Inversiones Inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado y aparecen valoradas a su precio de adquisición.

La Sociedad procede a estimar, mediante el denominado "test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que las inversiones inmobiliarias puedan estar deterioradas mediante el denominado "test de deterioro", en cuyo caso deberá estimar su importe recuperable efectuando las correcciones valorativas que procedan. En este sentido la sociedad, no ha efectuado dotación ni reversión de provisión durante los ejercicios 2019 y 2020.

Adicionalmente la Sociedad ha reconocido un importe de 3.074 euros (3.074 euros en 2019) en concepto de dotación a la amortización de inmovilizado material bajo el epígrafe "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2020 adjunta.

3.2 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamientos Financieros

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

No existen operaciones de arrendamiento financiero en los que la Sociedad actúe como arrendador ni como arrendatario.

Arrendamientos Operativos

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Los ingresos y gastos, correspondientes al arrendador y al arrendatario, derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo serán considerados, respectivamente, como ingreso y gasto del ejercicio en el que los mismos se devenguen, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cualquier cobro o pago que pudiera hacerse al contratar un derecho de arrendamiento calificado como operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado por el arrendamiento que se imputará a resultados a lo largo del periodo de arrendamiento a medida que se cedan o reciban los beneficios económicos del activo arrendado.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Todos los arrendamientos que constituyen la actividad de la Sociedad se consideran como arrendamientos operativos.

3.3. Instrumentos financieros

3.3.1. Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad corresponden a préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

Se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Con posterioridad los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

3.3.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico en las que la Sociedad desarrolla su actividad habitual, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

3.4. Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no registra activos ni pasivos por impuestos diferidos habiendo sido los activos dados de baja, debido a que el Administrador Único no ha considerado probable que la Sociedad pueda disponer de ganancias fiscales futuras en los próximos años contra las que poder hacerlos efectivos.

3.5. Provisiones y Pasivos contingentes

El Administrador Único de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencia entre:

a) ***Provisiones***: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

b) ***Pasivos contingentes***: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

3.6. Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

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

Los ingresos por 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.

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

3.7. Transacciones con vinculadas

Las operaciones comerciales o financieras realizadas con empresas del grupo, multigrupo, asociadas y otras partes vinculadas se registran en el momento inicial por su valor razonable, con independencia del grado de vinculación existente. En el caso de que el precio acordado en una transacción difiera de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación.

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

4. Inversiones Inmobiliarias

El movimiento habido durante los ejercicios 2020 y 2019 en este epígrafe ha sido el siguiente:

	Euros				
	Saldo 31/12/2018	**Adiciones**	**Saldo 31/12/2019**	**Adiciones**	**Saldo 31/12/2020**
Terrenos	144.088	-	144.088	-	144.088
Construcciones	231.144	-	231.144	-	231.144
Amortizaciones	(42.281)	(3.074)	(45.355)	(3.075)	(48.430)
Deterioros	(59.099)	-	(59.099)	-	(59.099)
Coste neto	273.852	(3.074)	270.778	(3.075)	267.703

El coste total de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2020 y 2019 corresponde a dos viviendas adquiridas en 2005 para su arrendamiento ubicadas en la calle Manuel Fernández Márquez, 10-12, en San Adrián del Besós (Barcelona). Consecuencia de esta actividad arrendaticia la Sociedad tiene contabilizadas fianzas a largo plazo por importe de 477 euros a 31 de diciembre de 2020 (477 euros a 31 de diciembre de 2019).

La estimación de valor razonable por parte del Administrador Único de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020, efectuada en función de la actualización de las valoraciones realizadas a 31 de diciembre de 2016 por Knight Frank España S.A., valoradores independientes no vinculados a la sociedad, es de 280.000 euros (280.000 euros al 31 de diciembre de 2019)

La valoración de 2016 de Knight Frank España S.A. fue 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). La valoración del patrimonio en renta es el resultado de la combinación de métodos de valoración (Flujo de Caja Descontado, Método Comparativo y Método de Capitalización de Ingresos) que permiten verificar la consistencia de los valores.

El Administrador Único de la Sociedad, de acuerdo con el valor razonable descrito anteriormente, no ha procedido a la reversión de deterioros de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2020 ni 2019 siguiendo el criterio de prudencia al considerar lo comentado en la nota 2.9.

5. Arrendamientos

Arrendamientos Operativos

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad, como arrendador, tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros):

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal 2020	Valor nominal 2019
Menos de un año	6.364	6.364
Total	**6.364**	**6.364**

La renta anual acordada y actualizada tal y como se establece en el contrato a 31 de diciembre de 2020 es de 6.364 euros para el inmueble arrendado.

Como arrendatario, la Sociedad no tiene formalizados arrendamientos operativos.

6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable y no existen restricciones a su disposición.

7. Patrimonio Neto y Fondos Propios

7.1 Capital Social

Con fecha 27 de octubre de 2000 se formalizó el acuerdo aprobado de forma unánime por parte de la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad de reducción y ampliación simultánea del capital social de la misma, que se registró como sigue:

- Reducción del capital social, por importe de 90.000.000 pesetas, a cero pesetas, con la finalidad de restablecer el equilibrio entre éste y el patrimonio de la Sociedad disminuido por consecuencia de pérdidas, lo que supuso la amortización de la totalidad de las acciones de la Sociedad.

- Ampliación simultánea del capital social en 120.200 euros, mediante la puesta en circulación de 12.020 nuevas acciones ordinarias y nominativas de 10 euros de valor nominal cada una, desembolsándose en un 50% de su valor en el momento de la suscripción.

Durante el ejercicio 2005, el Accionista Único procedió a desembolsar el restante 50% del valor nominal de las acciones.

Con fecha 15 de julio de 2009, se aprobó por parte del Accionista Único una reducción de capital por importe de 59.980 euros mediante la modificación del valor nominal de las acciones, que queda fijado en 5,01 euros, con cargo a los Resultados Negativos de ejercicios anteriores.

A 31 de diciembre de 2020, el capital social de la Sociedad es de 60.220 euros y está formado por doce mil veinte acciones nominativas de 5,01 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, siendo el Accionista Único Reyal Urbis, S.A. (en liquidación).

7.2 Reserva Legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 esta reserva no está totalmente constituida.

7.3 Patrimonio Neto

A 31 de diciembre de 2020, las pérdidas acumuladas de la Sociedad han provocado que el patrimonio neto de la misma se encuentre por debajo de la mitad del Capital Social, presentando a esta fecha fondos propios negativos.

De acuerdo con el artículo 363.1.e) de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) la sociedad de capital deberá disolverse por pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso. Asimismo, de acuerdo al artículo 327 de la citada Ley, la disminución del patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes de la cifra de capital social es causa de reducción obligatoria de capital si transcurrido un ejercicio no se hubiese recuperado el patrimonio.

La Resolución de 20 de diciembre de 1996, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se fijan criterios generales para determinar el concepto de patrimonio contable, a efectos de reducción de capital y disolución de sociedades previstos en la legislación mercantil, establece que los préstamos participativos que figuren en el balance abreviado de la Sociedad en la agrupación correspondiente a los acreedores, se tendrán en cuenta en la cuantificación del patrimonio contable a los efectos de reducción de capital y disolución de sociedades previstos en la legislación mercantil.

Teniendo en cuenta lo expuesto en los párrafos anteriores, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de Capital es el que se detalla a continuación:

	Euros
Patrimonio neto de la Sociedad al 31/12/2020	(25.641)
Préstamos de carácter participativo	66.850
Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 327 y 363 de la Ley de Sociedades de Capital	**41.209**
Capital Social	**60.220**

La Sociedad, tal y como se puede ver en el cuadro anterior, no presenta a 31 de diciembre de 2020 ningún supuesto de desequilibrio patrimonial, motivo por el cual ha formulado las presentes cuentas bajo el principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 2.9)

7.4 Movimiento de los Fondos propios

El movimiento de los Fondos Propios en el ejercicio 2020 y 2019 ha sido el siguiente:

Concepto	31/12/2019	Aplicación	Resultado del Ejercicio	31/12/2020
Capital Social	60.220	-	-	60.220
Reserva legal	289	-	-	289
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(85.910)	753	-	(85.157)
Resultado del ejercicio	753	(753)	(993)	(993)
Fondos propios	**(24.648)**	**-**	**(993)**	**(25.641)**

Concepto	31/12/2018	Aplicación	Resultado del Ejercicio	31/12/2019
Capital Social	60.220	-	-	60.220
Reserva legal	289	-	-	289
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(85.009)	(901)	-	(85.910)
Resultado del ejercicio	(901)	901	753	753
Fondos propios	**(25.401)**	**-**	**753**	**(24.648)**

8. Saldos corrientes con Administraciones Públicas

8.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

El epígrafe de Administraciones Públicas a cierre de los ejercicios 2020 y 2019 recoge los siguientes conceptos (en euros):

Concepto	2.020		2.019	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Impuesto de Sociedades	126	-	126	-
I.R.P.F. Profesionales	-	11	-	5
TOTALES	**126**	**11**	**126**	**5**

8.2. Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

El Impuesto sobre Sociedades se calcula sobre la base del resultado económico o contable, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiendo éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2020 y 2019 es la siguiente (en euros):

Concepto	2.020	2.019
Ingresos y gastos del ejercicio	**(993)**	**753**
Diferencias permanentes	**2.039**	**-**
Gtos. Financ.Ptmos Participativos	2.039	-
Base imponible Previa	**1.046**	**753**
Compensacion B. I. Negativas	**(1.046)**	**(753)**
Base imponible (Resultado fiscal)	**-**	**-**

La Sociedad, siguiendo el criterio de prudencia, no tiene registrado en el balance de situación abreviado adjunto el crédito fiscal que correspondería sobre las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 las bases imponibles negativas son los siguientes (en euros):

Año de generación	**Euros**	
	2020	**2019**
1998 (*)	480.292	478.386
1999	33.305	33.305
2000	11.282	11.282
2001	2.180	2.180
2002	1.721	1.721
2003	1.724	1.724
2004	10.808	10.808
2005	6.497	6.497
2006	13.180	13.180
2007	8.371	8.371
2008	8.439	8.439
2009	13.695	13.695
2010	1.027	1.027
2011	1.052	1.052
2012	4.457	4.457
2013	27.780	27.780
2014	28.656	28.656
2015	862	862
2016	182	182
Total	**655.513**	**653.607**

(*) Aplicando compensación B. Imponibles según previsión de I. Sociedades 2020

Las bases imponibles negativas no tienen un periodo máximo de compensación a partir del 1 de enero de 2015, no obstante su compensación está limitada a partir del ejercicio 2017 al 70% de la base imponible sujeta a ciertas condiciones establecidas legalmente, si bien dichas limitaciones no resultarán de aplicación en el importe de rentas correspondientes a quitas o esperas consecuencia de acuerdos con acreedores. En todo caso, se podrán compensar en el período impositivo bases imponibles negativas hasta el importe de 1 millón de euros.

