

# **Actius Immobiliaris Caixa Ontinyent, S.A.U.**

**Cuentas Anuales**  
31 de diciembre de 2021

# ACTIUS INMOBILIARIS CAIXA ONTINYENT, S.A.U.

## BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Euros)

ACTIVO	Nota	2021	2020	PASIVO	Nota	2021	2020
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Inversiones inmobiliarias	5	1.222.387	1.264.065	Fondos propios-	7	9.001.710	9.803.427
				Capital		3.000.000	3.000.000
				Prima de emisión		9.436.474	9.436.474
				Reservas		33.776	33.776
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		(2.666.823)	(977.971)
				Resultado del ejercicio		(801.717)	(1.688.852)
<b>Total activo no corriente</b>		<b>1.222.387</b>	<b>1.264.065</b>	<b>Total patrimonio neto</b>		<b>9.001.710</b>	<b>9.803.427</b>
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
				Deudas con entidades del grupo a largo plazo	9	11.650.932	13.349.727
				<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>11.650.932</b>	<b>13.349.727</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Existencias	6	18.812.014	20.026.859	Deudas a corto plazo		16.969	17.534
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	26.749	28.293	Otras deudas a corto plazo		16.969	17.534
Otros deudores		26.749	28.293	Deudas con entidades del grupo a corto plazo	9	-	119.521
Inversiones financieras a corto plazo		6.120	10.627	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		34.435	63.921
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	636.776	2.024.286	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>51.404</b>	<b>200.976</b>
<b>Total activo corriente</b>		<b>19.481.659</b>	<b>22.090.065</b>				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>20.704.046</b>	<b>23.354.130</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO PASIVO</b>		<b>20.704.046</b>	<b>23.354.130</b>

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2021.

## ACTIUS IMMOBILIARIS CAIXA ONTINYENT, S.A.U.

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Euros)

	Nota	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Importe neto de la cifra de negocio (ventas de edificios, terrenos y solares)	10	1.018.436	2.004.318
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(35.397)	744.667
<b>Aprovisionamientos</b>	10	<b>(1.214.765)</b>	<b>(3.784.036)</b>
Variación de existencias, edificios adquiridos, terrenos y solares		(1.522.146)	(3.208.212)
Deterioro de existencias		307.381	(575.824)
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>86.293</b>	<b>88.098</b>
<b>Gastos de personal</b>	11	<b>(1.093)</b>	<b>(1.098)</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(227.542)</b>	<b>(248.776)</b>
<b>Amortización del inmovilizado</b>	5	<b>(45.733)</b>	<b>(44.065)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		<b>4.189</b>	<b>42.497</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>835</b>	<b>5.224</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(414.777)</b>	<b>(1.193.171)</b>
<b>Gastos financieros</b>	9	<b>(386.940)</b>	<b>(495.681)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(386.940)</b>	<b>(495.681)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(801.717)</b>	<b>(1.688.852)</b>
Impuesto sobre beneficios		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(801.717)</b>	<b>(1.688.852)</b>

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021.

## **(1) Actividad de la Sociedad**

Actius Immobiliaris Caixa Ontinyent, S.A.U., (en adelante la Sociedad), se constituyó el 27 de diciembre de 2012 y tiene su domicilio social en Ontinyent, plaza Sant Domingo, 24.

El objeto social consiste en la promoción, desarrollo, construcción, compraventa, explotación y arrendamiento operativo de toda clase de inmuebles así como la compraventa y administración de acciones y participaciones por cuenta propia y la gestión y dirección de las mismas, todo ello con exclusión de aquellas actividades reguladas en la Ley del Mercado de Valores y en las Instituciones de Inversión Colectiva, y la prestación de servicios a las sociedades participadas.

