

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

**ZAPATA, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023**



**Building a better
working world**

Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel: 902 365 456
Fax: 915 727 238
ey.com

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de ZAPATA, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de ZAPATA, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Existencias



Descripción La Sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2023 con Existencias por valor neto contable de 7.797 miles de euros que se corresponden con terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

La Sociedad utiliza como política de valoración de las Existencias el precio de adquisición o coste de producción descrito en la nota 4.e de la memoria.

En cada cierre, la Sociedad determina el valor razonable o de realización utilizando para ello las valoraciones realizadas por expertos independientes para las existencias de la rama de promoción. La determinación de estos valores requiere la realización de juicios y estimaciones significativas por parte del experto independiente. El detalle de la metodología empleada en las valoraciones se encuentra desglosado en la nota 10 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas. El riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro y la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las Existencias como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

-  Revisión de la razonabilidad de los modelos de valoración utilizados por el experto independiente.
-  Revisión de los desgloses incluidos en la memoria de la Sociedad requeridos por la normativa contable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)



Alfonso Ballea López
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 20970)

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

2024 Núm. 01/24/09021

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

8 de mayo de 2024

ZAPATA, S.A.

**CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2023 E INFORME
DE GESTIÓN**

ZAPATA S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 y 2022
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	31/12/2023	31/12/2022
A) ACTIVO NO CORRIENTE		33.780.256,36	31.374.299,85
II. Inmovilizado material.	5	23.697.228,05	20.806.546,13
1. Terrenos y bienes naturales		23.422.279,73	20.590.997,88
2. Instalaciones técnicas, maquinaria, utillaje, mobiliario, y otro inmovilizado material		274.948,32	215.548,25
III Inversiones inmobiliarias.	6	7.999.587,90	8.220.237,31
1. Terrenos.		1.186.764,66	1.186.764,66
2. Construcciones		6.812.823,24	7.033.472,65
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.		1.517.009,29	1.688.581,24
1. Acciones y participaciones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8.3/17.1	1.517.009,29	1.688.581,24
V. Inversiones financieras a largo plazo.		226.934,93	315.162,76
5. Otros activos financieros	8.1	226.934,93	315.162,76
VI. Activos por impuesto diferido.	12	339.496,19	343.772,41
B) ACTIVO CORRIENTE		11.842.332,31	13.155.808,11
II. Existencias.	10	7.797.206,11	6.729.223,18
2. Terrenos y solares		7.797.137,04	6.729.154,11
6. Anticipos a proveedores		69,07	69,07
III Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		443.807,09	4.304.161,79
1. Clientes por ventas y prestación de servicios	8.1.1	22.834,51	9.276,85
2. Clientes, empresas del grupo,	8.1.1/17.1	202.241,21	128.598,29
3. Deudores varios.	8.1.1	130.556,53	4.152.131,48
5. Activos por impuesto corriente	12	88.174,84	14.155,17
V. Inversiones financieras a corto plazo		724,68	724,68
5. Otros activos financieros	8.1.2	724,68	724,68
VI. Periodificaciones.	8.1.2	37.104,11	34.120,95
VII Efectivo y otros activos líquidos	9	3.563.490,32	2.087.577,51
1. Tesorería.		1.343.251,91	1.591.613,17
2. Otros activos líquidos equivalentes		2.220.238,41	495.964,34
TOTAL ACTIVO (A+B)		45.622.588,67	44.530.107,96

Las cuentas anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos balances de situación, las cuentas de pérdidas y ganancias, los estados de cambios en el patrimonio neto, los estados de flujos de efectivo adjuntos y la memoria anual adjunta que consta de 20 notas.

ZAPATA, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 y 2022
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31/12/2023	31/12/2022
A) PATRIMONIO NETO		42.294.829,55	39.332.414,84
A-1) Fondos propios.		42.294.829,55	39.332.414,84
I. Capital.		6.828.056,60	6.828.056,60
1. Capital escriturado.	11.1	6.828.056,60	6.828.056,60
II. Prima de emisión.	11.2	10.521.650,80	10.521.650,80
III Reservas.	11.3	21.806.522,64	16.310.788,74
1. Legal y estatutarias.		1.365.611,32	1.365.611,32
2. Otras reservas.		20.440.911,32	14.945.177,42
V. Resultados de ejercicios anteriores.		4.699,25	4.699,25
1. Remanente.		4.699,25	4.699,25
VII Resultado del ejercicio.	3	3.133.900,26	5.667.219,45
B) PASIVO NO CORRIENTE		2.735.917,93	3.108.166,01
II Deudas a largo plazo.	8.2	2.735.917,93	2.936.851,47
1. Obligaciones y otros valores negociables.			
2. Deudas con entidades de crédito.	8.2.1	2.681.997,08	2.883.995,87
5. Otros pasivos Financieros	8.2.1	53.920,85	52.855,60
III Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo		-	171.314,54
C) PASIVO CORRIENTE		591.841,19	2.089.527,11
II. Provisiones a corto plazo.	14.1	55.496,51	100.542,97
III Deudas a corto plazo.		231.932,91	220.037,66
2. Deudas con entidades de crédito	8.2.1	226.975,37	220.037,66
4. Otros pasivos financieros (fianzas y depósitos, efectos a pagar, etc.)		4.957,54	-
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		140,43	3.095,78
1. Deudas con empresas del grupo y asociadas.	17.1	140,43	3.095,78
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		304.271,34	1.765.850,70
1. Proveedores	8.2.1	-	3.230,81
3. Acreedores varios.	8.2.1	98.710,97	1.101.158,22
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago).	8.2.1	51.500,00	52.500,00
5. Pasivos por impuesto corriente.	12	59.579,08	252.087,01
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	12	94.472,41	355.888,72
7. Anticipos de clientes.	8.2.1	8,88	985,94
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		45.622.588,67	44.530.107,96

Las cuentas anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos balances de situación, las cuentas de pérdidas y ganancias, los estados de cambios en el patrimonio neto, los estados de flujos de efectivo adjuntos y la memoria anual adjunta que consta de 20 notas.

ZAPATA, S.A.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2023 y 2022
 (Expresadas en euros)

	Notas de la memoria	31/12/2023	31/12/2022
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios.	19	1.456.750,35	1.365.120,94
b) Ingresos por arrendamientos	7.2	903.325,75	859.201,48
c) Prestaciones de servicios.	19	553.424,60	505.919,46
4. Aprovisionamientos.	10 y 13.a	927.315,63	175.555,15
d) Deterioro de terrenos y solares	10	927.315,63	175.555,15
5. Otros ingresos de explotación.	19	68.952,45	59.671,85
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.		65.328,00	58.831,85
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		3.624,45	840,00
6. Gastos de personal.		- 768.552,67	- 673.309,91
a) Sueldos, salarios y asimilados.		- 665.598,79	- 597.457,42
b) Cargas sociales.	13.b	- 102.953,88	- 75.852,49
7. Otros gastos de explotación.	13.c	- 1.405.771,46	- 1.330.939,09
a) Servicios exteriores.		- 1.212.163,81	- 1.126.878,18
b) Tributos.		- 186.227,71	- 134.332,71
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones	9.1.2	- 7.379,94	- 69.728,20
8. Amortización del inmovilizado.	5/6	- 251.531,87	- 230.529,04
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.		-	282.218,03
b) Resultados por enajenaciones y otras.		-	282.218,03
12. Otros resultados.		122.793,82	3.494.959,16
A.1 RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)		149.956,25	3.142.747,09
13. Ingresos financieros.	13.d	3.176.392,77	3.780.415,77
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio.	8.3 13.d	3.024.898,59	2.368.515,74
b) De valores negociables y de créditos del activo inmovilizado.	13.d	151.494,18	1.411.900,03
14. Gastos financieros.		- 104.657,74	- 113.807,62
b) Por deudas con terceros.	13.d	- 104.657,74	- 113.807,62
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		2.803,29	- 347,05
a) Deterioros y pérdidas.	13.d	2.803,29	- 347,05
A.2) RESULTADO FINANCIERO (13+14+15+16+17)		3.074.538,32	3.666.261,10
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		3.224.494,57	6.809.008,19
18. Impuestos sobre beneficios.	12	- 90.594,31	- 1.141.788,74
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+19)		3.133.900,26	5.667.219,45

Las cuentas anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos balances de situación, las cuentas de pérdidas y ganancias, los estados de cambios en el patrimonio neto, los estados de flujos de efectivo adjuntos y la memoria anual adjunta que consta de 20 notas.