La Sociedad no tiene a 31 de diciembre de 2020 y 2019 activos por impuesto diferido registrados al considerar el Administrador Único, conforme a su mejor estimación y siguiendo el criterio de prudencia, que sobre el valor de mercado de las existencias y los resultados futuros de la Sociedad, no es probable que dichos activos sean recuperados en el corto plazo.

La Sociedad no ha registrado impuestos directamente en patrimonio en 2020 ni en el ejercicio 2019.

8.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2016 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades además de los cuatro últimos ejercicios para el resto de impuestos que le son de aplicación.

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

9. Ingresos y gastos

9.1. Importe neto de la cifra de negocios

La cifra de negocios reconocida en el epígrafe 1.1 de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta recoge los ingresos facturados por la Sociedad por el alquiler de sus inversiones inmobiliarias, según se describe en las Notas 4 y 5.

9.2. Ingresos y gastos financieros

La Sociedad no ha obtenido ingresos financieros en los ejercicios 2020 y 2019.

El detalle de los gastos financieros de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente (en euros):

Concepto	2.020	2.019
Intereses de deudas con empresas vinculadas (Nota 10.2)	(3.504)	(1.731)
- Por deudas a corto plazo	*(1.465)*	*(1.731)*
- Por deuda participativa	*(2.039)*	-
Intereses de deudas con terceros	-	-
Total	**(3.504)**	**(1.731)**

10. Otra información

10.1. Operaciones con vinculadas

Durante el ejercicio 2020 se han devengado intereses por el préstamo corriente descrito en la nota 10.2 siguiente por importe de 1.465 euros (1.731 euros en 2019), habiéndose devengado adicionalmente intereses por la parte de este préstamo una vez convertido en participativo por importe de 2.039 euros. En el ejercicio 2019 no se devengaron intereses por la parte de este préstamo una vez convertido en participativo al no cumplirse las estipulaciones del mismo para el devengo de intereses (véase Notas 10.2).

10.2. Saldos con vinculadas

La composición de este epígrafe al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es la siguiente (en euros):

Concepto	2.020 Saldos Acreedores	2.019 Saldos Acreedores
Reyal Urbis, S.A. (en liquidación):		
Préstamo Corriente	194.150	194.150
Préstamo Participativo	66.850	66.850
Total pasivo no corriente	**261.000**	**261.000**
Intereses deudas Préstamo corriente	83.688	82.223
Intereses deudas Préstamo participativo	4.072	2.033
Saldo por Cuenta Corriente	1.484	1.484
Total pasivo corriente	**89.244**	**85.740**

El Préstamo por importe de 194.150 euros de saldo acreedor se corresponde con el importe dispuesto del préstamo concedido por la sociedad matriz el 25 de febrero de 2005. Este préstamo tenía un límite máximo de 400.000 euros, con una duración inicial prevista de 24 meses, prorrogable por otros 12 meses adicionales y devengó un interés del 3% durante el primer año y de Euribor a un año más un diferencial de 1 punto, durante el resto de su vigencia. Este préstamo mediante sucesivas prorrogas, siendo la última de fecha 25 de febrero de 2017, fue novado hasta el 25 de febrero de 2019. Con esta última fecha fue prorrogado nuevamente hasta el 25 de febrero de 2020, No obstante si ninguno de los contratantes solicita su cancelación con quince días de antelación a la finalización del nuevo plazo pactado, el contrato se entenderá prorrogado por otra anualidad, esto es, hasta el día 25 de febrero de 2021. Con esta última fecha ha sido nuevamente prorrogado hasta el 25 de febrero de 2022, incluyendo una prorroga tácita, en caso de que ninguno de los contratantes solicite su cancelación, prorrogandolo por otra anualidad más, esto es hasta el 25 de febrero de 2023 (ver Nota 10.7)

Los intereses devengados a 31 de diciembre de 2020 han ascendido a 1.465 euros (1.731 euros en 2019) (véase Nota 10.1.) y han sido registrados dentro de los Gastos financieros, en el epígrafe "Intereses de deudas con empresas vinculadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta, figurando la totalidad de los mismos en el pasivo del balance al estar pendientes de pago en su totalidad.

Con fecha 31 de diciembre de 2014, y ante la situación de desequilibrio patrimonial en la que se encontraba la Sociedad tras las pérdidas incurridas en los ejercicios anteriores, se firmó entre la misma y su Accionista Único un acuerdo marco para la conversión de deuda corriente, que el Accionista Único le tiene concedido a la Sociedad descrita en los párrafos anteriores, en deuda de carácter participativo en la medida en que la Sociedad lo fuera necesitando.

Fruto de este acuerdo, con esa misma fecha, 31 de diciembre de 2014 se firmó la conversión parcial del préstamo corriente en préstamo Participativo por importe de 3.375 euros y a 31 de diciembre de 2015 se firmó una conversión adicional por importe de 48.240 euros. En 2016 se convirtió un importe adicional de 15.235 euros. El vencimiento de esta deuda convertida en préstamos participativos, está ligada al vencimiento del contrato de préstamo del que surgen, fruto del acuerdo de 31 de diciembre de 2014. Tras la última novación efectuada el 25 de febrero de 2021, el vencimiento queda fijado para el 25 de febrero de 2022, pudiendo llegar su vencimiento tras una prorroga tácita hasta el 25 de febrero de 2023.

Estos préstamos participativos se remuneran con un interés variable del 3% en el caso de que la Sociedad obtenga beneficios antes de impuestos aprobados por su Junta General de Accionistas, condición que a 26 de junio de 2019 se hizo efectiva. Los intereses devengados durante el ejercicio 2020 por un importe de 2.039 euros, lo fueron por haberse cumplido la condición para su devengo, al haber obtenido la Sociedad en el ejercicio 2019, beneficios antes de impuestos aprobados por su Junta General de Accionistas. Dichos intereses, han sido registrados dentro de los Gastos financieros, en el epígrafe "intereses de deudas con empresas vinculadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta, figurando los mismos en el pasivo del balance al estar pendientes de pago a 31 de diciembre de 2020. En el ejercicio 2019, no se devengaron intereses por estos préstamos participativos, al no haberse cumplido la condición para su devengo.

10.3. Retribuciones al Administrador Único y a la alta dirección.

Durante el ejercicio 2020 el Administrador Único no ha devengado importe alguno en concepto de sueldos, dietas y otras remuneraciones.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida a favor de los miembros anteriores o actuales del órgano de administración, ni tiene asumidas obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía.

La Sociedad tiene de Administrador Único una persona Jurídica. La Sociedad no tiene empleados ni por tanto alta dirección.

10.4. Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, ésta dispone de procedimientos de control, para dar cumplimiento a lo referido en los artículos 228 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, sobre el deber de información de los administradores. De igual forma, a través de dicho procedimiento, el Administrador Único ha informado de las participaciones que ha ostentando durante el año 2020, en los términos recogidos en los citados artículos.

No se ha informado durante el ejercicio y hasta la fecha de formulación de ninguna situación de conflicto de interés, de las recogidas en los artículos 229 y 231 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Por otra parte, en los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad no ha realizado con el Administrador único operaciones ajenas al tráfico ordinario de su actividad ni operaciones en condiciones distintas a las habituales del mercado.

10.5. Plantilla

La Sociedad no cuenta con empleados en plantilla. El modelo de gestión de la Sociedad se establece mediante una administración que es llevada a cabo por personal cuya relación laboral está en Reyal Urbis, S.A (en liquidación). Por este concepto Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) no factura importe alguno a la Sociedad.

***10.6.* Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a los proveedores. Disposición adicional segunda y tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio.**

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.

	2020	2019
	Días	**Días**
Periodo medio de pago a proveedores	111	54

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar".

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 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.

La disposición tercera de la Ley 3/2010, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y la Ley 11/2013, de 26 de julio, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, indican que el límite recomendado máximo de días establecido para pago de proveedores a 31 de diciembre de 2020, es de 30 días salvo acuerdos documentados en contrato que podrán llevar ese plazo máximo hasta los 60 días, siendo este el máximo de días de aplazamiento para el pago a proveedores comerciales.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

10.7. Hechos Posteriores

Con fecha 25 de febrero de 2021 el Préstamo con saldo dispuesto por importe principal de 194.150 euros y con vencimiento final en dicha fecha (véase Nota 10.2), ha sido novado hasta el 25 de febrero de 2022, incluyendo nuevamente una prorroga tácita, en caso de que ninguno de los contratantes solicite su cancelación, prorrogandolo en su caso por otra anualidad, esto es hasta el 25 de febrero de 2023.

Desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales breviadas no se han producido más hechos significativos dignos de mención diferentes a los descritos en los párrafos anteriores.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR

Las Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio 2020 de Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U., integradas por el balance de situación abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, y la memoria abreviada, han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad en su reunión de 29 de marzo de 2021. Dichas Cuentas Anuales Abreviadas corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2020, estando extendidos en 17 hojas incluida esta de papel ordinario (1 de balance de situación abreviado, 1 de cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, 14 de la memoria abreviada y 1 para la diligencia), visadas todas ellas por el Administrador Único y firmando en esta última página.

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales abreviadas elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Administrador Único
Reyal Urbis, S.A., (en liquidación)

Representado por
D. José Antonio Ruiz García

Los Administradores Concursales de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) suscriben las cuentas de Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U. correspondientes al ejercicio 2020 a los meros efectos de cumplir con la formalidad del artículo 48 de la Ley Concursal. No formando parte de su mandato legal, no han procedido a su análisis y, por tanto, no emiten opinión alguna de las mismas.

Agencia Estatal de Administración Tributaria
D. Francisco del Valle Jiménez

BDO Auditores, S.L.
D. Pablo Albert Albert

Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U.

Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2021

31 de Marzo de 2022

INMOBILIARIA GRAN CAPITAN, S.A.U.