Para una correcta interpretación de las cuentas anuales abreviadas debe considerarse que Actius Immobiliaris Caixa Ontinyent, S.A.U. desarrolla su actividad como sociedad dependiente de Caja de Ahorros y Monte Piedad de Ontinyent, obteniendo de la misma las garantías necesarias y realizándose su gestión por personal de dicha Entidad. En consecuencia, las presentes cuentas anuales abreviadas deben interpretarse en el contexto en el que la Sociedad realiza sus operaciones y no como sociedad independiente.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o 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 abreviadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

Al 31 de diciembre de 2021 la totalidad del capital social de la Sociedad es propiedad de Caja de Ahorros y Monte Piedad de Ontinyent, por lo que ostenta la condición de unipersonalidad a dicha fecha. Las cuentas anuales consolidadas de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ontinyent del ejercicio 2020 fueron aprobadas por la Asamblea General de la Entidad el 25 de mayo de 2021 y fueron depositadas en el Registro Mercantil de Valencia.

Al 31 de diciembre de 2021 los contratos suscritos entre la Sociedad y su accionista único corresponden a una cuenta de tesorería y a los préstamos asociados a las existencias registradas en el balance abreviado adjunto (véase Nota 9).

### **Combinación de negocios – Fusión por absorción**

Con fecha 18 de abril de 2013 la Sociedad, como sociedad absorbente, junto con Iniciatives i Inversions Comarcals, S.L.U., sociedad perteneciente a su mismo Grupo, como sociedad absorbida, presentaron el proyecto de fusión de Iniciatives i Inversions Comarcals, S.L.U. por parte de la Sociedad. En este sentido, el 7 de mayo de 2013, el Socio Único de ambas sociedades acordó la citada fusión por absorción de acuerdo con el proyecto de fusión presentado, con la consiguiente disolución y extinción sin liquidación de la sociedad absorbida y atribución de la totalidad de su patrimonio a título universal a la sociedad absorbente, considerando como balances de fusión de ambas sociedades los de fecha 31 de diciembre 2012. A efectos contables, a partir del 1 de enero de 2013 las operaciones de la sociedad extinguida, se considerarán realizadas por la sociedad absorbente. Ésta, como consecuencia de la atribución a su favor del patrimonio íntegro de la sociedad absorbida, se subrogó en todos los derechos y obligaciones de la misma. Dicha fusión fue formalizada en escritura pública de fecha 1 de julio de 2013, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia con fecha 25 de julio de 2013.

Dado que Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ontinyent era titular del 100% del capital social de las sociedades fusionadas, el Socio Único de ambas sociedades ha considerado aplicar los artículos 73, 52.1 y 49 del Texto Refundido de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles. Esta operación se enmarca en un proceso completo de reorganización corporativa para la optimización y simplificación de la estructura y gestión del Grupo al que las sociedades pertenecen. Asimismo, el objeto social de la sociedad absorbida estaba comprendido entre los desarrollados por la sociedad absorbente.

La Sociedad, como absorbente, registró contablemente los elementos patrimoniales adquiridos por los valores contables por los que figuraban en las cuentas anuales consolidadas del Grupo al que pertenece, de acuerdo con lo establecido por el apartado segundo de la norma de registro y valoración 21ª del Plan General de Contabilidad, modificada a través del Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre.

La fusión se acogió al régimen especial establecido en el Capítulo VIII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Toda la información requerida por la normativa aplicable a esta fusión aparece desglosada en la memoria anual de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2013.

## **(2) Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas**

### **a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Estas cuentas anuales abreviadas han sido formuladas por el Administrador Único de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2011 y el régimen transitorio que incluye el citado Real Decreto.
- 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 resulte de aplicación.

### **b) Imagen fiel**

Estas cuentas anuales abreviadas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, 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. En particular, en la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas se ha aplicado el principio de empresa en funcionamiento, ya que, en opinión del Administrador Único de la Sociedad, no existen dudas significativas sobre la continuidad de la actividad de la misma al menos durante los próximos doce meses. Asimismo, el Administrador Único no ha tomado, ni tiene en proyecto decisión alguna que pudiera alterar de forma significativa el valor contabilizado de los elementos de activo y pasivo, o el plazo en el que se realizarán los activos o se liquidarán los pasivos.