ZAPATA, S.A.
ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS AL EJERCICIO 2023 y 2022
 (Expresado en euros)

	Notas en la memoria	2023	2022
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		3.133.900,26	5.667.219,45
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	-
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		3.133.900,26	5.667.219,45

Las cuentas anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos balances de situación, las cuentas de pérdidas y ganancias, los estados de cambios en el patrimonio neto, los estados de flujos de efectivo adjuntos y la memoria anual adjunta que consta de 20 notas.

ZAPATA, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023 Y 2022

(Expresado en euros)

	Capital Escriturado (nota 11.1)	Prima de emisión (nota 11.2)	Reservas (nota 11.3)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio (nota 3)	Total
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2022	6.828.056,60	10.521.650,80	14.455.918,76	4.699,25	2.004.869,98	33.815.195,39
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	5.667.219,45	5.667.219,45
II. Operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	-	150.000,00	150.000,00
-Distribución de dividendos (Nota 12.1).	-	-	-	-	150.000,00	150.000,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	1.854.869,98	-	-1.854.869,98	-
-Distribución de resultados del ejercicio anterior.	-	-	1.854.869,98	-	-1.854.869,98	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2022	6.828.056,60	10.521.650,80	16.310.788,74	4.699,25	5.667.219,45	39.332.414,84
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2023	6.828.056,60	10.521.650,80	16.310.788,74	4.699,25	5.667.219,45	39.332.414,84
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	3.133.900,26	3.133.900,26
II. Operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	-	171.485,55	171.485,55
-Distribución de dividendos (Nota 12.1).	-	-	-	-	171.485,55	171.485,55
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	5.495.733,90	-	-5.495.733,90	-
-Distribución de resultados del ejercicio anterior.	-	-	5.495.733,90	-	-5.495.733,90	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2023	6.828.056,60	10.521.650,80	21.806.522,64	4.699,25	3.133.900,26	42.294.829,55

Las cuentas anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos balances de situación, las cuentas de pérdidas y ganancias, los estados de cambios en el patrimonio neto, los estados de flujos de efectivo adjuntos y la memoria anual adjunta que consta de 20 notas.

ZAPATA, S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023 y 2022

(Expresado en euros)

A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	4.676.605,56	3.133.011,92
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	3.224.494,57	6.809.008,19
2. Ajustes del resultado.	- 3.705.275,62	- 3.848.458,78
a) Amortización del inmovilizado (+).	251.531,87	230.529,04
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	- 930.118,92	- 175.208,10
c) Variación de provisiones (+/-).	45.046,46	45.046,46
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	-	- 282.218,03
g) Ingresos financieros (-).	- 3.176.392,77	- 3.780.415,77
h) Gastos financieros (+).	104.657,74	113.807,62
3. Cambios en el capital corriente.	2.431.559,56	- 2.772.755,08
a) Existencias (+/-).	- 140.667,30	- 191.135,13
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).	3.934.374,37	- 3.831.032,90
c) Otros activos corrientes (+/-).	- 2.983,16	- 1.986,28
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).	- 1.269.071,43	1.296.399,23
e) Otros pasivos corrientes (+/-).	- 45.046,46	46,46
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).	- 45.046,46	- 45.046,46
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	2.725.827,05	2.945.217,59
a) Pagos de intereses (-).	- 97.720,03	- 107.108,15
b) Cobros de dividendos (+).	3.024.898,59	2.368.515,74
c) Cobros de intereses (+).	151.494,18	1.411.900,03
d) Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios (-/+).	- 352.845,69	- 728.090,03
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)	4.676.605,56	3.133.011,92
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	- 2.658.961,31	- 4.578.221,46
6. Pagos por inversiones (-).	- 2.921.564,38	- 5.306.258,82
c) Inmovilizado material.	- 2.921.564,38	- 5.265.149,24
d) Inversiones inmobiliarias.	-	- 41.109,58
7. Cobros por desinversiones (+).	262.603,07	728.037,36
a) Empresas del grupo y asociadas.	174.375,24	-
c) Inmovilizado material.	-	330.403,16
e) Otros activos financieros.	88.227,83	397.634,20
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)	- 2.658.961,31	- 4.578.221,46
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	- 541.731,44	- 343.761,50
10. Cobros y pagos por Instrumentos de pasivo financiero	- 370.245,89	- 193.761,50
a) Emisión	6.022,79	2.739,60
4. Otras (+).	6.022,79	2.739,60
b) Devolución y amortización de	- 376.268,68	- 196.501,10
1. Obligaciones y valores similares (-).	- 201.998,79	- 195.061,10
2. Deudas con entidades de crédito (-).	-	- 1.440,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).	- 174.269,89	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	- 171.485,55	- 150.000,00
a) Dividendos (-).	- 171.485,55	- 150.000,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9 +/-10-11)	- 541.731,44	- 343.761,50
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A +/-B +/-C +/-D)	1.475.912,81	- 1.788.971,04
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	2.087.577,51	3.876.548,55
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	3.563.490,32	2.087.577,51

Las cuentas anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden los balances de situación, las cuentas de pérdidas y ganancias, los estados de cambios en el patrimonio neto, los estados de flujo de efectivo adjuntos y la memoria anual adjunta que consta de 20 notas.

ZAPATA, S.A.**MEMORIA DEL EJERCICIO 2023****NOTA 1. CONSTITUCIÓN, ACTIVIDAD Y RÉGIMEN LEGAL DE LA SOCIEDAD****a) Constitución y Domicilio Social.**

Zapata, S.A. (en adelante la Sociedad) fue constituida mediante escritura otorgada el 26 de octubre de 1965 ante el Notario de Madrid D. Sergio González Collado bajo el número 4.755 de su protocolo.

Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Madrid en el tomo 2.031, general 1.415, sección 3ª del libro de Sociedades, folio 89, hoja M 11.393, inscripción 1ª.

La Sociedad fue adaptada a la Ley de Sociedades Anónimas mediante escritura otorgada el 18 de diciembre de 1992, ante el Notario de Madrid D. José Manuel Rodríguez-Escudero Sánchez bajo el número 3.691 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Madrid en el tomo 10.144, libro 0, sección 8, folio 171, hoja M-161903, inscripción 10ª.

La referida escritura fue subsanada por otra otorgada el 11 de octubre de 1995, ante el Notario de Madrid D. José Manuel Rodríguez-Escudero Sánchez bajo el número 3.324 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Madrid en el tomo 10.144, libro 0, sección 8, folio 171, hoja M-161903, inscripción 10ª.

La Sociedad tiene su domicilio social en la calle Génova, nº 27, 4ª planta, de Madrid (D.P. 28004).

La Sociedad se constituyó por tiempo indefinido y se rige por la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones legales que le sean aplicables.

b) Actividad

Constituye el objeto de la Sociedad, y por lo tanto su actividad principal, la urbanización y promoción de suelo y vivienda, así como la compraventa, permuta o arrendamiento, bien sea de los referidos suelos o bien de los inmuebles que sobre los mismos se desarrollen. También constituye el objeto social, la promoción, gestión y explotación, de vertederos de residuos sólidos inertes, ya sea por sí, o a través de entidades participadas, con o sin personalidad jurídica.

La Sociedad es la cabecera de un Grupo de sociedades cuya actividad principal consiste en la urbanización y promoción de suelo y vivienda, así como la compraventa, permuta o arrendamiento, bien sea de los referidos suelos o bien de los inmuebles que sobre los mismos se desarrollen. También constituye el objeto social, la promoción, gestión y explotación, de vertederos de residuos sólidos inertes, ya sea por sí misma, o a través

de entidades participadas, con o sin personalidad jurídica.

El ejercicio social de la Sociedad comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año. En el resto de Notas de esta Memoria, cada vez que se haga referencia al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, se indicará para simplificar "ejercicio 2023".

c) Cuentas Anuales Consolidadas

Según se indica más ampliamente en la Nota 8.3, la Sociedad posee participaciones en diversas Sociedades que no cotizan en Bolsa. De acuerdo con el Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre, la Sociedad no está obligada a formular y presentar cuentas anuales consolidadas, al no sobrepasar dos de los límites señalados en la Ley de Sociedades de Capital. No obstante, la Sociedad las presenta de forma voluntaria.

Asimismo, el artículo 2 del Real Decreto 1159/2010 precisa que las normas de consolidación aprobadas también serán de aplicación obligatoria para las restantes personas, físicas o jurídicas, no obligadas a consolidar, pero que de forma voluntaria hubieran decidido hacerlo. Las cuentas anuales presentes corresponden exclusivamente a las individuales de Zapata, S.A.