BALANCES DE SITUACIÓN ABREVIADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2021	31.12.2020
1) ACTIVO NO CORRIENTE		**264.629**	**267.703**
1.1. Inversiones Inmobiliarias	**(Nota 4)**	**264.629**	**267.703**
1.1.1. Terrenos		84.991	84.991
1.1.2. Construcciones		179.638	182.712
2) ACTIVO CORRIENTE		**63.020**	**57.388**
2.1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**200**	**126**
2.1.1. Clientes por ventas y prestación de servicios		-	-
2.1.2. Deudores varios		200	-
2.1.3. Otros créditos con las Administraciones Públicas		-	-
2.1.4. Activos por Impuesto corriente	(Nota 8.1)	-	126
2.2. Inversiones financieras a corto plazo		**709**	**709**
2.2.1. Otros activos financieros		709	709
2.3. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**62.111**	**56.553**
2.2.1. Tesoreria	(Nota 6)	62.111	56.553
TOTAL ACTIVO		**327.648**	**325.091**

PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2021	31.12.2020
1) PATRIMONIO NETO		**(24.269)**	**(25.641)**
1.1. Fondos Propios		**(24.269)**	**(25.641)**
1.1.1. Capital Social	(Nota 7.1)	60.220	60.220
1.1.2. Reserva Legal	(Nota 7.2)	289	289
1.1.3. Resultados negativos de ejercicios anteriores		(86.150)	(85.157)
1.1.4. Pérdidas y Ganancias del ejercicio	(Nota 7.4)	1.372	(993)
2) PASIVO NO CORRIENTE		**261.477**	**261.477**
2.1. Deudas a largo plazo		**261.477**	**261.477**
2.1.1. Deudas con empresas del Grupo	(Nota 10.2)	194.150	194.150
2.1.2. Deudas con empresas del Grupo - Participativa	(Nota 10.2)	66.850	66.850
2.1.3. Otros pasivos financieros	(Notas 4)	477	477
3) PASIVO CORRIENTE		**90.440**	**89.255**
3.1. Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	(Nota 10.2)	**90.274**	**89.244**
3.2. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**167**	**11**
3.2.1. Proveedores		146	-
3.2.2. Otras deudas con Administraciones Públicas	(Nota 8.1)	20	11
TOTAL PASIVO		**327.648**	**325.091**

Las Notas 1 a 10 adjuntas forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2021.

INMOBILIARIA GRAN CAPITAN, S.A.U.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES DE 2021 Y 2020

(Euros)

	Nota	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
1) OPERACIONES CONTINUADAS			
1.1. Importe neto de la cifra de negocios	(Notas 5 y 9.1)	**6.364**	**6.364**
1.1.1. Ingresos por arrendamientos		6.364	6.364
1.3. Otros gastos de explotación		**(913)**	**(779)**
1.2.1. Servicios Exteriores		(507)	(388)
1.2.2. Tributos		(406)	(391)
1.2.3. Otros gastos de gestión corriente		-	-
1.4. Amortización del inmovilizado	(Notas 3.1 y 4)	**(3.074)**	**(3.074)**
1.5.1 Deterioro y perdidas por enajenación de inmovilizado		-	-
1.6. Otros Resultados		**25**	-
A.1 RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		***2.401***	***2.511***
1.5. Ingresos Financieros		-	-
1.6. Gastos Financieros		**(1.030)**	**(3.504)**
1.6.1. Intereses de deudas con empresas vinculadas	(Notas 9.2, 10.2)	(1.030)	(3.504)
1.6.2. Intereses de deudas con terceros		-	-
A.2 RESULTADO FINANCIERO		***(1.030)***	***(3.504)***
A.3 RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		***1.372***	***(993)***
1.7. Impuesto sobre Beneficios	(Nota 8.2)	-	-
A.4 RESULTADO DEL EJERCICIO P. DE OPERACIONES CONTINUADAS		***1.372***	***(993)***
A.5 RESULTADO DEL EJERCICIO		***1.372***	***(993)***

Las Notas 1 a 10 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

INMOBILIARIA GRAN CAPITÁN, S.A.U.

Memoria abreviada del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2021

1. Actividad de la Sociedad

INMOBILIARIA GRAN CAPITAN, S.A.U. se constituyó como Sociedad Anónima el 28 de diciembre de 1970, no habiendo modificado su denominación social desde su fundación. Su domicilio social actual se encuentra en la calle Ayala número 3 de Madrid. La duración de la Sociedad, determinada en el Artículo 4º de sus estatutos, es indefinida.

Con fecha 27 de octubre de 2000, una vez formalizada la operación de reducción y ampliación simultánea del capital social (véase Nota 7), se hace constar y certifica que la Sociedad devino en unipersonal, siendo su único accionista desde la fecha la sociedad Reyal Urbis, S.A (en liquidación).

El objeto social es la promoción y venta de inmuebles, estando encuadrada su actividad en el Sector Inmobiliario.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica la Sociedad, la misma 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. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

La Sociedad está integrada en el Grupo Reyal Urbis, cuya sociedad dominante es Reyal Urbis, S.A. (en liquidación), con domicilio social en la calle Ayala número 3 de Madrid, siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados.

Con fecha 1 de septiembre de 2017 el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid notificó a la sociedad dominante, Reyal Urbis, S.A. (en liquidación), la apertura de la fase de liquidación, encontrándose a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales implementando el Plan de Liquidación (ver Nota 2.9)

2. Bases de presentación

2.1. Marco normativo de información financiera

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

a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus adaptaciones sectoriales.
c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
d) El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

2.2 Imagen fiel.

Las cuentas anuales abreviadas han sido obtenidas a partir de los registros contables de la Sociedad de acuerdo con el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, así como las modificaciones a éste introducidas por el R.D. 1159/2010, la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, el Real Decreto 1564/1989 de 22 de diciembre y modificaciones posteriores, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por el Administrador Único, se someterán a la aprobación del Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Por su

parte, las cuentas anuales del ejercicio 2020 fueron aprobadas por el Administrador Único el 30 de junio de 2021.

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Administrador Único ha formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

- la vida útil de Inversiones Inmobiliarias (véase Nota 4)
- la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 4)
- el importe de determinadas provisiones
- la evaluación de posibles pérdidas por insolvencias de deudores comerciales y otras partidas a cobrar y la gestión de riesgos en general.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2021, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en caso de ser necesario, aplicando la norma de registro y valoración 22 del Plan General de Contabilidad de forma prospectiva, reconociendo los cambios en las estimaciones contables en los ejercicios futuros.

2.5. Comparación de la información y aspectos relacionados con la modificación de las normas contables

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2020 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2021.

2.6. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance y la cuenta de pérdidas y ganancias, ciertas partidas se presentan en forma agrupada, mostrándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de esta memoria.

2.7 Cambios en criterios contables.

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

En este sentido, a partir del 1 de enero del ejercicio 2021 resultan de aplicación los nuevos criterios de clasificación y valoración de los instrumentos financieros, así como registro y valoración de los ingresos por ventas y prestación de servicios, previstos en el RD 1/2021, que se recogen en la Nota 4.6 y 4.8, respectivamente, y suponen una modificación respecto los aplicados en ejercicios anteriores.

Siguiendo las reglas contenidas en el apartado 6 de la disposición transitoria segunda, la Sociedad ha decido aplicar los nuevos criterios de forma prospectiva, considerando a efectos de clasificación de los activos financieros los hechos y circunstancias que existen al 1 de enero de 2021, fecha de aplicación inicial.

La información comparativa no se ha adaptado a los nuevos criterios de valoración sin embargo los valores en libros han sido ajustados a los nuevos criterios de presentación.

En base al análisis realizado por los Administradores, según la tipología de los instrumentos financieros de la Sociedad, a cierre de los ejercicios 2021 y 2020 no se han identificado diferencias en cuanto a la valoración en libros de acuerdo a la anterior normativa y la nueva categoría de valoración con su impacto en libros determinado de acuerdo con los nuevos criterios, motivo por el cual no se presenta conciliación de ambos valores. Asimismo, con relación a los cambios de criterios de registro y valoración de ingresos por ventas y prestación de servicios, no se han identificado diferencias en cuanto a los

criterios anteriores, según la actividad de la Sociedad.

2.8 Corrección de errores.

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

2.9. Empresa en funcionamiento

La Sociedad mantiene como únicos activos dos inmuebles, clasificados dentro del epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" del balance abreviado adjunto. Dada la situación económica general y la del mercado inmobiliario en particular, estos activos sufrieron una importante pérdida de valor en pasados ejercicios que ha obligado a la Sociedad a registrar pérdidas por el deterioro de estas inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad presenta un patrimonio neto inferior a las dos terceras partes del Capital Social, a pesar de lo cual, tal y como se describe en la Nota 7.3 no se encuentra en ninguna de las situaciones de desequilibrio patrimonial descritas en los artículos 363.1.e) y 327 de la Ley de Sociedades de Capital.

La Sociedad pertenece al Grupo Reyal Urbis. La sociedad matriz del grupo, Reyal Urbis, S.A. (en liquidación), se encuentra en situación judicial de liquidación tras Auto notificado con fecha 1 de septiembre de 2017 por el Juzgado de lo Mercantil Nº 6 de Madrid, pudiendo afectar este hecho a la principal actividad de la Sociedad, al ser la misma, parte de la masa activa a realizar en el Plan de Liquidación de su sociedad matriz.

Por último, ha de señalarse también que 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 dicha pandemia, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes, que ha impactado en el entorno macroeconómico, tanto internacional como nacional, en el que la Sociedad desarrolla su actividad.

Adicionalmente y tal y como se puede ver en la Nota 10.7 de Hechos posteriores, con fecha 24 de febrero se inició un conflicto bélico tras la invasión del país por parte de Rusia. Tal hecho ha supuesto el posicionamiento de las diferentes economías occidentales a favor de la integridad territorial de Ucrania, tomando en este sentido principalmente medidas de índole económico, mediante sanciones, contra Rusia y Bielorrusia, que unidas a la dependencia de la mayoría de los países de la Unión Europea del gas ruso, está produciendo un clima de inestabilidad económica, crisis energética y alzas de precios a nivel macroeconómico.

En este contexto el Administrador Único de la Sociedad ha evaluado las necesidades de efectivo para el ejercicio 2022, concluyendo que, en principio, la tesorería existente será suficiente para atender sus obligaciones en el corto plazo, motivo por el cual ha formulado estas cuentas abreviadas bajo el principio contable de empresa en funcionamiento.

3. Normas de valoración

Las normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas para el ejercicio 2021, de acuerdo con las establecidas por las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, han sido las siguientes:

3.1 Inversiones Inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado, y aparecen valoradas a su precio de adquisición.