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

### **c) Principios contables no obligatorios aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, las presentes cuentas anuales abreviadas han sido elaboradas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las mismas. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

### **d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de las presentes cuentas anuales abreviadas 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 evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 4-a y 4-d).
- La vida útil de los activos inmobiliarios (véase Nota 4-a).
- El cálculo de provisiones y contingencias (véase Nota 4-g).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

La actividad de la Sociedad está ligada a la gestión de los activos inmobiliarios procedentes de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ontinyent (véase Nota 6), contando para ello con los fondos propios y la financiación prestada por dicha Entidad. En este sentido, en la formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas se ha aplicado el principio de empresa en funcionamiento por entender el Administrador Único de la Sociedad que los activos y los pasivos que figuran en el balance abreviado adjunto se realizarán en el curso ordinario de sus operaciones.

**e) Comparación de la información**

La información contenida en estas cuentas anuales abreviadas referente al ejercicio 2020 se presenta exclusivamente a efectos comparativos con la información del ejercicio 2021.

**f) Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria abreviada.

**g) Corrección de errores**

En la elaboración de las presentes cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2021 no se ha identificado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos a efectos comparativos correspondientes al ejercicio 2020.

**h) Cambios en criterios contables**

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

**(3) Aplicación del resultado**

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2021 formulada por el Administrador Único de la Sociedad, pendiente de aprobación por el Accionista Único, es traspasar la totalidad del resultado a resultados negativos de ejercicios anteriores.

**(4) Principios contables y normas de valoración**

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

**a) *Inversiones inmobiliarias***

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance abreviado 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.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

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

<b>Años de Vida Útil Esperada</b>
---------------------------------------

La Sociedad evalúa, en cada fecha de cierre de balance, si existe algún indicio de deterioro del valor registrado de las inversiones inmobiliarias de vida útil definida. En caso de existir algún indicio, se estima el valor recuperable de los citados activos con el objetivo de determinar el deterioro de valor sufrido. Cuando el activo analizado no genera por sí mismo flujos de caja independientes de otros activos, la Sociedad estima el valor razonable de la unidad generadora de efectivo en la que tal activo se haya incluido.

El valor recuperable de un activo sujeto a deterioro es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. Para la estimación del valor en uso se calcula el valor actual de los futuros flujos de caja del activo analizado (o de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca, en su caso) utilizando una tasa de descuento que refleje tanto el valor temporal del dinero como el riesgo específico asociado al activo.

Cuando se estima que el valor recuperable de un activo es menor que su importe neto en libros, la diferencia se registra con cargo al epígrafe "Resultado por deterioro de activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. Las pérdidas reconocidas por deterioro de un activo son revertidas con abono al mencionado epígrafe cuando mejoran las estimaciones sobre su importe recuperable, aumentando el valor del activo hasta el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el saneamiento.

#### **b) 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.

##### *Arrendamiento operativo*

Cuando la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada en el ejercicio en que se devengan.

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

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

#### **c) Instrumentos financieros**

##### *Activos financieros*

Los activos financieros se reconocen en el balance abreviado cuando se lleva a cabo su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Los activos financieros que posee la Sociedad corresponden a partidas a cobrar que se valoran posteriormente por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. 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.

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.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

#### *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 de la empresa, 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.

#### *Instrumentos de patrimonio*

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

#### NIIF 9: Instrumentos financieros

Con fecha 1 de enero de 2018 entró en vigor la NIIF 9. El objetivo de esta norma consiste en establecer principios para la información financiera sobre los activos financieros y los pasivos financieros, de forma que se presente información pertinente y útil para los usuarios de los estados financieros a efectos de la evaluación de los importes, del calendario y de la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros de la entidad.

Están dentro del alcance de esta norma los siguientes compromisos de préstamo:

- a) Los compromisos de préstamo que la entidad designe como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados. La entidad que, en el pasado, haya vendido habitualmente los activos procedentes de sus compromisos de préstamo inmediatamente después de su nacimiento aplicará esta norma a todos los compromisos de préstamo de la misma clase.
- b) Los compromisos de préstamo que puedan liquidarse, por el neto, en efectivo, o emitiendo otro instrumento financiero. Estos compromisos de préstamo son instrumentos derivados. Un compromiso de préstamo no se considerará liquidado por el neto simplemente porque el préstamo se desembolse a plazos (por ejemplo, un préstamo hipotecario para la construcción que se desembolse a plazos de acuerdo con el avance de la construcción).
- c) Los compromisos de concesión de un préstamo a un tipo de interés inferior al tipo de mercado.