Las Cuentas Anuales Consolidadas del grupo al que pertenece la Sociedad formuladas por los Administradores se someterán a la aprobación por la Junta General y se depositarán en el Registro Mercantil de Madrid.

d) Régimen legal

La Sociedad se rige por sus estatutos sociales y por la vigente Ley de Sociedades de Capital.

e) Moneda funcional

El entorno económico principal en el que opera la Sociedad corresponde al mercado nacional. Por este motivo, la moneda funcional de la Sociedad es el euro.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2023 han sido obtenidas a partir de los registros contables de la Sociedad y se han formulado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y modificado por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero así como con el resto de la legislación mercantil vigente, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

b) Principios Contables aplicados

Las Cuentas Anuales adjuntas se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y según la adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias y se han adaptado a las normas y resoluciones del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas conforme éstas fueron apareciendo.

c) Moneda de presentación

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, las Cuentas Anuales se presentan expresadas en euros.

d) Comparación de la Información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

e) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, dichos estados se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

f) Elementos recogidos en varias partidas

No hay elementos de naturaleza similar incluidos en diferentes partidas dentro del Balance de Situación.

g) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La preparación de las Cuentas Anuales exige que se hagan juicios de valor, estimaciones y asunciones que afecten a la aplicación de políticas contables y a los saldos de activos, pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias. Las estimaciones y asunciones respectivas son revisadas de forma continuada; los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en el cual se realizan, si éstas afectan sólo a ese periodo, o en el periodo de la revisión y futuros, si la revisión les afecta.

Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. Deterioro de valor de los activos no corrientes
2. Activos por impuesto diferido
3. Correcciones valorativas por deterioro

4. Revisiones vidas útiles

i) Estado de Flujos de Efectivo e Informe de Gestión

De acuerdo con la legislación mercantil vigente, la Sociedad presenta, Estado de Flujos de Efectivo e Informe de Gestión.

j) Sociedades del grupo, multigrupo y asociadas.

Zapata S.A., poseía a 31 de diciembre de 2022 el 100 por 100 de las participaciones directas en dos Sociedades nacionales que no cotizaban en bolsa. Estas sociedades formaban grupo fiscal y consolidaban contablemente con ZAPATA S.A. y eran las siguientes:

Zapata Patrimonio, S.L.U. Se constituyó como Compañía Mercantil Unipersonal el 28 de junio de 2007 ante el notario D. José Manuel Rodríguez Escudero y Sánchez bajo el n.º 2.781 de su protocolo. Sociedad dependiente con un porcentaje de participación del 100 por 100. Su domicilio social se encontraba en la calle Génova, 27-4ª Pta. distrito postal 28004 de MADRID.

Zapata Arrendamiento, S.L.U. Se constituyó como Compañía Mercantil Unipersonal el 19 de Diciembre de 2007 ante el notario D. José Manuel Rodríguez Escudero y Sánchez bajo el n.º 5015 de su protocolo. Sociedad dependiente con un porcentaje de participación del 100 por 100. Su domicilio social se encontraba en la calle Génova, 27-4ª Pta. distrito postal 28004 de MADRID.

Con fecha 3 de junio de 2023, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de "ZAPATA, S.A. adoptó por unanimidad los acuerdos relativos a la operación de fusión por absorción de las sociedades directa e íntegramente participadas, de las sociedades absorbidas "**ZAPATA ARRENDAMIENTOS, S.L.U.**" Y "**ZAPATA PATRIMONIO, S.L.U.**", determinando la extinción, mediante la disolución sin liquidación de las Sociedades Absorbidas. Ambas sociedades, transmitieron en bloque todo su patrimonio a la sociedad absorbente, quedando ésta subrogada en todos los derechos y obligaciones de aquéllas. Esta fusión tiene la consideración de fusión especial, dado que la Sociedad Absorbente es el Socio Único de las Sociedades Absorbidas, siendo sociedades íntegramente participadas de forma directa por el mismo socio único.

La fecha de la fusión -a efectos contables se estableció el día 1 de enero de 2023.

La retroacción contable así determinada es conforme con lo dispuesto en el apartado 2.2.2 de la "Norma de registro y valoración" 21ª del Plan General de Contabilidad, aprobado por medio del Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y demás normativa aplicable.

La Sociedad no incluye en las presentes cuentas anuales el Balance de fusión a uno de enero de 2023 ni desgloses en cuadros de la memoria, al considerar que los importes fusionados no son materiales.

Así mismo, Zapata S.A., posee a 31 de diciembre de 2023 y 2022 como Sociedad dependiente el 50 por 100 de la participación directa en la siguiente Sociedad nacional que no cotiza en bolsa:

Salmedina Tratamiento de Residuos Inertes, S.L. Fue constituida el 20 de Diciembre de 2000 ante el notario D. José Manuel Rodríguez Escudero y Sánchez bajo el n.º 5.003 de su protocolo. Su domicilio social se encuentra en la calle Génova, 27-4ª Pta. distrito postal 28004 de MADRID.

Así mismo, Zapata S.A., posee a 31 de diciembre de 2023 y 2022 como Sociedad asociada el 36,37 por 100 de la participación directa en la siguiente Sociedad nacional que no cotiza en bolsa:

Residencial Montecillos I, S.L. Fue constituida el 13 de julio de 2016 ante el notario D. José Miguel García Lombardía bajo el n.º. 3.433 de su protocolo. Su domicilio social se encuentra en la calle Génova, 27-4ª Pta. distrito postal 28004 de MADRID.

La Sociedad ZAPATA S.A. poseía también a 31 de diciembre de 2022 como Sociedad asociada el 36,37 por 100 de la participación directa de Residencial Montecillos II S.L.

Con fecha 5 de junio de 2023, la Junta General Extraordinaria de Socios de "RESIDENCIAL MONTECILLOS I, S.L", adoptó por unanimidad los acuerdos relativos a la operación de fusión por absorción de la sociedad absorbida "RESIDENCIAL MONTECILLOS II, S.L.", determinando la extinción, mediante la disolución sin liquidación de la Sociedad Absorbida y la transmisión en bloque de su respectivo patrimonio a la Sociedad Absorbente que adquirió, por sucesión universal, la titularidad de la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado obtenido en el ejercicio 2023 y 2022 formulada por el Consejo de Administración es la que se muestra a continuación:

	2023	2022
Base de reparto		
Beneficio obtenido en el ejercicio	3.133.900,26	5.667.219,45
	3.133.900,26	5.667.219,45
Distribución a:		
Reservas voluntarias	2.983.900,26	5.495.733,90
Dividendo extraordinario acciones clase "B"	150.000,00	171.485,55
	3.133.900,26	5.667.219,45

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales para el ejercicio 2023 y 2022, de acuerdo con las establecidas por el

Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado material

El inmovilizado material se encuentra valorado por su precio de adquisición o coste de producción, neto de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, del importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

El coste de producción de los elementos del inmovilizado material fabricados o construidos por la Sociedad, se obtendrá añadiendo al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los demás costes directamente imputables a dichos bienes, así como la parte que razonablemente corresponda de los costes indirectamente imputables a los bienes de que se trate, en la medida en que tales costes, correspondan al periodo de fabricación o construcción y sean necesarios para la puesta del activo en condiciones operativas.

El precio de adquisición o coste de producción incluye, en su caso:

- a) Los gastos financieros correspondientes a financiación externa devengados durante el período de construcción o fabricación hasta la puesta en condiciones de funcionamiento.
- b) Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.

El inmovilizado material, neto en su caso del valor residual del mismo, se amortiza distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado entre los años de vida útil estimada que constituyen el período en el que la Sociedad espera utilizarlos, según el siguiente cuadro:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Construcciones	3	33
Mobiliario	10	10
Equipos informáticos	20	5
Equipos telefónicos	12	8,33
Otro inmovilizado material	15	6,66

El importe en libros de un elemento de inmovilizado material se da de baja en cuentas por su enajenación o disposición por otra vía; o cuando no se espera obtener beneficios

o rendimientos económicos futuros por su uso, enajenación o disposición por otra vía.

La pérdida o ganancia derivada de la baja en cuentas de un elemento de inmovilizado material se determina como la diferencia entre el importe neto, en su caso, de los costes de venta obtenido por su enajenación o disposición por otra vía, si existe, y el importe en libros del elemento, y se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que ésta se produce.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o de alguna unidad generadora de efectivo, en cuyo caso, se estiman los importes recuperables y se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

Se entiende que existe una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor contable supera a su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado material, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del inmovilizado que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

En el inmovilizado material están registrados los terrenos, solares y edificaciones destinadas al uso propio y/o que la empresa no haya decidido destinar a la venta en el presente ejercicio.

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de manera prospectiva.

b) Inversiones inmobiliarias

Los terrenos y construcciones que la Sociedad tiene destinados a la obtención de ingresos por arrendamiento se clasifican en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias. A dichos activos les son de aplicación los mismos criterios establecidos en el apartado anterior para el inmovilizado material.