La Sociedad procede a estimar, mediante el denominado "test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se

incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que las inversiones inmobiliarias puedan estar deterioradas mediante el denominado "test de deterioro", en cuyo caso deberá estimar su importe recuperable efectuando las correcciones valorativas que procedan. En este sentido la sociedad, no ha efectuado dotación ni reversión de provisión durante los ejercicios 2019, 2020 y 2021.

Adicionalmente la Sociedad ha reconocido un importe de 3.074 euros (3.074 euros en 2020) en concepto de dotación a la amortización de inmovilizado material bajo el epígrafe "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2021 adjunta.

3.2 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

3.2.1 Arrendamientos Financieros

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

No existen operaciones de arrendamiento financiero en los que la Sociedad actúe como arrendador ni como arrendatario.

3.2.2 Arrendamientos Operativos

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Los ingresos y gastos, correspondientes al arrendador y al arrendatario, derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo serán considerados, respectivamente, como ingreso y gasto del ejercicio en el que los mismos se devenguen, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cualquier cobro o pago que pudiera hacerse al contratar un derecho de arrendamiento calificado como operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado por el arrendamiento que se imputará a resultados a lo largo del periodo de arrendamiento a medida que se cedan o reciban los beneficios económicos del activo arrendado.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Todos los arrendamientos que constituyen la actividad de la Sociedad se consideran como arrendamientos operativos.

3.3. Instrumentos financieros

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

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

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

- Cuentas a cobrar por operaciones comerciales.
- Financiación recibida de entidades vinculadas, instituciones financieras y proveedores.

3.3.1 Activos financieros

Clasificación -

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y

ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior -

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, por regla general, los créditos comerciales con vencimiento inferior a doce meses se registran por su valor nominal, es decir, no se descuentan.

Deterioro -

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para todos los activos financieros. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

Baja de activos financieros -

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas, ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Cuando un activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

4.6.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico en las que la Sociedad desarrolla su actividad habitual, o por operaciones de préstamo o crédito de carácter financiero.

Los pasivos financieros se clasifican en función de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico de las operaciones.

Los principales pasivos financieros mantenidos por la Sociedad corresponden a pasivos a vencimiento, remunerados o no, que la Sociedad ha clasificado a efectos de su valoración en la categoría de "Débitos y partidas a pagar".

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, que, salvo evidencia en contrario, sería el precio del servicio o bien adquirido o por el efectivo minorado por las comisiones y otros gastos recibidos. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

En el caso de aquellos préstamos cuyo vencimiento sea a corto plazo, pero cuya refinanciación a largo plazo está asegurada a discreción de la Sociedad, mediante pólizas de crédito disponibles a largo plazo, se clasifican en el balance abreviado adjunto como pasivos no corrientes.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.6.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe del balance abreviado adjunto incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original inferior o igual a tres meses. Los descubiertos bancarios se clasifican en el epígrafe de deudas a corto plazo, otros pasivos financieros del "Pasivo corriente" del balance abreviado adjunto.

3.4. Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no registra activos ni pasivos por impuestos diferidos habiendo sido los activos dados de baja, debido a que el Administrador Único no ha considerado probable que la Sociedad pueda disponer de ganancias fiscales futuras en los próximos años contra las que poder hacerlos efectivos.

3.5. Provisiones y Pasivos contingentes

El Administrador Único de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencia entre:

a) ***Provisiones***: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

b) ***Pasivos contingentes***: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

3.6. Ingresos y gastos

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

Dichos ingresos se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contario será el precio acordado deducidos descuentos e impuestos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión

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

Los ingresos por 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.

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

adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

3.7. Transacciones con vinculadas

Las operaciones comerciales o financieras realizadas con empresas del grupo, multigrupo, asociadas y otras partes vinculadas se registran en el momento inicial por su valor razonable, con independencia del grado de vinculación existente. En el caso de que el precio acordado en una transacción difiera de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación.

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

4. Inversiones Inmobiliarias

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

	Euros				
	Saldo 31/12/2019	**Adiciones**	**Saldo 31/12/2020**	**Adiciones**	**Saldo 31/12/2021**
Terrenos	144.087	-	144.087	-	144.087
Construcciones	231.144	-	231.144	-	231.144
Amortizaciones	(45.355)	(3.074)	(48.429)	(3.074)	(51.503)
Deterioros	(59.099)	-	(59.099)	-	(59.099)
Coste neto	270.777	(3.074)	267.703	(3.074)	264.629

El coste total de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2021 y 2020 corresponde a dos viviendas adquiridas en 2005 para su arrendamiento ubicadas en la calle Manuel Fernández Márquez, 10-12, en San Adrián del Besós (Barcelona). Consecuencia de esta actividad arrendaticia la Sociedad tiene contabilizadas fianzas a largo plazo por importe de 477 euros a 31 de diciembre de 2021 (477 euros a 31 de diciembre de 2020).

El Administrador Único estima, que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 es superior a su valor neto contable, a pesar de lo cual no ha procedido a la reversión de deterioros de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2021 y 2020 siguiendo el criterio de prudencia al considerar lo comentado en la nota 2.9.

5. Arrendamientos

Arrendamientos Operativos

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

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	**Valor nominal 2021**	**Valor nominal 2020**
Menos de un año	6.364	6.364
Total	**6.364**	**6.364**

La renta anual acordada y actualizada tal y como se establece en el contrato a 31 de diciembre de 2021 es de 6.364 euros para el único inmueble arrendado de los dos existentes.

Como arrendatario, la Sociedad no tiene formalizados arrendamientos operativos.

6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable y no existen restricciones a su disposición.

7. Patrimonio Neto y Fondos Propios

7.1 Capital Social

Con fecha 27 de octubre de 2000 se formalizó el acuerdo aprobado de forma unánime por parte de la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad de reducción y ampliación simultánea del capital social de la misma, que se registró como sigue:

- Reducción del capital social, por importe de 90.000.000 pesetas, a cero pesetas, con la finalidad de restablecer el equilibrio entre éste y el patrimonio de la Sociedad disminuido por consecuencia de pérdidas, lo que supuso la amortización de la totalidad de las acciones de la Sociedad.

- Ampliación simultánea del capital social en 120.200 euros, mediante la puesta en circulación de 12.020 nuevas acciones ordinarias y nominativas de 10 euros de valor nominal cada una, desembolsándose en un 50% de su valor en el momento de la suscripción.

Durante el ejercicio 2005, el Accionista Único procedió a desembolsar el restante 50% del valor nominal de las acciones.

Con fecha 15 de julio de 2009, se aprobó por parte del Accionista Único una reducción de capital por importe de 59.980 euros mediante la modificación del valor nominal de las acciones, que queda fijado en 5,01 euros, con cargo a los Resultados Negativos de ejercicios anteriores.

A 31 de diciembre de 2021, el capital social de la Sociedad es de 60.220 euros y está formado por doce mil veinte acciones nominativas de 5,01 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, siendo el Accionista Único Reyal Urbis, S.A. (en liquidación).

7.2 Reserva Legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 esta reserva no está totalmente constituida.

7.3 Patrimonio Neto

A 31 de diciembre de 2021, las pérdidas acumuladas de la Sociedad han provocado que el patrimonio neto de la misma se encuentre por debajo de la mitad del Capital Social, presentando a esta fecha fondos propios negativos.

De acuerdo con el artículo 363.1.e) de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) la sociedad de capital deberá disolverse por pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso. Asimismo, de acuerdo al artículo 327 de la citada Ley, la disminución del patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes de la cifra de capital social es causa de reducción obligatoria de capital si transcurrido un ejercicio no se hubiese recuperado el patrimonio.

La Resolución de 20 de diciembre de 1996, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se fijan criterios generales para determinar el concepto de patrimonio contable, a efectos de reducción de capital y disolución de sociedades previstos en la legislación mercantil, establece que los préstamos participativos que figuren en el balance abreviado de la Sociedad en la agrupación correspondiente a los acreedores, se

tendrán en cuenta en la cuantificación del patrimonio contable a los efectos de reducción de capital y disolución de sociedades previstos en la legislación mercantil.

Teniendo en cuenta lo expuesto en los párrafos anteriores, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de Capital es el que se detalla a continuación:

	Euros
Patrimonio neto de la Sociedad al 31/12/2021	(24.269)
Préstamos de carácter participativo	66.850
Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 327 y 363 de la Ley de Sociedades de Capital	**42.581**
Capital Social	**60.220**

La Sociedad, tal y como se puede ver en el cuadro anterior, no presenta a 31 de diciembre de 2021 ningún supuesto de desequilibrio patrimonial, motivo por el cual ha formulado las presentes cuentas bajo el principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 2.9)

7.4 Movimiento de los Fondos propios

El movimiento de los Fondos Propios en el ejercicio 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

Concepto	31/12/2020	Aplicación	Resultado del Ejercicio	31/12/2021
Capital Social	60.220	-	-	60.220
Reserva legal	289	-	-	289
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(85.157)	(993)	-	(86.150)
Resultado del ejercicio	(993)	993	1.372	1.372
Fondos propios	**(25.641)**	**-**	**1.372**	**(24.269)**

Concepto	31/12/2019	Aplicación	Resultado del Ejercicio	31/12/2020
Capital Social	60.220	-	-	60.220
Reserva legal	289	-	-	289
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(85.910)	753	-	(85.157)
Resultado del ejercicio	753	(753)	(993)	(993)
Fondos propios	**(24.648)**	**-**	**(993)**	**(25.641)**

8. Saldos corrientes con Administraciones Públicas

8.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

El epígrafe de Administraciones Públicas a cierre de los ejercicios 2021 y 2020 recoge los siguientes conceptos (en euros):

Concepto	2.021		2.020	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Impuesto de Sociedades	-	-	126	-
I.R.P.F. Profesionales	-	20	-	11
TOTALES	**-**	**20**	**126**	**11**

8.2. Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

El Impuesto sobre Sociedades se calcula sobre la base del resultado económico o contable, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiendo éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2021 y 2020 es la siguiente (en euros):

Concepto	2.021	2.020
Ingresos y gastos del ejercicio	**1.372**	**(993)**
Diferencias permanentes	**-**	**2.039**
Gtos. Financ.Ptmos Participativos	-	2.039
Base imponible Previa	**1.372**	**1.046**
Compensacion B. I. Negativas	**(1.372)**	**(1.046)**
Base imponible (Resultado fiscal)	**-**	**-**

La Sociedad, siguiendo el criterio de prudencia, no tiene registrado en el balance de situación abreviado adjunto el crédito fiscal que correspondería sobre las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 las bases imponibles negativas son los siguientes (en euros):

Año de generación	Euros	
	2021	2020
1998 (*)	477.014	478.386
1999	33.305	33.305
2000	11.282	11.282
2001	2.180	2.180
2002	1.721	1.721
2003	1.724	1.724
2004	10.808	10.808
2005	6.497	6.497
2006	13.180	13.180
2007	8.371	8.371
2008	8.439	8.439
2009	13.695	13.695
2010	1.027	1.027
2011	1.052	1.052
2012	4.457	4.457
2013	27.780	27.780
2014	28.656	28.656
2015	862	862
2016	182	182
Total	**652.235**	**653.607**

(*) Aplicando compensación B. Imponibles según previsión de I. Sociedades 2021

Las bases imponibles negativas no tienen un periodo máximo de compensación a partir del 1 de enero de 2015, no obstante su compensación está limitada a partir del ejercicio 2017 al 70% de la base imponible sujeta a ciertas condiciones establecidas legalmente, si bien dichas limitaciones no resultarán de aplicación en el importe de rentas correspondientes a quitas o esperas consecuencia de acuerdos con acreedores. En todo caso, se podrán compensar en el período impositivo bases imponibles negativas hasta el importe de 1 millón de euros.