#### Reconocimiento inicial y baja en cuentas de activos financieros

La entidad reconocerá un activo financiero o un pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, dicha entidad se convierta en parte de las cláusulas contractuales del instrumento en cuestión.

Una entidad dará de baja en cuentas un activo financiero cuando, y solo cuando:

- a) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o
- b) transfiera el activo financiero (transferir los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más beneficiarios mediante un acuerdo que cumpla las condiciones establecidas), siempre que la transferencia cumpla los requisitos para la baja en cuentas.



#### Baja en cuentas de pasivos financieros

La entidad eliminará de su estado de situación financiera un pasivo financiero (o una parte de éste) cuando, y solo cuando, se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido satisfecha o cancelada, o bien haya expirado.

Esta norma no es de aplicación en la Sociedad.

#### **d) Existencias**

Los bienes comprendidos en existencias se valoran a precio de adquisición más coste de producción si procede, según escrituras de compra, contratos de compraventa o factura, incluyendo los gastos adicionales para su adquisición, o valor neto realizable, el menor.

El coste de producción incluye tanto el coste de adquisición de los terrenos como los costes incurridos en la urbanización y construcción de promociones inmobiliarias. El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su fabricación, en su caso, y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización y venta.

La Sociedad sigue el criterio contable de registrar estos costes en las correspondientes cuentas de gastos de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada atendiendo a su naturaleza, capitalizando mediante la cuenta contable de "Aumento de existencias de terrenos y solares" o "Aumento de existencias de promociones en curso" el importe de los costes capitalizables según la situación técnica de la construcción.

En existencias cuyo período de construcción es superior a un año, el coste incluye los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o correspondientes a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la construcción, capitalizándose mediante la cuenta contable "Incorporación al activo de gastos financieros". El inicio de la capitalización de dichos gastos coincide en el tiempo con la ejecución de las obras físicas de adaptación de los terrenos y finaliza a la terminación de la construcción. Asimismo, si durante el período de adaptación o construcción de la promoción se produce una interrupción en las obras, en dicho período, los gastos financieros asociados no serán capitalizados.

La Sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su valor registrado en libros.

#### **e) 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.

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.

La Sociedad tributa en régimen de declaración fiscal consolidada del Impuesto sobre Sociedades, dentro del grupo fiscal del que Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ontinyent es cabecera. Es por tanto Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ontinyent quien registra, en su caso, la deuda del grupo con la Administración Tributaria.

#### **f) Ingresos y gastos**

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

El reconocimiento de los ingresos por ventas de inmuebles 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. Este momento suele coincidir con la escrituración del bien en venta.

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 socio 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.

#### **g) Provisiones y contingencias**

En la formulación de las cuentas anuales abreviadas el Administrador Único de la Sociedad diferencia entre:

1. 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.
2. 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.

Estas 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 abreviadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

#### ***h) Transacciones con vinculadas***

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

#### ***i) Partidas corrientes y no corrientes***

En el balance abreviado adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación. Se considerarán también corrientes aquellos saldos diferentes de los citados en el inciso anterior cuyo vencimiento se espera que se produzcan en el plazo máximo de un año. Aquellos otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.

De acuerdo con lo establecido en la normativa contable sectorial adaptada a las empresas inmobiliarias los préstamos se clasifican en el balance abreviado de acuerdo con los activos que están financiando. En concreto, los préstamos que están financiando existencias se clasifican en el corto plazo, con independencia de su vencimiento contractual.

#### ***j) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes***

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

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

#### ***k) Combinaciones de negocios***

Las combinaciones de negocios en las que la Sociedad adquiere el control de uno o varios negocios mediante la fusión o escisión de varias empresas o por la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran por el método de adquisición, que supone contabilizar, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos por su valor razonable, siempre y cuando éste pueda ser medido con fiabilidad.

La diferencia entre el coste de la combinación de negocios y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos se registra como fondo de comercio, en el caso en que sea positiva, o como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el caso en que sea negativa.