El inmovilizado Inmobiliario, se amortiza distribuyendo linealmente el coste de los diferentes inmuebles que componen dicho inmovilizado entre los años de vida útil estimada que constituyen el período en el que la Sociedad espera utilizarlos, que es de 33 años.

c) Arrendamientos y otras operaciones de carácter similar

La Sociedad clasifica un arrendamiento como financiero cuando de las condiciones económicas del acuerdo de arrendamiento se deduce que se le han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso de que no se cumplan las condiciones del contrato de arrendamiento para ser considerado como financiero, éste se considerará como un arrendamiento operativo.

- Cuando la Sociedad es el arrendatario - Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

- Cuando la Sociedad es el arrendador

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el Balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los gastos de arrendamientos operativos incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

d) Instrumentos financieros

La Sociedad reconoce un instrumento financiero en el balance cuando se convierte en parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como inversor o adquirente de aquel. Los instrumentos financieros se reconocen en el balance cuando se convierte en parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como inversor o adquirente de aquel.

Activos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a coste

Activos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido

a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

- La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.

La gestión de una cartera de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que hayan de mantenerse necesariamente todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que la Sociedad cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado) o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses, si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales ("clientes comerciales") y los créditos por operaciones no comerciales ("otros deudores").

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

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

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses

devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

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

Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede estimarse con fiabilidad, y los derivados que tienen como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que es equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

En el caso de inversiones en empresas del grupo, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste

de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

La valoración posterior es también a coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacta un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.
- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han transferido de manera sustancial. El activo transferido se da de baja de balance y la Sociedad reconoce el resultado de la operación: 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.

Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda a coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad analiza si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la Insolvencia del deudor.

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, la Sociedad utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

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

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Sociedad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

Activos financieros a coste

En este caso, el importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha

de la valoración, netas del efecto impositivo.

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión. El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

Pasivos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado

Pasivos financieros a coste amortizado

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

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales ("proveedores") y los débitos por operaciones no comerciales ("otros acreedores").

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que es el precio de la

transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

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

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Las aportaciones recibidas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que deba atribuirse a los partícipes no gestores.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose

el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Valor razonable

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

El valor razonable se estima para una determinada fecha y, puesto que las condiciones de mercado pueden variar con el tiempo, ese valor puede ser inadecuado para otra fecha. Además, al estimar el valor razonable, la empresa tiene en cuenta las condiciones del activo o pasivo que los participantes en el mercado tendrían en cuenta a la hora de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de valoración.

Con carácter general, el valor razonable se calcula por referencia a un valor fiable de mercado. Para aquellos elementos respecto de los cuales existe un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

En cualquier caso, las técnicas de valoración empleadas son consistentes con las metodologías aceptadas y utilizadas por el mercado para la fijación de precios, utilizándose, si existe, la que haya demostrado obtener unas estimaciones más realistas de los precios. Asimismo, tienen en cuenta el uso de datos observables de mercado y otros factores que sus participantes considerarían al fijar el precio, limitando en todo lo posible el empleo de consideraciones subjetivas y de datos no observables o contrastables.

La Sociedad evalúa la efectividad de las técnicas de valoración que utiliza de manera periódica, empleando como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

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

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

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

Fianzas entregadas y recibidas

En las fianzas entregadas y recibidas por arrendamientos operativos y prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se registra como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento prestación del servicio. En caso de fianzas entregadas y recibidas a corto plazo se valoran por el importe desembolsado.

e) Existencias

Los proyectos e inmuebles en curso se valoran a su precio de adquisición o coste de producción, incluyéndose en éste el valor de los terrenos y el resto de los costes incurridos hasta el cierre del ejercicio y que corresponda imputar, según el estado de ejecución de las obras.

El resto de las existencias (terrenos y solares sin edificar) se valoran por su precio de adquisición, registrándose el deterioro de existencias en el caso de que el valor de mercado sea inferior al precio de coste.

Se consideran como obras en curso, los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de

cierre del ejercicio.

El coste de las obras en curso se reduce a su valor neto de realización dotando en su caso, la provisión por deterioro correspondiente.

A 31 de diciembre de 2023 la sociedad tasadora UVE Valoraciones S.A. determinó el valor razonable de las existencias aplicando la metodología ECO.

El método utilizado es el residual dinámico que es el método básico, esencial y fundamental que se usa en la valoración de suelos y terrenos, siendo el método más ampliamente aceptado por los agentes participantes en el mercado inmobiliario. No obstante, al utilizar en su esquema de funcionamiento diferentes variables, los datos a utilizar como variables, deben ser extraídos directamente del mercado, mediante la utilización de manera instrumental del método de Comparación.

f) Impuestos sobre beneficios

El Impuesto sobre beneficios se registra en la Cuenta Pérdidas y Ganancias o directamente en el Patrimonio Neto, en función de donde se encuentran registradas las ganancias o pérdidas que lo han originado. El impuesto sobre beneficios de cada ejercicio recoge tanto el impuesto corriente como los impuestos diferidos, si procede.

El importe por impuesto corriente es la cantidad a satisfacer por la Sociedad como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto.

Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos, y su base fiscal, generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo que se calculan utilizando los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o el pasivo.

Las variaciones producidas en el ejercicio en los impuestos diferidos de activo o pasivo se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias o directamente en el patrimonio neto, según corresponda.

Los activos por impuesto diferido se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

En cada cierre de balance se analiza el valor contable de los activos por impuestos diferidos registrados y se realizan los ajustes necesarios en la medida en que existan dudas sobre su recuperabilidad fiscal futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

g) 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.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para dichos bienes o servicios, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

No obstante, la Sociedad incluye como ingresos los intereses incorporados a créditos comerciales con vencimiento inferior al año ya que el efecto de su actualización no es significativo.

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

Los ingresos procedentes de la venta de bienes únicamente se registran cuando se produzca la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con el cliente y por el importe que se espera recibir de este último, a partir de un proceso secuencial de etapas, siendo las etapas las siguientes:

- Paso 1: Identificar el contrato con el cliente;
- Paso 2: Identificar las obligaciones separadas del contrato;
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción;
- Paso 4: Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato;
- Paso 5: Contabilizar los ingresos cuando (o a medida que) la entidad satisface las obligaciones.

La Sociedad revisa y, si es necesario, modifica las estimaciones del ingreso por recibir, a medida que el servicio se va prestando.

Cuando el resultado de una transacción que implica la prestación de servicios no puede ser estimado de forma fiable, se reconocen ingresos, sólo en la cuantía en que los gastos reconocidos se consideren recuperables.

h) Provisiones y contingencias

Las obligaciones existentes al cierre del ejercicio, surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad, y cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados, se registran en el Balance de Situación como provisiones y se valoran por el valor actual de la mejor estimación

posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación.

Los ajustes que surgen por la actualización de la provisión se registran como un gasto financiero conforme se van devengando. En el caso de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y siempre que el efecto financiero no sea significativo, no se efectúa ningún tipo de descuento.

Asimismo, la Sociedad informa, en su caso, de las contingencias que no dan lugar a provisión.

i) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

La Sociedad, por su actividad, no tiene activos ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

j) Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, los elementos objeto de una transacción con partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado en una operación difiere de su valor razonable, la diferencia se registrará atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas.

k) Estados de flujos de efectivo

En los estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

Efectivo o Equivalentes: El efectivo comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista.

Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

l) 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:

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

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2023 es el siguiente:

	31/12/2022	Altas	Bajas	31/12/2023
Coste				
Terrenos y bienes naturales	21.518.676,44	3.446.678,63	- 615.396,78	24.349.958,29
Mobiliario	71.414,90	49.552,31		120.967,21
Equipos para proceso de información	21.631,24	5.766,76		27.398,00
Otro inmovilizado material	1.362,71	16.048,52		17.411,23
Otras instalaciones	190.080,86	18.914,94		208.995,80
	21.803.166,15	3.536.961,16	- 615.396,78	24.724.730,53
Amortización acumulada				
Amortización acumulada de mobiliario	46.944,78	5.160,13		52.104,91
Amortización acumulada de equipos para procesos de información	14.521,60	2.797,19		17.318,79
Amortización acumulada de otro inmovilizado material	771,27	4.123,99	- 620,75	4.274,51
Amortización acumulada de otras instalaciones	6.703,81	19.421,90		26.125,71
	68.941,46	31.503,21	- 620,75	99.823,92
Deterioros:				
Terrenos y bienes naturales	927.678,56	-	-	927.678,56
	927.678,56	-	-	927.678,56
Inmovilizado Material Neto	20.806.546,13			23.697.228,05

El importe del alta en el epígrafe Terrenos y bienes naturales del ejercicio 2023 corresponde a los importes de las derramas que la Sociedad ha aportado en función de los metros cuadrados que posee en dos Juntas de Compensación donde tiene terrenos que actualmente están en desarrollo (Valdecarros y Ahijones).