La Sociedad no tiene a 31 de diciembre de 2021 y 2020 activos por impuesto diferido registrados al considerar el Administrador Único, conforme a su mejor estimación y siguiendo el criterio de prudencia, que sobre el valor de mercado de las existencias y los resultados futuros de la Sociedad, no es probable que dichos activos sean recuperados en el corto plazo.

La Sociedad no ha registrado impuestos directamente en patrimonio en 2021 ni en el ejercicio 2020.

8.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Al cierre del ejercicio 2021 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2017 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades además de los cuatro últimos ejercicios para el resto de impuestos que le son de aplicación.

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

9. Ingresos y gastos

9.1. Importe neto de la cifra de negocios

La cifra de negocios reconocida en el epígrafe 1.1 de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta recoge los ingresos facturados por la Sociedad por el alquiler de sus inversiones inmobiliarias, según se describe en las Notas 4 y 5.

9.2. Ingresos y gastos financieros

La Sociedad no ha obtenido ingresos financieros en los ejercicios 2021 y 2020.

El detalle de los gastos financieros de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente (en euros):

Concepto	2.021	2.020
Intereses de deudas con empresas vinculadas (Nota 10.2)	(1.030)	(3.504)
- Por deudas a corto plazo	*(1.030)*	*(1.465)*
- Por deuda participativa	-	*(2.039)*
Intereses de deudas con terceros	-	-
Total	**(1.030)**	**(3.504)**

10. Otra información

10.1. Operaciones con vinculadas

Durante el ejercicio 2021 se han devengado intereses por el Préstamo Corriente descrito en la nota 10.2 siguiente por importe de 1.030 euros (1.465 euros en 2020).

Con relación al Préstamo Participativo no se han devengado intereses durante el ejercicio 2021 al no cumplirse las estipulaciones del mismo para ello (véase Nota 10.2). En el ejercicio 2020 se devengaron

intereses por el Préstamo Participativo por importe de 2.039 euros.

10.2. Saldos con vinculadas

La composición de este epígrafe al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 es la siguiente (en euros):

Concepto	2.021 Saldos Acreedores	2.020 Saldos Acreedores
Reyal Urbis, S.A. (en liquidación):		
Préstamo Corriente	194.150	194.150
Préstamo Participativo	66.850	66.850
Total pasivo no corriente	**261.000**	**261.000**
Intereses deudas Préstamo corriente	84.718	83.688
Intereses deudas Préstamo participativo	4.072	4.072
Saldo por Cuenta Corriente	1.484	1.484
Total pasivo corriente	**90.274**	**89.244**

El Préstamo por importe de 194.150 euros de saldo acreedor se corresponde con el importe dispuesto del préstamo concedido por la sociedad matriz el 25 de febrero de 2005. Este préstamo tenía un límite máximo de 400.000 euros, con una duración inicial prevista de 24 meses, prorrogable por otros 12 meses adicionales y devengó un interés del 3% durante el primer año y de Euribor a un año más un diferencial de 1 punto, durante el resto de su vigencia. Este préstamo mediante sucesivas prorrogas, siendo la última de fecha 25 de febrero de 2021, fue novado hasta el 25 de febrero de 2022, incluyendo una prorroga tácita, en caso de que ninguno de los contratantes solicite su cancelación, por otra anualidad más, esto es hasta el 25 de febrero de 2023 (ver Nota 10.7)

Los intereses devengados a 31 de diciembre de 2021 han ascendido a 1.030 euros (1.465 euros en 2020) (véase Nota 10.1.) y han sido registrados dentro de los Gastos financieros, en el epígrafe "Intereses de deudas con empresas vinculadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta, figurando la totalidad de los mismos en el pasivo del balance al estar pendientes de pago en su totalidad.

Con fecha 31 de diciembre de 2014, y ante la situación de desequilibrio patrimonial en la que se encontraba la Sociedad tras las pérdidas incurridas en los ejercicios anteriores, se firmó entre la misma y su Accionista Único un acuerdo marco para la conversión de deuda corriente, que el Accionista Único le tiene concedido a la Sociedad descrita en los párrafos anteriores, en deuda de carácter participativo en la medida en que la Sociedad lo fuera necesitando.

Fruto de este acuerdo, con esa misma fecha, 31 de diciembre de 2014, se firmó la conversión parcial del préstamo corriente en préstamo Participativo por importe de 3.375 euros y a 31 de diciembre de 2015 se firmó una conversión adicional por importe de 48.240 euros. En 2016 se convirtió un importe adicional de 15.235 euros. El vencimiento de esta deuda convertida en préstamos participativos, está ligada al vencimiento del contrato de préstamo del que surgen, fruto del acuerdo de 31 de diciembre de 2014. Tras la última novación efectuada el 25 de febrero de 2021, el vencimiento queda fijado para el 25 de febrero de 2022, pudiendo llegar su vencimiento tras una prorroga tácita hasta el 25 de febrero de 2023.

Estos préstamos participativos se remuneran con un interés variable del 3% en el caso de que la Sociedad obtenga beneficios antes de impuestos aprobados por su Junta General de Accionistas, condición que a 26 de junio de 2019 se hizo efectiva. Los intereses devengados durante el ejercicio 2020 por un importe de 2.039 euros, lo fueron por haberse cumplido la condición para su devengo, al haber obtenido la Sociedad en el ejercicio 2019, beneficios antes de impuestos aprobados por su Junta General de Accionistas. Dichos intereses, fueron registrados dentro de los Gastos financieros, en el epígrafe "intereses de deudas con empresas vinculadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta, figurando los mismos en el pasivo del balance al estar pendientes de pago a 31 de diciembre de 2021. En el ejercicio 2021, no se devengaron intereses por estos préstamos participativos, al no haberse cumplido la condición para su devengo.

10.3. Retribuciones al Administrador Único y a la alta dirección.

Durante el ejercicio 2021 el Administrador Único no ha devengado importe alguno en concepto de sueldos, dietas y otras remuneraciones.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida a favor de los miembros anteriores o actuales del órgano de administración, ni tiene asumidas obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía.

La Sociedad tiene de Administrador Único una persona Jurídica. La Sociedad no tiene empleados ni, por tanto, alta dirección.

10.4. Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, ésta dispone de procedimientos de control, para dar cumplimiento a lo referido en los artículos 228 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, sobre el deber de información de los administradores. De igual forma, a través de dicho procedimiento, el Administrador Único ha informado de las participaciones que ha ostentando durante el año 2021, en los términos recogidos en los citados artículos.

No se ha informado durante el ejercicio y hasta la fecha de formulación de ninguna situación de conflicto de interés, de las recogidas en los artículos 229 y 231 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Por otra parte, en los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad no ha realizado con el Administrador único operaciones ajenas al tráfico ordinario de su actividad ni operaciones en condiciones distintas a las habituales del mercado.

10.5. Plantilla

La Sociedad no cuenta con empleados en plantilla. El modelo de gestión de la Sociedad se establece mediante una administración que es llevada a cabo por personal cuya relación laboral está en Reyal Urbis, S.A (en liquidación). Por este concepto Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) no factura importe alguno a la Sociedad.

10.6. **Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a los proveedores. Disposición adicional segunda y tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio.**

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.

	2.021	**2.020**
	Días	**Días**
Periodo medio de pago a proveedores	**42**	**111**

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar".

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 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.

La disposición tercera de la Ley 3/2010, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y la Ley

11/2013, de 26 de julio, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, indican que el límite recomendado máximo de días establecido para pago de proveedores a 31 de diciembre de 2021, es de 30 días salvo acuerdos documentados en contrato que podrán llevar ese plazo máximo hasta los 60 días, siendo este el máximo de días de aplazamiento para el pago a proveedores comerciales.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

10.7. Hechos Posteriores

El 24 de febrero de 2022 se inició un conflicto bélico en Ucrania tras la invasión del país por parte de Rusia. Este hecho tiene en la Sociedad a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales un impacto limitado o nulo en cuanto a su actividad, ya que no tiene presencia en dichos territorios o áreas geográficas. Este conflicto ha supuesto el posicionamiento de las diferentes economías occidentales a favor de la integridad territorial de Ucrania, tomando en este sentido principalmente medidas de índole económico, mediante sanciones económicas, contra Rusia y Bielorrusia, que unidas a la dependencia de la mayoría de los países de la Unión Europea del gas ruso, está produciendo un clima de inestabilidad económica, crisis energética y alzas de precios a nivel macroeconómico.

Desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas no se han producido más hechos significativos dignos de mención diferentes a los descritos en los párrafos anteriores.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR

Las Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio 2021 de Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U., integradas por el balance de situación abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, y la memoria abreviada, han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad en su reunión de 31 de marzo de 2022. Dichas Cuentas Anuales Abreviadas corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2021, estando extendidos en 18 hojas incluida esta de papel ordinario (1 de balance de situación abreviado, 1 de cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, 15 de la memoria abreviada y 1 para la diligencia), visadas todas ellas por el Administrador Único y firmando en esta última página.

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales abreviadas elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Administrador Único
Reyal Urbis, S.A., (en liquidación)

Representado por
D. José Antonio Ruiz García

Los Administradores Concursales de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) suscriben las cuentas de Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U. correspondientes al ejercicio 2021 a los meros efectos de cumplir con la formalidad del artículo 48 de la Ley Concursal. No formando parte de su mandato legal, no han procedido a su análisis y, por tanto, no emiten opinión alguna de las mismas.