Las combinaciones de negocios para las que en la fecha de cierre del ejercicio no se ha concluido el proceso de valoración necesario para aplicar el método de adquisición se contabilizan utilizando valores provisionales. Estos valores deben ser ajustados en el plazo máximo de un año desde la fecha de adquisición. Los ajustes que se reconozcan para completar la contabilización inicial se realizan de forma retroactiva, de forma que los valores resultantes sean los que se derivarían de haber tenido inicialmente dicha información, ajustándose, por tanto, las cifras comparativas.

### **(5) Inversiones inmobiliarias**

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

#### **Arrendamientos operativos**

##### **Ejercicio 2021**

---

**Euros**

	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Retiros</b>	<b>Traspaso neto a/de "Inversiones inmobiliarias"</b>	<b>Saldo Final</b>
Inmovilizado	1.622.698	-	(152.249)	161.776	<b>1.631.725</b>
Amortización	(320.931)	(45.733)	19.404	1.396	<b>(345.864)</b>
Deterioro	(37.701)	(1.628)	5.816	(29.961)	<b>(63.474)</b>
	<b>1.264.066</b>	<b>(47.361)</b>	<b>(127.029)</b>	<b>132.711</b>	<b>1.222.387</b>

#### Ejercicio 2020

	<b>Euros</b>				
	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Retiros</b>	<b>Traspaso neto a/de "Inversiones inmobiliarias"</b>	<b>Saldo Final</b>
Inmovilizado	1.567.374	-	-	55.324	<b>1.622.698</b>
Amortización	(276.866)	(44.065)	-	-	<b>(320.931)</b>
Deterioro	(66.406)	-	42.497	(13.793)	<b>(37.702)</b>
	<b>1.224.102</b>	<b>(44.065)</b>	<b>42.497</b>	<b>41.531</b>	<b>1.264.065</b>

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha registrado 45.733 euros en concepto de gasto de amortización (44.065 euros en el ejercicio 2020), registrado en el epígrafe "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

#### (6) Existencias

Los inmuebles que adquiere la Sociedad tienen su origen en procedimientos de ejecución hipotecaria y adquisición de activos relacionados con la actividad crediticia de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ontinyent.

El movimiento habido durante los ejercicios 2021 y 2020 en el epígrafe "Existencias" del balance abreviado adjunto, es el siguiente:

## Ejercicio 2021

	Euros				
	Saldo Inicial	Adiciones	Retiros	Traspaso neto a/de "Inversiones inmobiliarias"	Saldo Final
Terrenos con calificación urbanística	19.139.922	35.184	(394.073)	-	<b>18.781.033</b>
Resto de Inmuebles Mobiliario	9.472.800	-	(995.228)	(162.672)	<b>8.314.900</b>
Deterioro de terrenos	7.942	-	-	-	<b>7.942</b>
Deterioro de edificios de viviendas	(6.742.653)	(107.226)	317.927	-	<b>(6.531.952)</b>
	(1.851.152)	(224.319)	285.601	29.961	<b>(1.759.909)</b>
	<b>20.026.859</b>	<b>(296.361)</b>	<b>(785.773)</b>	<b>(132.711)</b>	<b>18.812.014</b>

## Ejercicio 2020

	Euros				
	Saldo Inicial	Adiciones	Retiros	Traspaso neto a/de "Inversiones inmobiliarias"	Saldo Final
Terrenos con calificación urbanística	-	-	19.139.922	-	<b>19.139.922</b>
Resto de Inmuebles Mobiliario	12.701.335	35.000	(3.208.211)	(55.324)	<b>9.472.800</b>
Deterioro de terrenos	7.942	-	-	-	<b>7.942</b>
Deterioro de edificios de viviendas	(5.850.041)	(964.720)	72.108	-	<b>(6.742.653)</b>
	(2.926.401)	(117.398)	1.178.854	13.793	<b>(1.851.152)</b>
	<b>23.072.757</b>	<b>(1.047.118)</b>	<b>(1.957.249)</b>	<b>(41.531)</b>	<b>20.026.859</b>

## Otra información

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad mantiene compromisos de venta de existencias con clientes por un importe de 24.259 euros (1.500 euros en 2020).