El importe de alta de los epígrafes de mobiliario y otras instalaciones corresponde a las inversiones que la sociedad ha realizado en el edificio que tiene arrendado en la Calle Génova con motivo de la modernización de sus oficinas en el presente ejercicio.

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2022 fue siguiente:

	31/12/2021	Altas	Bajas	31/12/2022
Coste				
Terrenos y bienes naturales	16.483.043,72	5.083.817,85	- 48.185,13	21.518.676,44
Mobiliario	50.539,17	20.875,73		71.414,90
Equipos para proceso de información	21.631,24			21.631,24
Otro inmovilizado material	1.430,69	1.362,71	- 1.430,69	1.362,71
Otras instalaciones	30.987,91	159.092,95		190.080,86
	16.587.632,73	5.265.149,24	- 49.615,82	21.803.166,15
Amortización acumulada				
Amortización acumulada de mobiliario	46.444,02	500,76		46.944,78
Amortización acumulada de equipos para procesos de información	12.025,54	2.496,06		14.521,60
Amortización acumulada de otro inmovilizado material	1.768,98	432,98	- 1.430,69	771,27
Amortización acumulada de otras instalaciones	253,97	6.386,92	62,92	6.703,81
	60.492,51	9.816,72	- 1.367,77	68.941,46
Deterioros:				
Terrenos y bienes naturales	927.678,56	-	-	927.678,56
	927.678,56	-	-	927.678,56
Inmovilizado Material Neto	15.599.461,66			20.806.546,13

El importe del alta en el epígrafe Terrenos y bienes naturales del ejercicio 2022 corresponde a los importes de las derramas que la sociedad aportó a dos Juntas de Compensación donde tiene terrenos en desarrollo (Valdecarros y Ahijones).

El importe de alta de los epígrafes de mobiliario y otras instalaciones corresponde a las inversiones que la sociedad realizó en el edificio que tiene arrendado en la Calle Génova con motivo del traslado de sus oficinas a este nuevo domicilio.

Elementos totalmente amortizados y en uso

El desglose, por epígrafes, de los activos más significativos totalmente amortizados y en uso, se muestra a continuación, con indicación de su valor de coste:

	31/12/2023	31/12/2022
Mobiliario y enseres	1.839,10	18.841,61
Equipos para proceso información	2.571,00	7.473,14
	4.410,10	26.314,75

Bienes afectos a garantías

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tiene una parte de los terrenos y edificios hipotecados como garantía de un préstamo recibido de una entidad de crédito, con un valor contable de 8.401.359,52 euros. (8.401.359,52 euros al 31 de diciembre de 2022).

Durante el ejercicio 2023 y 2022 no se han capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material.

La Sociedad tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, entendiéndose que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

Deterioros de valor

No se han reconocido deterioros en el presente ejercicio en el inmovilizado material. En el ejercicio anterior tampoco se reconocieron deterioros

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimiento de las inversiones inmobiliarias a lo largo del ejercicio 2023 es el siguiente:

	31/12/2022	Altas	Bajas	31/12/2023
Coste:				
Terrenos	1.186.764,66	-	=	1.186.764,66
Construcciones	7.658.702,65			7.658.702,65
	8.845.467,31	-	-	8.845.467,31
Amortización Acumulada:				
Construcciones	-625.230,00	-220.649,41		-845.879,41
	-625.230,00	-220.649,41	-	- 845.879,41
Inversiones Inmobiliarias, Neto	8.220.237,31		-	7.999.587,90

El detalle y movimiento de las inversiones inmobiliarias a lo largo del ejercicio 2022 fue el siguiente:

	31/12/2021	Altas	Bajas	31/12/2022
Coste:				
Terrenos	1.186.764,66	-		1.186.764,66
Construcciones	7.617.593,07	41.109,58		7.658.702,65
	8.804.357,73	41.109,58		- 8.845.467,31
Amortización Acumulada:				
Construcciones	-404.580,60	-220.649,40		-625.230,00
	-404.580,60	-220.649,40		- 625.230,00
Inversiones Inmobiliarias, Neto	8.399.777,13			- 8.220.237,31

El importe del alta en el epígrafe Terrenos y bienes naturales del ejercicio 2022 corresponde al importe del ICIO del edificio que la sociedad tiene en Vallecas, pagado como suplemento al que se pagó inicialmente.

La Sociedad tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inversión inmobiliaria, entendiéndose que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

NOTA 7. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

7.1) Arrendamientos operativos (la Sociedad como arrendatario)

El cargo a los resultados del ejercicio 2023 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 140.359,79 euros (110.129,70 euros en el ejercicio anterior).

El importe total de los pagos futuros mínimos correspondientes a los arrendamientos operativos no cancelables, se desglosa a continuación:

	2023	2022
Hasta 1 año	155.022,60	140.359,73
Entre dos y cinco años	620.090,40	561.438,93
Más de cinco años	568.416,20	644.874,99
Total	1.343.529,20	1.346.673,65

Los elementos a los que corresponden los compromisos por alquiler adquiridos son el alquiler del edificio de las oficinas centrales de la compañía situados en la calle Génova, 27.

7.2) Arrendamientos operativos (la Sociedad como arrendadora)

El abono a los resultados del ejercicio 2022 en concepto de arrendamiento operativo ha ascendido a 903.325,75 euros (859.201,48 euros en el ejercicio anterior).

El importe total de los cobros futuros mínimos correspondientes a los arrendamientos operativos, se desglosa a continuación:

	2023	2022
Hasta 1 año	792.569,79	884.855,53
Entre dos y cinco años	2.090.127,93	2.279.856,27
Más de cinco años	228.818,43	191.532,73
Total	3.111.516,15	3.356.244,54

Los elementos a los que corresponden los compromisos en 2023 y 2022 por alquiler adquiridos son los siguientes

Tipo Inmueb	Unidades	2023		2022		
		Unidades Alquiladas	Pendientes de Alquiler	Unidades Alquiladas	Pendientes de Alquiler	
Suelo	1	1	-	1	1	-
Locales	3	3	-	3	3	-
Viviendas	66	65	1	66	65	1

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, la situación de los locales comerciales era la siguiente:

Locales Comerciales	2023			2022		
	m ² Totales	m ² Alquilados	Pendientes de Alquiler	m ² Totales	m ² Alquilados	Pendientes de Alquiler
Locales	251,44	251,44	-	251,44	251,44	-

NOTA 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en función de la intención que tenga en los mismos, en las siguientes categorías o carteras:

8.1) Activos Financieros a coste amortizado

El detalle de activos financieros a coste amortizado a largo plazo, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo	
	Clases	Valores representativos de
	31/12/2023	31/12/2022
Activos financieros a coste amortizado		
-Depósitos y fianzas	226.934,93	315.162,76
Total	226.934,93	315.162,76

El detalle de activos financieros a coste amortizado a corto plazo, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Instrumentos financieros a corto plazo

Categorías	Créditos Derivados y otros		TOTAL	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Préstamos y partidas a cobrar	393.461,04	4.324.852,25	393.461,04	4.324.852,25
Total	393.461,04	4.324.852,25	393.461,04	4.324.852,25

8.1.1) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

Activo Financiero	Saldo a 31/12/2023		Saldo a 31/12/2022	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Créditos por operaciones comerciales				
Clientes terceros	-	22.834,51	-	9.276,85
Clientes empresas del grupo (Nota 18.1)	-	202.241,21	-	128.598,29
Deudores	-	132.686,47	-	4.152.131,48
Total créditos por operaciones comerciales		357.762,19		4.290.006,62

8.1.2) Otros activos financieros

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

Activo Financiero	Saldo a 31/12/2023		Saldo a 31/12/2022	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Créditos por operaciones no comerciales				
Periodificaciones	-	37.104,11	-	34.120,95
Otros	-	724,68	-	724,68
		37.828,79		34.845,63

8.1.3) Otra información relativa a activos financieros

a) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

	Créditos, derivados y otros		Créditos, derivados y otros	
	Largo Plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
	2023		2022	
Deterioro acumulado al inicio del ejercicio		374.530,47		304.802,27
(+) Corrección valorativa por deterioro	-		-	71.240,66
(-) Reversión del deterioro	-	-9.456,01	-	-1.512,46
(-) Salidas y reducciones	-	4.573,29	-	-
Deterioro acumulado al final del ejercicio		369.647,75		374.530,47

b) Clasificación por vencimientos

El vencimiento de los instrumentos financieros de activo exceptuando otros activos financieros y periodificaciones a corto plazo al cierre del ejercicio 2023, ha sido el siguiente:

	Vencimiento años						Total
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Inversiones financieras	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos financieros	-	111.019,28	-	20.677,50	10.998,90	84.239,25	226.934,93
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	-	-	-	-	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	22.834,51	-	-	-	-	-	22.834,51
Clientes, empresas del grupo y asociadas	202.241,21	-	-	-	-	-	202.241,21
Deudores varios	130.556,53	-	-	-	-	-	130.556,53
Total	355.632,25	111.019,28	-	20.677,50	10.998,90	84.239,25	582.567,18

El vencimiento de los instrumentos financieros de activo al cierre del ejercicio 2022, fue el siguiente:

	Vencimiento años						Total
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Inversiones financieras	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos financieros	-	247.331,60	-	-	-	67.831,16	315.162,76
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	-	-	-	-	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.276,85	-	-	-	-	-	9.276,85
Clientes, empresas del grupo y asociadas	128.598,29	-	-	-	-	-	128.598,29
Deudores varios	4.152.131,48	-	-	-	-	-	4.152.131,48
Total	4.290.006,62	247.331,60	-	-	-	67.831,16	4.605.169,38

8.2) Pasivos Financieros a coste amortizado

El detalle de pasivos financieros a largo plazo es el siguiente:

Clases	Instrumentos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		Totales	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Debitos y partidas a pagar (Nota 9.2.1)	2.681.997,08	2.883.995,87	53.920,85	52.855,60	2.735.917,93	2.936.851,47
Total	2.681.997,08	2.883.995,87	53.920,85	52.855,60	2.735.917,93	2.936.851,47

El detalle de pasivos financieros a corto plazo es el siguiente:

Clases	Instrumentos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		Totales	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Debitos y partidas a pagar (Nota 9.2.1)	226.975,37	220.037,66	155.177,39	1.157.874,97	382.152,76	1.377.912,63
Total	226.975,37	220.037,66	155.177,39	1.157.874,97	382.152,76	1.377.912,63

8.2.1) Débitos y partidas a pagar

Su detalle 31 de diciembre de 2023 y 2022 se indica a continuación, en euros:

	Saldo a 31/12/2023		Saldo a 31/12/2022	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:				
Proveedores	-	-	-	3.230,81
Deudas con empresas del grupo	-	-	-	-
Acreedores	-	103.668,51	-	1.101.158,22
Anticipos de clientes.	-	8,88	-	985,94
Total saldos por operaciones comerciales	-	103.677,39	-	1.105.374,97
Por operaciones no comerciales:				
Deudas con entidades de crédito	2.681.997,08	226.975,37	2.883.995,87	220.037,66
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	51.500,00	-	52.500,00
Fianzas recibidas	53.920,85	-	52.855,60	-
Total Débitos y partidas a pagar	2.735.917,93	382.152,76	2.936.851,47	1.377.912,63

Al 31 de diciembre de 2023 el importe de las deudas con garantía hipotecaria era de 2.908.972,45 euros (3.104.033,53 euros en el ejercicio anterior). El valor razonable de los activos hipotecados ascendía a 31 de diciembre de 2023 a 8.401.359,52 euros (la misma cantidad en 2022).

8.2.2) Otra información relativa a pasivos financieros

a) Limite de pólizas de crédito y préstamos hipotecarios

Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, la Sociedad no tiene ninguna póliza de crédito con garantía hipotecaria.

Así mismo, a 31 de diciembre de 2023 y de 2022 tiene los siguientes préstamos hipotecarios:

Importe pendiente de pago al 31 de diciembre				
Deuda	2023	2022	Vencimiento	Tipo de interes
Préstamos hipotecarios sobre inmovilizado				
Caixabank	2.908.972,45	3.104.033,53	2035	3,5%
Total	2.908.972,45	3.104.033,53		

Al cierre del ejercicio 2023 la Sociedad tiene dispuesto la cantidad de 2.908.972,45 euros (3.104.033,53 euros al cierre del ejercicio 2022) del préstamo que firmó en 2018 con Caixabank por importe de 3.500.000 euros, para financiar la ejecución de la obra que se llevó a cabo en Vallecas.

b) Clasificación por vencimientos

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2023, es el siguiente:

	Vencimiento años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	Total
Deudas	-	-	-	-	-	-	-
Deudas con entidades de crédito	226.975,37	209.183,32	216.623,33	224.327,96	232.306,62	1.799.555,85	2.908.972,45
Acreeedores comerciales no corrientes	-	-	-	-	-	53.920,85	53.920,85
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	-	-	-	-	-
Fianzas y depósitos	4.957,54	-	-	-	-	-	4.957,54
Otras deudas	-	-	-	-	-	-	-
Acreeedores varios	98.710,97	-	-	-	-	-	98.710,97
Personal	51.500,00	-	-	-	-	-	51.500,00
Anticipos de clientes	8,88	-	-	-	-	-	8,88
Total	382.152,76	209.183,32	216.623,33	224.327,96	232.306,62	1.853.476,70	3.118.070,69

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2022, era el siguiente:

	Vencimiento años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	Total
Deudas	-	-	-	-	-	-	-
Deudas con entidades de crédito	220.037,66	201.998,83	209.183,32	216.623,33	224.327,96	2.031.862,43	3.104.033,53
Acreeedores comerciales no corrientes	-	-	-	-	-	52.855,60	52.855,60
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	-	-	-	-	-
Proveedores	3.230,81	-	-	-	-	-	3.230,81
Acreeedores varios	1.101.158,22	-	-	-	-	-	1.101.158,22
Personal	52.500,00	-	-	-	-	-	52.500,00
Anticipos de clientes	985,94	-	-	-	-	-	985,94
Total	1.377.912,63	201.998,83	209.183,32	216.623,33	224.327,96	2.084.718,03	4.314.764,10

8.3) Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas

Las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2023 en Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas correspondían, en euros, a:

Sociedad	% Part. Directa	Coste	Deterioros	Valor Neto a 31/12/2023
Empresas del Grupo:				
Salmedina Tratamiento de Residuos Inertes, S.L.	50,00	1.514.206,00	-	1.514.206,00
Residencial Montecillos I S.L.	36,37	2.803,29	-	2.803,29
		1.517.009,29	0,00	1.517.009,29

Las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2022 en Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas correspondían, en euros, a:

Sociedad	% Part. Directa	Coste	Deterioros	Valor Neto a 31/12/2022
Empresas del Grupo:				
Zapata Patrimonio S.L.U.	100,00	100.000,00	17.456,40	82.543,60
Zapata Arrendamientos S.L.U	100,00	100.000,00	8.168,36	91.831,64
Salmedina Tratamiento de Residuos Inertes, S.L.	50,00	1.514.206,00	-	1.514.206,00
Residencial Montecillos I S.L.	36,37	1.338,00	1.338,00	-
Residencial Montecillos II S.L.	36,37	1.465,29	1.465,29	-
		1.717.009,29	28.428,05	1.688.581,24

Nota: en todos los casos los porcentajes de participación se corresponden con los porcentajes de derechos de voto poseídos.

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa.

El resumen de los fondos propios en su totalidad según las cuentas anuales de las sociedades participadas correspondiente al año 2023 es el que se muestra a continuación, en euros

Sociedad	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio	Total
Empresas del Grupo:				
Salmedina T.R.I.	1.635.341,40	341.604,40	4.382.164,03	6.359.109,83
R. Montecillos I	3.675,00	56.245,01	-39.095,48	20.824,53
Totales	1.639.016,40	397.849,41	4.343.068,55	6.379.934,36

El resumen de los fondos propios en su totalidad según las cuentas anuales de las sociedades participadas correspondiente al año 2022 era el que se muestra a continuación, en euros:

Sociedad	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio	Total
Empresas del Grupo:				
Zapata Patrimonio	100.000,00	-17.292,04	-164,36	82.543,60
Z. Arrendamientos	100.000,00	-7.834,45	-333,91	91.831,64
Salmedina T.R.I.	1.635.341,40	341.604,40	6.056.365,97	8.033.311,77
R. Montecillos I	3.675,00	-8.119,63	-13.671,99	-18.116,62
R. Montecillos II	4.025,00	-127.163,16	201.174,79	78.036,63
Totales	1.843.041,40	181.195,12	6.243.370,50	8.267.607,02

Con fecha 5 de junio de 2023, la Junta General Extraordinaria de Socios de "RESIDENCIAL MONTECILLOS I, S.L.", adoptó por unanimidad los acuerdos relativos a la operación de fusión por absorción de la sociedad absorbida "RESIDENCIAL MONTECILLOS II, S.L.", determinando la extinción, mediante la disolución sin liquidación de la Sociedad Absorbida y la transmisión en bloque de su respectivo patrimonio a la Sociedad Absorbente que adquirió, por sucesión universal, la titularidad de la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida.