Agencia Estatal de Administración Tributaria
D. Francisco del Valle Jiménez

BDO Auditores, S.L.
D. Pablo Albert Albert

Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U.

Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2022

30 de Marzo de 2023

INMOBILIARIA GRAN CAPITAN, S.A.U.

BALANCES DE SITUACIÓN ABREVIADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2022	31.12.2021
1) ACTIVO NO CORRIENTE		**261.555**	**264.629**
1.1. Inversiones Inmobiliarias	**(Nota 4)**	**261.555**	**264.629**
1.1.1. Terrenos		84.988	84.988
1.1.2. Construcciones		176.567	179.641
2) ACTIVO CORRIENTE		**68.213**	**63.020**
2.1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**200**	**200**
2.1.1. Clientes por ventas y prestación de servicios		-	-
2.1.2. Deudores varios		200	200
2.1.3. Otros créditos con las Administraciones Públicas		-	-
2.1.4. Activos por Impuesto corriente	(Nota 8.1)	-	-
2.2. Inversiones financieras a corto plazo		**709**	**709**
2.2.1. Otros activos financieros		709	709
2.3. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**67.304**	**62.111**
2.2.1. Tesoreria	(Nota 6)	67.304	62.111
TOTAL ACTIVO		**329.768**	**327.649**

PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2022	31.12.2021
1) PATRIMONIO NETO		**(25.047)**	**(24.269)**
1.1. Fondos Propios		**(25.047)**	**(24.269)**
1.1.1. Capital Social	(Nota 7.1)	60.220	60.220
1.1.2. Reserva Legal	(Nota 7.2)	289	289
1.1.3. Resultados negativos de ejercicios anteriores		(84.779)	(86.150)
1.1.4. Pérdidas y Ganancias del ejercicio	(Nota 7.4)	(778)	1.372
2) PASIVO NO CORRIENTE		**261.477**	**261.477**
2.1. Deudas a largo plazo		**261.477**	**261.477**
2.1.1. Deudas con empresas del Grupo	(Nota 10.2)	194.150	194.150
2.1.2. Deudas con empresas del Grupo - Participativa	(Nota 10.2)	66.850	66.850
2.1.3. Otros pasivos financieros	(Notas 4)	477	477
3) PASIVO CORRIENTE		**93.338**	**90.440**
3.1. Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	(Nota 10.2)	**93.338**	**90.274**
3.2. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**-**	**167**
3.2.1. Proveedores		-	146
3.2.2. Otras deudas con Administraciones Públicas	(Nota 8.1)	-	20
TOTAL PASIVO		**329.768**	**327.648**

Las Notas 1 a 10 adjuntas forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2022.

INMOBILIARIA GRAN CAPITAN, S.A.U.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES DE 2022 Y 2021

(Euros)

	Nota	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
1) OPERACIONES CONTINUADAS			
1.1. Importe neto de la cifra de negocios	(Notas 5 y 9.1)	**6.364**	**6.364**
1.1.1. Ingresos por arrendamientos		6.364	6.364
1.3. Otros gastos de explotación		**(1.086)**	**(913)**
1.2.1. Servicios Exteriores		(663)	(507)
1.2.2. Tributos		(422)	(406)
1.2.3. Otros gastos de gestión corriente		-	-
1.4. Amortización del inmovilizado	(Notas 3.1 y 4)	**(3.074)**	**(3.074)**
1.5.1 Deterioro y perdidas por enajenación de inmovilizado		-	-
1.6. Otros Resultados		-	**25**
A.1 RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		***2.204***	***2.401***
1.5. Ingresos Financieros		-	-
1.6. Gastos Financieros		**(2.982)**	**(1.030)**
1.6.1. Intereses de deudas con empresas vinculadas	(Notas 9.2,10.2)	(2.982)	(1.030)
1.6.2. Intereses de deudas con terceros		-	-
A.2 RESULTADO FINANCIERO		***(2.982)***	***(1.030)***
A.3 RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		***(778)***	***1.372***
1.7. Impuesto sobre Beneficios	(Nota 8.2)	-	-
A.4 RESULTADO DEL EJERCICIO P. DE OPERACIONES CONTINUADAS		***(778)***	***1.372***
A.5 RESULTADO DEL EJERCICIO		***(778)***	***1.372***

Las Notas 1 a 10 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

INMOBILIARIA GRAN CAPITÁN, S.A.U.

Memoria abreviada del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2022

1. Actividad de la Sociedad

INMOBILIARIA GRAN CAPITAN, S.A.U. se constituyó como Sociedad Anónima el 28 de diciembre de 1970, no habiendo modificado su denominación social desde su fundación. Su domicilio social actual se encuentra en la calle Acanto nº 22 de Madrid. La duración de la Sociedad, determinada en el Artículo 4º de sus estatutos, es indefinida.

Con fecha 27 de octubre de 2000, una vez formalizada la operación de reducción y ampliación simultánea del capital social (véase Nota 7), se hace constar y certifica que la Sociedad devino en unipersonal, siendo su único accionista desde la fecha la sociedad Reyal Urbis, S.A (en liquidación).

El objeto social es la promoción y venta de inmuebles, estando encuadrada su actividad en el Sector Inmobiliario.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica la Sociedad, la misma 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. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

La Sociedad está integrada en el Grupo Reyal Urbis, cuya sociedad dominante es Reyal Urbis, S.A. (en liquidación), con domicilio social en la calle Acanto número 22 de Madrid, siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados.

Con fecha 1 de septiembre de 2017 el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid notificó a la sociedad dominante, Reyal Urbis, S.A. (en liquidación), la apertura de la fase de liquidación, encontrándose a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales implementando el Plan de Liquidación (ver Nota 2.9)

2. Bases de presentación

2.1. Marco normativo de información financiera

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

a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus adaptaciones sectoriales.
c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
d) El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

2.2. *Imagen fiel.*

Las cuentas anuales abreviadas han sido obtenidas a partir de los registros contables de la Sociedad de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera del RD Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, así como las modificaciones a éste introducidas por el R.D. 1159/2010, la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, el Real Decreto 1564/1989 de 22 de diciembre y modificaciones posteriores, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por el Administrador Único, se someterán a la aprobación del Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Por su

parte, las cuentas anuales del ejercicio 2021 fueron aprobadas por el Administrador Único el 30 de junio de 2022.

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Administrador Único ha formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

- la vida útil de Inversiones Inmobiliarias (véase Nota 4)
- la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 4)
- el importe de determinadas provisiones
- la evaluación de posibles pérdidas por insolvencias de deudores comerciales y otras partidas a cobrar y la gestión de riesgos en general.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2022, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en caso de ser necesario, aplicando la norma de registro y valoración 22 del Plan General de Contabilidad de forma prospectiva, reconociendo los cambios en las estimaciones contables en los ejercicios futuros.

2.5. Comparación de la información y aspectos relacionados con la modificación de las normas contables

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2021 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2022.

2.6. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance y la cuenta de pérdidas y ganancias, ciertas partidas se presentan en forma agrupada, mostrándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de esta memoria.

2.7. Cambios en criterios contables.

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

En este sentido, a partir del 1 de enero del ejercicio 2021 resultaron de aplicación los nuevos criterios de clasificación y valoración de los instrumentos financieros, así como registro y valoración de los ingresos por ventas y prestación de servicios, previstos en el RD 1/2021, que se recogen en la Nota 4.6 y 4.8, respectivamente, y suponen una modificación respecto los aplicados en ejercicios anteriores.

Siguiendo las reglas contenidas en el apartado 6 de la disposición transitoria segunda, la Sociedad decidió aplicar los nuevos criterios de forma prospectiva, considerando a efectos de clasificación de los activos financieros los hechos y circunstancias que existían a 1 de enero de 2021, fecha de aplicación inicial.

2.8. Corrección de errores.

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

2.9. Empresa en funcionamiento

La Sociedad mantiene como únicos activos dos inmuebles, clasificados dentro del epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" del balance abreviado adjunto. Dada la situación económica general y la del

mercado inmobiliario en particular, estos activos sufrieron una importante pérdida de valor en pasados ejercicios que obligó a la Sociedad a registrar pérdidas por el deterioro de estas inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad presenta un patrimonio neto inferior a las dos terceras partes del Capital Social, a pesar de lo cual, tal y como se describe en la Nota 7.3 no se encuentra en ninguna de las situaciones de desequilibrio patrimonial descritas en los artículos 363.1.e) y 327 de la Ley de Sociedades de Capital.

La Sociedad pertenece al Grupo Reyal Urbis. La sociedad matriz del grupo, Reyal Urbis, S.A. (en liquidación), se encuentra en situación judicial de liquidación tras Auto notificado con fecha 1 de septiembre de 2017 por el Juzgado de lo Mercantil Nº 6 de Madrid, pudiendo afectar este hecho a la principal actividad de la Sociedad, al ser la misma, parte de la masa activa a realizar en el Plan de Liquidación de su sociedad matriz (ver Nota 10.7)

Señalarse también que 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 dicha pandemia, a escala nacional e internacional, supuso una crisis sanitaria sin precedentes, que impactó en el entorno macroeconómico, tanto internacional como nacional, en el que la Sociedad desarrolla su actividad.

Adicionalmente con fecha 24 de febrero de 2022 se inició un conflicto bélico tras la invasión de Ucrania por parte de Rusia. Tal hecho ha supuesto el posicionamiento de las diferentes economías occidentales a favor de la integridad territorial de Ucrania, tomando en este sentido principalmente medidas de índole económico, mediante sanciones, contra Rusia y Bielorrusia, que unidas a la dependencia de la mayoría de los países de la Unión Europea del gas ruso, está produciendo un clima de inestabilidad económica, crisis energética y alzas de precios a nivel macroeconómico.

En este contexto el Administrador Único de la Sociedad ha evaluado las necesidades de efectivo para el ejercicio 2023, concluyendo que, en principio, la tesorería existente será suficiente para atender sus obligaciones en el corto plazo, motivo por el cual ha formulado estas cuentas abreviadas bajo el principio contable de empresa en funcionamiento.

3. Normas de valoración

Las normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas para el ejercicio 2022, de acuerdo con las establecidas por las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, han sido las siguientes:

3.1 Inversiones Inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado, y aparecen valoradas a su precio de adquisición.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que las inversiones inmobiliarias puedan estar deterioradas mediante el denominado "test de deterioro", en cuyo caso deberá estimar su importe recuperable efectuando las correcciones valorativas que procedan.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En este sentido la sociedad, no ha efectuado dotación ni reversión de provisión desde el ejercicio 2016.