## (7) Patrimonio neto

### Capital social

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el capital social se compone de 3.000.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas por su Accionista Único, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ontinyent.

### Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad debe destinar 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 cierre del ejercicio 2021 esta reserva no se encuentra completamente constituida

## **Aportación para compensar pérdidas**

Durante los ejercicios 2021 y 2020, el Accionista Único no realizó ninguna aportación para compensar pérdidas.

## **(8) Administraciones Públicas y situación fiscal**

### **Administraciones Públicas**

Al cierre del ejercicio 2021 el saldo registrado en el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” del activo circulante del balance abreviado adjunto corresponde, principalmente, a retenciones a cuenta del impuesto de sociedades y asciende a 26.749 euros (28.293 euros al cierre del ejercicio 2020).

### **Situación fiscal**

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

El resultado contable antes de impuestos coincide con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, tanto en el ejercicio 2021 como en el 2020.

Al estar en consolidación fiscal, la Sociedad ha aportado la base imponible negativa generada en este ejercicio al grupo de consolidación fiscal, sin efecto contable en el balance y en la cuenta de pérdidas y ganancias adjuntos.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En este sentido, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios desde el 2017 al 2021, para todos los impuestos que le son de aplicación. El Administrador Único de la Sociedad considera que las liquidaciones de impuestos se han practicado correctamente y que, consecuentemente, cualquier diferencia interpretativa en relación con las mismas no afectaría a las presentes cuentas anuales de forma significativa.

Con fecha 27 de diciembre de 2012 Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ontinyent, en virtud del Real-Decreto Ley 18/2012, traspasó, a la Sociedad determinados activos adjudicados o recibidos en pago de deudas por importe que asciende a 1.469 miles de euros.

El traspaso de los inmuebles a la Sociedad se realizó mediante una aportación no dineraria. De conformidad con lo previsto en el artículo 8 de la ley 8/2012 de 30 de octubre de “Saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero”, las aportaciones no dinerarias descritas anteriormente se acogen al régimen especial establecido en el Capítulo VIII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

En cumplimiento de las obligaciones de información establecidas en el artículo 86 de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, por el que se aprueba la Ley del Impuesto sobre Sociedades, las menciones sobre la información a incluir en la memoria, figuran en la memoria del ejercicio 2012.

### **Bases imponibles negativas**

Las bases imponibles negativas al cierre del ejercicio 2021 ascienden a 8.730.245 euros (mismo importe al cierre del ejercicio 2020). Los límites temporales para su utilización son los establecidos en la legislación fiscal al efecto, si bien el montante de las mismas podría verse modificado como consecuencia de la inspección fiscal de los ejercicios en que se generaron. El balance abreviado al 31 de diciembre de 2021 adjunto no incluye el crédito fiscal derivado de estas pérdidas fiscales al considerar el Administrador Único que su compensación futura no cumple con los requisitos de probabilidad previstos en la norma contable.

**(9) Saldos y operaciones con vinculadas**

Los saldos mantenidos por la Sociedad con la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ontinyent al 31 de diciembre de 2021 y 2020, son los siguientes:

	Euros	
	2021	2020
Cuenta corriente	636.776	2.024.286
Préstamos a corto plazo	-	(119.521)
Préstamos a largo plazo	(11.650.932)	(13.349.727)

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas. No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

Los préstamos cuentan con la garantía hipotecaria sobre las existencias de la Sociedad y devengan un tipo de interés de mercado. El detalle de los préstamos al cierre del ejercicio 2021, por vencimientos, es el siguiente:

	Euros
	2021
2022	-
2023	(433.844)
2024	-
2025	-
Siguientes	(11.217.088)
	<b>(11.650.932)</b>

Asimismo, las transacciones realizadas por la Sociedad durante los ejercicios 2021 y 2020 con la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ontinyent han sido las siguientes:

	Euros	
	2021	2020
Gastos financieros	386.940	495.681
	<b>386.940</b>	<b>495.681</b>

**(10) Ingresos y gastos**

**Ventas**

El importe neto de la cifra de negocios que figura en las cuentas de pérdidas y ganancias abreviadas de los ejercicios 2021 y 2020 adjuntas corresponde a la venta de inmuebles realizada en su totalidad en territorio nacional.