Como consecuencia de esta fusión, se ha reestablecido el equilibrio patrimonial de "RESIDENCIAL MONTECILLOS I S.L."

La totalidad de las acciones de esta sociedad no están admitidas a cotización oficial en Bolsa.

Durante el ejercicio 2023 y 2022, de estas sociedades, la única auditada fue Salmedina T.R.I.

Un resumen del domicilio social, y de las actividades desarrolladas por las sociedades participadas, es el que se indica a continuación:

Sociedad	Domicilio Social	Actividades desarrolladas
Empresas del Grupo:		
Salmedina	Génova, 27-4 Pta	Tratamiento de Residuos Inertes
R. Montecillos I	Génova, 27-4 Pta	Promoción

Durante el ejercicio 2023 la sociedad Salmedina S.L. ha repartido dividendos a ZAPATA S.A. por importe de 3.024.898,59 euros (2.283.109,94 euros en 2022).

Durante el ejercicio 2023 la sociedad Residencial Montecillos II S.L. no ha repartido dividendos. (85.405,80 euros en el año 2022 a ZAPATA S.A.).

8.4) Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diferentes tipos de riesgos financieros, destacando fundamentalmente los riesgos de crédito, de liquidez y los riesgos de mercado (tipo de cambio, tipo de interés, y otros riesgos de precio).

8.4.1) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, e inversiones, que representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección de la Sociedad en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

El riesgo de crédito de inversiones en productos financieros se concentra principalmente en inversiones financieras temporales a corto plazo ("pagares" de empresas que cotizan en el MARF). Las contrapartidas son siempre entidades de crédito con las que se sigue una estricta política de diversificación, atendiendo a su calidad crediticia ("rating" de prestigiosas agencias internacionales), consistente en el establecimiento de límites máximos, con revisión periódica de los mismos.

La Sociedad no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito. Una vez analizado por la Sociedad el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar, esta ha estimado que dicho riesgo es bajo, no siendo necesario dotar ninguna provisión por deterioro de la cartera de clientes. Esto se debe en parte a que en la actividad de arrendamiento el riesgo no es relevante dado que la Sociedad tiene asegurado con seguros de impago las posibles contingencias, además de hacer un estudio previo de los clientes antes de la firma de los contratos de arrendamiento.

La evolución de este riesgo de crédito estará relacionada con la evolución del PIB, conflictos bélicos geopolíticos, consumo y desempleo, que permitan a los clientes hacer frente a sus compromisos contractuales.

8.4.2) Riesgo de liquidez

El sistema financiero global se caracteriza por el elevado nivel de liquidez que aporta. Si lo analizamos en el sector inmobiliario vemos que esa liquidez también es muy elevada, pero solo para proyectos con bajo nivel de riesgo comercial y para promotores que acrediten solvencia financiera, esto ha hecho que determinadas promotoras hayan acudido a fuentes de financiación alternativas, pero con unos costes muy superiores. La alta inflación en los países de la Comunidad Económica Europea ha supuesto un endurecimiento en la financiación de los proyectos inmobiliarios para los promotores, lo

que ha puesto en dificultades algunos proyectos, pues las entidades financieras exigen un mayor nivel de preventas, así como un menor importe de disposición y un análisis más exigente del riesgo de la sociedad promotora

La Sociedad presta una atención permanente a la evolución de los diferentes factores que pueden ayudar en un futuro a solventar crisis de liquidez y, en especial, a las fuentes de financiación y sus características. Además, en el presente ejercicio no ha tenido necesidad de acudir a nuevo apalancamiento en 2023 debido a la solvencia, la calidad comercial y la rentabilidad de sus proyectos y activos.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 la sociedad mantiene un solo préstamo con entidades financieras. Este préstamo es el que figura en la nota 8.2.2

Como se puede observar en el balance de situación, la sociedad dispone a 31/12/23 de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 3.563.490,32 € (2.087.577,51 en 2022).

Si se mantiene la actividad de arrendamiento en los mismos niveles de ocupación que los actuales, los dividendos recibidos de las sociedades del grupo y los servicios pactados con estas, la previsión de la tesorería prevé que, a finales del año 2024, el saldo de la misma siga siendo muy positivo.

Asimismo, al cierre del 2023 la Sociedad presenta fondo de maniobra positivo por importe de 3.453.285,01 de euros (4.337.057,82 euros en el año anterior).

8.4.3) Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Dependiendo de las estimaciones de la Sociedad y de los objetivos de la estructura de la deuda, pueden realizarse operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos.

La estructura de riesgo financiero al 31 de diciembre de 2023 y 2022, está en su totalidad referenciada a tipo de interés fijo, y su saldo es el siguiente:

Deuda	31/12/2023	31/12/2022
Caixabank	2.908.972,45	3.104.033,53
Total	2.908.972,45	3.104.033,53

NOTA 9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle de dichos activos a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es como sigue:

Tesorería y Activos Equivalentes	31/12/2023	31/12/2022
Inversiones de gran liquidez	2.220.238,41	495.964,34
Pagarés	2.220.238,41	495.964,34
Cuentas corrientes	1.342.742,82	1.591.523,39
Caja	509,09	89,78
Importe Tesorería y Activos equivalentes	3.563.490,32	2.087.577,51

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas. No hay restricción a la disponibilidad de estos saldos. Las inversiones de gran liquidez tienen un vencimiento igual o inferior a los tres meses.

NOTA 10. EXISTENCIAS

El movimiento de la cuenta de existencias a lo largo del ejercicio 2023 ha sido el que se recoge a continuación:

	31/12/2022	Entradas	Det/Rev	Salidas	31/12/2023
Terrenos y solares	6.729.154,11	140.667,30	927.315,63		7.797.137,04
Anticipos a proveedores	69,07	-	-	-	69,07
Totales	6.729.223,18	140.667,30	927.315,63	-	7.797.206,11

El importe de las entradas se corresponde con parte de las derramas pagadas a la J.C. de Valdecarros.

El movimiento de la cuenta de existencias a lo largo del ejercicio 2022 fue el que se recoge a continuación:

	31/12/2021	Entradas	Det/Rev	Salidas	31/12/2022
Terrenos y solares	6.362.463,83	258.923,10	175.555,15	67.787,97	6.729.154,11
Anticipos a proveedores	69,07	-	-	-	69,07
Totales	6.362.532,90	258.923,10	175.555,15	67.787,97	6.729.223,18

El importe de las entradas se correspondió con parte de las derramas pagadas a la J.C. de Valdecarros.

Pese a que las existencias se encuentran clasificadas a corto plazo, no es previsible que se realicen a corto plazo. Por lo tanto, a efectos del fondo de maniobra deben considerarse como activos no corrientes.

El movimiento de las correcciones valorativas de existencias durante el ejercicio 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Saldo inicial	-24.225.994,05	-24.401.549,20
Reversión	927.315,63	175.555,15
Saldo final	-23.298.678,42	-24.225.994,05

La valoración de las existencias requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor de mercado, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor de mercado los Administradores de la Sociedad principalmente han recurrido a informes de expertos independientes. El método utilizado en dicha tasación es el del valor residual dinámico. Con motivo de la valoración de las existencias que la sociedad tiene en su balance, comparado con la tasación del año anterior, se ha producido la reversión indicada en el cuadro anterior.

Gastos financieros capitalizados

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se ha capitalizado ninguna cantidad por el concepto de existencias como mayor coste de dichos activos.

Otra información

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no hay existencias como garantía de ningún préstamo hipotecario.

NOTA 11. FONDOS PROPIOS

11.1) Capital Social

El capital social de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 y 2022 asciende a 6.828.056,60 euros nominales y tiene la composición siguiente:

Clase	Nº de		Capital
Acciones	Participaciones	Valor Nominal	Desembolsado
A	718.008,00	8,93	6.411.811,44
B	46.612,00	8,93	416.245,16
Total	764.620,00		6.828.056,60

A 31 de diciembre de 2023 la sociedad Holding Luis Roca de Togores y Barandica y Cía Soc. Comanditaria simple, posee directamente una participación superior al 50% del capital social de la compañía (al igual que a 31 de diciembre de 2022).

Dividendos.

Las acciones de clase B no llevan incorporado derecho de voto, siendo el dividendo anual mínimo por percibir el establecido en los Estatutos de la Sociedad. Dicho dividendo mínimo asciende al menos a 150.000 euros. En el ejercicio 2023 la Sociedad ha repartido con cargo al resultado del ejercicio 2022, 171.485,55 euros de dividendo extraordinario a los tenedores de las acciones de clase B (150.000 euros en 2022 con cargo al resultado del ejercicio 2021).

En los ejercicios 2023 y 2022 la Sociedad no ha repartido dividendo ordinario.