La Sociedad ha reconocido un importe de 3.074 euros (3.074 euros en 2021) en concepto de dotación a la amortización de inmovilizado material bajo el epígrafe "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2022 y 2021 adjunta.

3.2 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

3.2.1 Arrendamientos Financieros

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

No existen operaciones de arrendamiento financiero en los que la Sociedad actúe como arrendador ni como arrendatario.

3.2.2 Arrendamientos Operativos

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Los ingresos y gastos, correspondientes al arrendador y al arrendatario, derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo serán considerados, respectivamente, como ingreso y gasto del ejercicio en el que los mismos se devenguen, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cualquier cobro o pago que pudiera hacerse al contratar un derecho de arrendamiento calificado como operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado por el arrendamiento que se imputará a resultados a lo largo del periodo de arrendamiento a medida que se cedan o reciban los beneficios económicos del activo arrendado.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Todos los arrendamientos que constituyen la actividad de la Sociedad se consideran como arrendamientos operativos.

3.3. Instrumentos financieros

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

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

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

- Cuentas a cobrar por operaciones comerciales.
- Financiación recibida de entidades vinculadas, instituciones financieras y proveedores.

3.3.1 Activos financieros

Clasificación -

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y

ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior -

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, por regla general, los créditos comerciales con vencimiento inferior a doce meses se registran por su valor nominal, es decir, no se descuentan.

Deterioro -

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para todos los activos financieros. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

Baja de activos financieros -

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas, ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Cuando un activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

4.6.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado

en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico en las que la Sociedad desarrolla su actividad habitual, o por operaciones de préstamo o crédito de carácter financiero.

Los pasivos financieros se clasifican en función de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico de las operaciones.

Los principales pasivos financieros mantenidos por la Sociedad corresponden a pasivos a vencimiento, remunerados o no, que la Sociedad ha clasificado a efectos de su valoración en la categoría de "Débitos y partidas a pagar".

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, que, salvo evidencia en contrario, sería el precio del servicio o bien adquirido o por el efectivo minorado por las comisiones y otros gastos recibidos. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

En el caso de aquellos préstamos cuyo vencimiento sea a corto plazo, pero cuya refinanciación a largo plazo está asegurada a discreción de la Sociedad, mediante pólizas de crédito disponibles a largo plazo, se clasifican en el balance abreviado adjunto como pasivos no corrientes.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.6.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe del balance abreviado adjunto incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original inferior o igual a tres meses. Los descubiertos bancarios se clasifican en el epígrafe de deudas a corto plazo, otros pasivos financieros del "Pasivo corriente" del balance abreviado adjunto.

3.4. Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos

son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no registra activos ni pasivos por impuestos diferidos debido a que el Administrador Único no ha considerado probable que la Sociedad pueda disponer de ganancias fiscales futuras en los próximos años contra las que poder hacerlos efectivos.

3.5. Provisiones y Pasivos contingentes

El Administrador Único de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencia entre:

a) ***Provisiones***: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

b) ***Pasivos contingentes***: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

3.6. Ingresos y gastos

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

Dichos ingresos se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contario será el precio acordado deducidos descuentos e impuestos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión.

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

Los ingresos por 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.

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

3.7. Transacciones con vinculadas

Las operaciones comerciales o financieras realizadas con empresas del grupo, multigrupo, asociadas y otras partes vinculadas se registran en el momento inicial por su valor razonable, con independencia del grado de vinculación existente. En el caso de que el precio acordado en una transacción difiera de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación.

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

4. Inversiones Inmobiliarias

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

	Euros				
	Saldo 31/12/2020	Adiciones	Saldo 31/12/2021	Adiciones	Saldo 31/12/2021
Terrenos	144.087	-	144.087	-	144.087
Construcciones	231.144	-	231.144	-	231.144
Amortizaciones	(48.429)	(3.074)	(51.503)	(3.074)	(54.577)
Deterioros	(59.099)	-	(59.099)	-	(59.099)
Coste neto	267.703	(3.074)	264.629	(3.074)	261.555

El coste total de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2022 y 2021 corresponde a dos viviendas adquiridas en 2005 para su arrendamiento ubicadas en la calle Manuel Fernández Márquez, 10-12, en San Adrián del Besós (Barcelona). Consecuencia de esta actividad arrendaticia la Sociedad tiene contabilizadas fianzas a largo plazo por importe de 477 euros a 31 de diciembre de 2022 (477 euros a 31 de diciembre de 2021).

El Administrador Único estima, que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 es superior a su valor neto contable, a pesar de lo cual no ha procedido a la reversión de deterioros de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2022 y 2021 siguiendo el criterio de prudencia al considerar lo comentado en la nota 2.9.

5. Arrendamientos

Arrendamientos Operativos

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad, como arrendador, tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros):

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal 2022	Valor nominal 2021
Menos de un año	6.364	6.364
Total	**6.364**	**6.364**

La renta anual acordada y actualizada tal y como se establece en el contrato a 31 de diciembre de 2022 es de 6.364 euros para el único inmueble arrendado de los dos existentes.

Como arrendatario, la Sociedad no tiene formalizados arrendamientos operativos.

6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable y no existen restricciones a su disposición.

7. Patrimonio Neto y Fondos Propios

7.1 Capital Social

Con fecha 27 de octubre de 2000 se formalizó el acuerdo aprobado de forma unánime por parte de la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad de reducción y ampliación simultánea del capital social de la misma, que se registró como sigue:

- Reducción del capital social, por importe de 90.000.000 pesetas, a cero pesetas, con la finalidad de restablecer el equilibrio entre éste y el patrimonio de la Sociedad disminuido por consecuencia de pérdidas, lo que supuso la amortización de la totalidad de las acciones de la Sociedad.

- Ampliación simultánea del capital social en 120.200 euros, mediante la puesta en circulación de 12.020 nuevas acciones ordinarias y nominativas de 10 euros de valor nominal cada una, desembolsándose en un 50% de su valor en el momento de la suscripción.

Durante el ejercicio 2005, el Accionista Único procedió a desembolsar el restante 50% del valor nominal de las acciones.

Con fecha 15 de julio de 2009, se aprobó por parte del Accionista Único una reducción de capital por importe de 59.980 euros mediante la modificación del valor nominal de las acciones, que queda fijado en 5,01 euros, con cargo a los Resultados Negativos de ejercicios anteriores.

A 31 de diciembre de 2022, el capital social de la Sociedad es de 60.220 euros y está formado por doce mil veinte acciones nominativas de 5,01 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, siendo el Accionista Único Reyal Urbis, S.A. (en liquidación).

7.2 Reserva Legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 esta reserva no está totalmente constituida.

7.3 Patrimonio Neto

A 31 de diciembre de 2022, las pérdidas acumuladas de la Sociedad han provocado que el patrimonio neto de la misma se encuentre por debajo de la mitad del Capital Social, presentando a esta fecha fondos propios negativos.

De acuerdo con el artículo 363.1.e) de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) la sociedad de capital deberá disolverse por pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso. Asimismo, de acuerdo al artículo 327 de la citada Ley, la disminución del patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes de la cifra de capital social es causa de reducción obligatoria de capital si transcurrido un ejercicio no se hubiese recuperado el patrimonio.

La Resolución de 20 de diciembre de 1996, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se fijan criterios generales para determinar el concepto de patrimonio contable, a efectos de reducción de capital y disolución de sociedades previstos en la legislación mercantil, establece que los préstamos participativos que figuren en el balance abreviado de la Sociedad en la agrupación correspondiente a los acreedores, se tendrán en cuenta en la cuantificación del patrimonio contable a los efectos de reducción de capital y disolución de sociedades previstos en la legislación mercantil.

Teniendo en cuenta lo expuesto en los párrafos anteriores, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de Capital es el que se detalla a continuación:

	Euros
Patrimonio neto de la Sociedad al 31/12/2021	(25.047)
Préstamos de carácter participativo	66.850
Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 327 y 363 de la Ley de Sociedades de Capital	**41.803**
Capital Social	**60.220**

La Sociedad, tal y como se puede ver en el cuadro anterior, no presenta a 31 de diciembre de 2022 ningún supuesto de desequilibrio patrimonial, motivo por el cual ha formulado las presentes cuentas bajo el principio

de empresa en funcionamiento (véase Nota 2.9)

7.4 Movimiento de los Fondos propios

El movimiento de los Fondos Propios en el ejercicio 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

Concepto	31/12/2021	Aplicación	Resultado del Ejercicio	31/12/2022
Capital Social	60.220	-	-	60.220
Reserva legal	289	-	-	289
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(86.150)	1.372	-	(84.778)
Resultado del ejercicio	1.372	(1.372)	(778)	(778)
Fondos propios	**(24.269)**	**-**	**(778)**	**(25.047)**

Concepto	31/12/2020	Aplicación	Resultado del Ejercicio	31/12/2021
Capital Social	60.220	-	-	60.220
Reserva legal	289	-	-	289
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(85.157)	(993)	-	(86.150)
Resultado del ejercicio	(993)	993	1.372	1.372
Fondos propios	**(25.641)**	**-**	**1.372**	**(24.269)**

8. Saldos corrientes con Administraciones Públicas

8.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

El epígrafe de Administraciones Públicas a cierre de los ejercicios 2022 y 2021 recoge los siguientes conceptos (en euros):

Concepto	2.022		2.021	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Impuesto de Sociedades	-	-	-	-
I.R.P.F. Profesionales	-	-	-	20
TOTALES	**-**	**-**	**-**	**20**

8.2. Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

El Impuesto sobre Sociedades se calcula sobre la base del resultado económico o contable, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiendo éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2022 y 2021 es la siguiente (en euros):

Concepto	2.022	2.021
Ingresos y gastos del ejercicio	**(778)**	**1.372**
Diferencias permanentes	-	-
Gtos. Financ.Ptmos Participativos	-	-
Base imponible Previa	**(778)**	**1.372**
Compensacion B. I. Negativas	-	**(1.372)**
Base imponible (Resultado fiscal)	**(778)**	-

La Sociedad, siguiendo el criterio de prudencia, no tiene registrado en el balance de situación abreviado adjunto el crédito fiscal que correspondería sobre las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 las bases imponibles negativas son las siguientes (en euros):

Año de generación	Euros	
	2022	2021
1998	477.014	477.014
1999	33.305	33.305
2000	11.282	11.282
2001	2.180	2.180
2002	1.721	1.721
2003	1.724	1.724
2004	10.808	10.808
2005	6.497	6.497
2006	13.180	13.180
2007	8.371	8.371
2008	8.439	8.439
2009	13.695	13.695
2010	1.027	1.027
2011	1.052	1.052
2012	4.457	4.457
2013	27.780	27.780
2014	28.656	28.656
2015	862	862
2016	182	182
2022 (*)	778	-
Total	**653.013**	**652.235**

(*) Considerando previsión de Impuesto de Sociedades de 2022

Año de generación	Euros	
	2021	2020
1998 (*)	477.014	478.386
1999	33.305	33.305
2000	11.282	11.282
2001	2.180	2.180
2002	1.721	1.721
2003	1.724	1.724
2004	10.808	10.808
2005	6.497	6.497
2006	13.180	13.180
2007	8.371	8.371
2008	8.439	8.439
2009	13.695	13.695
2010	1.027	1.027
2011	1.052	1.052
2012	4.457	4.457
2013	27.780	27.780
2014	28.656	28.656
2015	862	862
2016	182	182
Total	**652.235**	**653.607**

(*) Aplicando compensación B. Imponibles según previsión de I. Sociedades 2021

Las bases imponibles negativas no tienen un periodo máximo de compensación a partir del 1 de enero de 2015, no obstante, su compensación está limitada a partir del ejercicio 2017 al 70% de la base imponible sujeta a ciertas condiciones establecidas legalmente, si bien dichas limitaciones no resultarán de aplicación en el importe de rentas correspondientes a quitas o esperas consecuencia de acuerdos con acreedores. En todo caso, se podrán compensar en el período impositivo bases imponibles negativas hasta el importe de 1 millón de euros.