**Aprovisionamientos**

El detalle del epígrafe "Aprovisionamientos" de las cuentas de pérdidas y ganancias abreviadas correspondientes a los ejercicios 2021 y 2020 adjunta, es el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Compra de edificios, terrenos y solares	-	-
Certificaciones de obra y otros aprovisionamientos	-	-
Deterioro de existencias	307.381	(575.824)
Variación de existencias de edificios, terrenos y solares	(1.522.146)	(3.208.212)
	<b>(1.214.765)</b>	<b>(3.784.036)</b>

#### Otros ingresos y otros gastos de explotación

El detalle de los epígrafes "Otros ingresos de explotación" y "Otros gastos de explotación de las cuentas de pérdidas y ganancias abreviadas correspondientes a los ejercicios 2021 y 2020 adjunta, es el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
<b>Otros ingresos de explotación</b>		
Ingresos por arrendamientos	86.293	88.098
	<b>86.293</b>	<b>88.098</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>		
Servicios de profesionales independientes	(22.747)	(29.399)
Primas de seguro	(12.994)	(15.185)
Gastos por prestación de servicios	(92.031)	(110.639)
Otros tributos	(99.769)	(93.553)
	<b>(227.542)</b>	<b>(248.776)</b>

#### (11) Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas por los Administradores de la Sociedad durante el ejercicio 2021, en concepto de dietas - exclusivamente en su calidad de Consejeros-, han ascendido a 1.093 euros (1.098 euros en el ejercicio 2020) y figuran contabilizadas en el epígrafe de "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

La gestión de la Sociedad es realizada por su Administrador Único, no existiendo personal en plantilla.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen anticipos, compromisos por pensiones, seguros de vida ni otro tipo de obligaciones en relación al Administrador Único.

#### Estructura financiera

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad pertenece a un grupo de empresas más amplio del cual Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ontinyent es cabecera. El citado Grupo incluye sociedades que realizan, además de la actividad financiera desarrollada por la entidad matriz, otras actividades de carácter diverso.

#### Participación del Administrador Único en capital de otras sociedades

En cumplimiento de la obligación establecida en el art. 229.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que el Administrador Único ha comunicado a la sociedad su desempeño del cargo de Administrador Único en la sociedad Futur i Expansió 2010, S.L.U. y Administrador Mancomunado en la sociedad Espais Per a Tu, S.L.



(12) **Otra información**

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

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

	Días	
	2021	2020
Periodo medio de pago a proveedores	22	28
Ratio de operaciones pagadas	22	28
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	-

  

	Miles de euros	
Total pagos realizados	260	300
Total pagos pendientes	-	-

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

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance abreviado.

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, si bien se permite su ampliación mediante pacto entre las partes siempre y cuando no se supere un máximo de 60 días.

**Otra información**

***Efectos de la pandemia COVID-19 en la actividad de la Sociedad***

La pandemia internacional, así declarada por la Organización Mundial de la Salud (OMS) el 11 de marzo de 2020, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. En este sentido, se han producido disrupciones en la cadena de suministros, subidas de materias primas y precios de energía y contracciones en la oferta de determinados componentes. La evolución de la pandemia está teniendo consecuencias para la economía en general y para las operaciones de la Sociedad, cuyos efectos en los próximos meses son inciertos y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia.

Hasta la fecha de presentación de las presentes cuentas anuales abreviadas no se han producido efectos significativos en la actividad de la Sociedad y, conforme a las estimaciones actuales del Administrador Único, no se estiman efectos relevantes en el ejercicio 2022.

No existen acuerdos adicionales de la Sociedad que no figuren en balance y sobre los que no se haya informado en esta memoria.

### **Acontecimientos posteriores al cierre**

Entre la fecha de cierre del ejercicio 2021 y la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas no se ha producido ningún suceso que las afecte de manera significativa.

Ontinyent, 30 de marzo de 2022