La Sociedad no tiene a 31 de diciembre de 2022 y 2021 activos por impuesto diferido registrados al considerar el Administrador Único, conforme a su mejor estimación y siguiendo el criterio de prudencia, que, sobre el valor de mercado de las existencias y los resultados futuros de la Sociedad, no es probable que dichos activos sean recuperados en el corto plazo.

La Sociedad no ha registrado impuestos directamente en patrimonio en 2022 ni en el ejercicio 2021.

8.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Al cierre del ejercicio 2022 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2018 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades además de los cuatro últimos ejercicios para el resto de impuestos que le son de aplicación.

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

9. Ingresos y gastos

9.1. Importe neto de la cifra de negocios

La cifra de negocios reconocida en el epígrafe 1.1 de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta recoge los ingresos facturados por la Sociedad por el alquiler de sus inversiones inmobiliarias, según se describe en las Notas 4 y 5.

9.2. Ingresos y gastos financieros

La Sociedad no ha obtenido ingresos financieros en los ejercicios 2022 y 2021.

El detalle de los gastos financieros de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente (en euros):

Concepto	2.022	2.021
Intereses de deudas con empresas vinculadas (Nota 10.2)	(2.982)	(1.030)
- Por deudas a corto plazo	*(2.982)*	*(1.030)*
- Por deuda participativa	-	-
Intereses de deudas con terceros	-	-
Total	**(2.982)**	**(1.030)**

10. Otra información

10.1. Operaciones con vinculadas

Durante el ejercicio 2022 se han devengado intereses por el Préstamo Corriente descrito en la nota 10.2 siguiente por importe de 2.982 euros (1.030 euros en 2021).

Con relación al Préstamo Participativo no se han devengado intereses durante el ejercicio 2022 ni el ejercicio 2021 al no cumplirse las estipulaciones del mismo para ello (véase Nota 10.2).

10.2. Saldos con vinculadas

La composición de este epígrafe al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es la siguiente (en euros):

Concepto	2.022	2.021
	Saldos Acreedores	Saldos Acreedores
Reyal Urbis, S.A. (en liquidación):		
Préstamo Corriente	194.150	194.150
Préstamo Participativo	66.850	66.850
Total pasivo no corriente	**261.000**	**261.000**
Intereses deudas Préstamo corriente	85.667	84.718
Intereses deudas Préstamo participativo	6.105	4.072
Saldo por Cuenta Corriente	1.566	1.484
Total pasivo corriente	**93.338**	**90.274**

El Préstamo por importe de 194.150 euros de saldo acreedor se corresponde con el importe dispuesto del préstamo concedido por la sociedad matriz el 25 de febrero de 2005. Este préstamo tenía un límite máximo de 400.000 euros, con una duración inicial prevista de 24 meses, prorrogable por otros 12 meses adicionales y devengó un interés del 3% durante el primer año y de Euribor a un año más un diferencial de 1 punto, durante el resto de su vigencia. Este préstamo mediante sucesivas prorrogas, siendo la última de fecha 25 de febrero de 2023, ha sido novado hasta el 25 de febrero de 2024, incluyendo una prorroga tácita, en caso de que ninguno de los contratantes solicite su cancelación, por otra anualidad más, esto es hasta el 25 de febrero de 2025

Los intereses devengados a 31 de diciembre de 2022 han ascendido a 2.982 euros (1.030 euros en 2021) (véase Nota 10.1.) y han sido registrados dentro de los Gastos financieros, en el epígrafe "Intereses de deudas con empresas vinculadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta, figurando la totalidad de los mismos en el pasivo del balance al estar pendientes de pago en su totalidad.

Con fecha 31 de diciembre de 2014, y ante la situación de desequilibrio patrimonial en la que se encontraba la Sociedad tras las pérdidas incurridas en los ejercicios anteriores, se firmó entre la misma y su Accionista Único un acuerdo marco para la conversión de deuda corriente, que el Accionista Único le

tiene concedido a la Sociedad descrita en los párrafos anteriores, en deuda de carácter participativo en la medida en que la Sociedad lo fuera necesitando.

Fruto de este acuerdo, con esa misma fecha, 31 de diciembre de 2014, se firmó la conversión parcial del préstamo corriente en préstamo Participativo por importe de 3.375 euros y a 31 de diciembre de 2015 se firmó una conversión adicional por importe de 48.240 euros. En 2016 se convirtió un importe adicional de 15.235 euros. El vencimiento de esta deuda convertida en préstamos participativos está ligada al vencimiento del contrato de préstamo del que surgen, fruto del acuerdo de 31 de diciembre de 2014. Tras la última novación efectuada el 25 de febrero de 2023, el vencimiento queda fijado para el 25 de febrero de 2024, pudiendo llegar su vencimiento tras una prórroga tácita hasta el 25 de febrero de 2025.

Estos préstamos participativos se remuneran con un interés variable del 3% en el caso de que la Sociedad obtenga beneficios antes de impuestos aprobados por su Junta General de Accionistas. Durante el ejercicio 2021 y 2022 no se han devengado intereses por estos préstamos participativos, al no haberse cumplido la condición para su devengo, dado que la Sociedad en el ejercicio 2020 y 2021 no obtuvo beneficios antes de impuestos aprobados por su Junta General de Accionistas.

10.3. Retribuciones al Administrador Único y a la alta dirección.

Durante el ejercicio 2022 el Administrador Único no ha devengado importe alguno en concepto de sueldos, dietas y otras remuneraciones.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida a favor de los miembros anteriores o actuales del órgano de administración, ni tiene asumidas obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía.

La Sociedad tiene de Administrador Único una persona Jurídica. La Sociedad no tiene empleados ni, por tanto, alta dirección.

10.4. Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, ésta dispone de procedimientos de control, para dar cumplimiento a lo referido en los artículos 228 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, sobre el deber de información de los administradores. De igual forma, a través de dicho procedimiento, el Administrador Único ha informado de las participaciones que ha ostentado durante el año 2022, en los términos recogidos en los citados artículos.

No se ha informado durante el ejercicio y hasta la fecha de formulación de ninguna situación de conflicto de interés, de las recogidas en los artículos 229 y 231 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Por otra parte, en los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad no ha realizado con el Administrador único operaciones ajenas al tráfico ordinario de su actividad ni operaciones en condiciones distintas a las habituales del mercado.

10.5. Plantilla

La Sociedad no cuenta con empleados en plantilla. El modelo de gestión de la Sociedad se establece mediante una administración que es llevada a cabo por personal cuya relación laboral está en Reyal Urbis, S.A (en liquidación). Por este concepto Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) no factura importe alguno a la Sociedad.

10.6. **Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a los proveedores. Disposición adicional segunda y tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio.**

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.

	2.022	2.021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	55	42

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar".

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 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.

La disposición tercera de la Ley 3/2010, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y la Ley 11/2013, de 26 de julio, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, indican que el límite recomendado máximo de días establecido para pago de proveedores a 31 de diciembre de 2022, es de 30 días salvo acuerdos documentados en contrato que podrán llevar ese plazo máximo hasta los 60 días, siendo este el máximo de días de aplazamiento para el pago a proveedores comerciales.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

10.7. Hechos Posteriores

Al existir sobre los inmuebles propiedad de la sociedad garantías hipotecarias vinculadas con el crédito sindicado del accionista único, Reyal Urbis, S.A. (en liquidación), éste tiene la intención de realizar una operación de reestructuración consistente en la fusión por absorción de Inmobiliaria Gran Capitán, SAU, de forma que, dentro del proceso de liquidación concursal en la que está inmersa, pueda proceder a la venta de los inmuebles de la sociedad mediante el proceso de subasta extrajudicial previsto en el Plan de Liquidación aprobado judicialmente, de forma que los acreedores hipotecarios vean satisfecho su crédito, hasta donde alcance, con el producto resultante de la venta. Una vez que se cumplan las necesarias formalidades legales, está previsto que la Junta General de Accionistas apruebe esta fusión en junio de 2023.

Desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas no se han producido más hechos significativos dignos de mención diferentes a los descritos en los párrafos anteriores.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR

Las Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio 2022 de Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U., integradas por el balance de situación abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, y la memoria abreviada, han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad en su reunión de 30 de marzo de 2023. Dichas Cuentas Anuales Abreviadas corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2022, estando extendidos en 18 hojas incluida esta de papel ordinario (1 de balance de situación abreviado, 1 de cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, 15 de la memoria abreviada y 1 para la diligencia), visadas todas ellas por el Administrador Único y firmando en esta última página.

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales abreviadas elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Administrador Único
Reyal Urbis, S.A., (en liquidación)

Representado por
D. José Antonio Ruiz García

Los Administradores Concursales de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación) suscriben las cuentas de Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U. correspondientes al ejercicio 2022 a los meros efectos de cumplir con la formalidad del artículo 48 de la Ley Concursal. No formando parte de su mandato legal, no han procedido a su análisis y, por tanto, no emiten opinión alguna de las mismas.

Agencia Estatal de Administración Tributaria
D. Francisco del Valle Jiménez

BDO Auditores, S.L.
D. Pablo Albert Albert