Limitaciones para la distribución de dividendos

La distribución de reservas designadas en otros apartados de esta Nota como de libre distribución quedará sujeta a los límites establecidos por ley al respecto.

La Ley de Sociedades de Capital prohíbe toda distribución de beneficios a menos que el importe de las reservas disponibles sea, como mínimo, igual al importe de los gastos de investigación y desarrollo que figuren en el activo del balance.

La totalidad de las acciones no están admitidas a cotización oficial en Bolsa.

11.2) Prima de Emisión

Esta reserva se originó como consecuencia de la ampliación de capital de fecha 18 de Junio de 2004. Tiene las mismas restricciones y puede destinarse a los mismos fines que las reservas voluntarias, incluyendo su conversión en capital social.

11.3) Reservas

El detalle de las Reservas es el siguiente:

	2023	2022
Reserva legal	1.365.611,32	1.365.611,32
Reservas voluntarias	20.440.911,32	14.945.177,42
TOTAL	21.806.522,64	16.310.788,74

a) Reserva Legal

La Reserva Legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades de capital, según el artículo 274, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. La reserva legal, mientras no supere el límite indicado, solo podrá destinarse a la compensación de pérdidas en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. Otro destino de la reserva legal puede ser la ampliación de capital en el caso de sociedades de Responsabilidad limitada, (art. 303.1) o por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, en el caso de las sociedades anónimas, así como su distribución a los accionistas en caso de liquidación. A 31 de diciembre de 2023 y 2022, la reserva legal está dotada al 100%.

11.4) Acciones propias

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no mantiene autocartera.

NOTA 12. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente, en euros:

	31/12/2023		31/12/2022	
	A Cobrar	A Pagar	A Cobrar	A Pagar
No corriente:				
Activos por impuestos diferidos	339.496,19	-	343.772,41	-
	339.496,19	-	343.772,41	-
Corriente:				
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	88.174,84	-	14.155,17	-
Retenciones por IRPF	-	66.105,60	-	51.652,79
H. Pca. Acreedora por Impuesto sobre Sociedades	-	59.579,08	-	252.087,01
H.Pública acreedora por IVA	-	21.100,39	-	297.709,30
Organismos de la Seguridad Social	-	7.266,42	-	6.526,63
	88.174,84	154.051,49	14.155,17	607.975,73
	427.671,03	154.051,49	357.927,58	607.975,73

El saldo por cobrar del epígrafe Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos por importe de 88.174,84 euros recoge las deducciones que la sociedad tiene pendiente de deducción por la financiación que hizo durante el ejercicio 2022 a la Sociedad Atresmedia Corporación de Medios de Comunicación S.A., para la producción audiovisual de una serie titulada "La Ruta" en base a los artículos 36.1 y 39.7 de la L.I.S.

Situación fiscal

Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta no haber sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haber transcurrido su plazo de prescripción, que es de cuatro años.

Para los impuestos a los que la Sociedad se halla sujeta, se encuentran abiertos a la inspección por parte de las autoridades fiscales, los últimos cuatro años. En opinión de los Administradores de la Sociedad y de sus asesores fiscales, no existen contingencias significativas que pudieran derivarse de la revisión de los periodos abiertos a inspección

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad era en el ejercicio 2022 la cabecera de un Grupo que tributaba en el impuesto sobre sociedades en régimen de tributación consolidada. El Grupo Fiscal Consolidado incluía a Zapata S.A. como sociedad dominante, y, como dependientes, a las sociedades Zapata Arrendamientos S.L., y Zapata Patrimonio S.L. Con motivo de la fusión por absorción de las dos sociedades dependientes llevada a cabo en este ejercicio 2023, el Grupo consolidado fiscal se ha deshecho y a 31 de diciembre de 2023, ZAPATA S.A declara como sociedad individual en el impuesto de sociedades

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio 2023 con la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

Cuenta del Pérdidas y Ganancias			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio (Rdo. Después de impuestos)	-		3.133.900,26
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Gasto por Impuesto sobre sociedades	90.594,31	-	90.594,31
Diferencias permanentes		-2.873.653,66	-2.873.653,66
Diferencias temporarias	-	-6.232,92	-6.232,92
Con origen en el ejercicio	-	-2.803,29	-2.803,29
Con origen en ejercicios anteriores	-	-3.429,63	-3.429,63
Compensación de bases imponibles de ejercicios anteriores			2.893,88
Base imponible (resultado fiscal)			341.714,11
Cuota íntegra			85.428,53
Deducciones			21.357,13
Cuota			64.071,40
Retenciones pagos a cuenta			4.492,32
Cuota del ejercicio			59.579,08

El apartado "Diferencias permanentes", corresponde a la exención por los dividendos obtenidos por la Sociedad por su participación en Salmedina T.R.I. S.L.

Las deducciones por importe de 21.357,13 (486.536,44 euros en 2022) recogen el importe que la sociedad se ha deducido por la financiación que hizo durante el ejercicio 2022 a la Sociedad Atresmedia Corporación de Medios de Comunicación S.A., para la producción audiovisual de una serie titulada "La Ruta" en base a los artículos 36.1 y 39.7 de la L.I.S.

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio 2022 con la base imponible del impuesto sobre beneficios fue la siguiente:

Cuenta del Pérdidas y Ganancias			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio (Rdo. Despues de impuestos)	-		5.667.219,45
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Gasto por Impuesto sobre sociedades	1.141.788,74	0,00	1.141.788,74
Diferencias permanentes		-2.241.853,26	-2.241.853,26
Diferencias temporarias	1.963,56	-5.046,14	-3.082,58
Con origen en el ejercicio	1.963,56	-1.616,51	347,05
Con origen en ejercicios anteriores	-	-3.429,63	-3.429,63
Compensación de bases imponibles de ejercicios anteriores			671.780,84
Base imponible (resultado fiscal)			3.892.291,51
Cuota integra			973.072,88
Deducciones			486.536,44
Cuota			486.536,44
Retenciones pagos a cuenta			234.449,43
Cuota del ejercicio			252.087,01

El apartado "Diferencias permanentes", correspondió a la exención por los dividendos obtenidos por la Sociedad por su participación en Salmedina T.R.U. S.L. y R. Monteillos II S.L.

Los componentes principales del gasto por Impuesto sobre Sociedades son los siguientes:

	2023	2022
Impuesto corriente	86.152,00	973.072,88
Impuesto diferido	4.442,31	168.715,86
Total	90.594,31	1.141.788,74

La composición del epígrafe "Activos por impuestos diferidos" del balance es el siguiente:

Impuestos diferidos activos con origen en:	2023	2022
Provisiones existencias	314.631,39	314.631,39
Permuta	24.864,80	25.722,21
Otros (Deterioros Ep.Grupo)	-	3.418,82
Totales	339.496,19	343.772,42

El movimiento de los impuestos diferidos generados y cancelados durante el ejercicio 2023, se detalla a continuación, en euros:

	Saldo al 31/12/2022	Generados	Aplicados	Saldo al 31/12/2023
Impuestos diferidos activos	343.772,41	761,28	5.037,50	339.496,19
Diferencias temporarias	343.772,41	37,81	857,40	342.952,82
Créditos por Bases imponibles	-	723,47	723,47	-
Otros créditos	-	-	3.456,63	- 3.456,63

El movimiento de los impuestos diferidos generados y cancelados durante el ejercicio 2022, se detalla a continuación, en euros:

	Saldo al 31/12/2021	Generados	Aplicados	Saldo al 31/12/2022
Impuestos diferidos activos	512.488,27	86,76	168.802,62	343.772,41
Diferencias temporarias	344.543,05	86,76	857,40	343.772,41
Créditos por Bases imponibles	167.945,22	-	167.945,22	-

NOTA 13. INGRESOS Y GASTOS

a) Aprovisionamientos

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente, en euros:

	2023	2022
Consumos de mercaderías		
Pérdidas/Reversión por deterioro de terrenos y solares	927.315,63	175.555,15
Total Aprovisionamientos	927.315,63	175.555,15

b) Cargas Sociales

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	2023	2022
Seguridad Social a cargo de la empresa	-99.329,43	-74.929,58
Otros Gastos sociales	-3.624,45	-922,91
Cargas sociales	-102.953,88	-75.852,49

c) Otros Gastos de Explotación

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	2023	2022
Servicios exteriores		
Arrendamientos y canones	140.359,79	110.129,70
Reparación y conservación	45.624,25	34.757,44
Servicios de profesionales indptes.	722.653,35	695.648,82
Primas de Seguro	44.255,10	41.092,56
Servicios bancarios y similares	9.181,47	8.606,06
Publicidad, propaganda y RR.PP.	4.354,73	4.595,76
Suministros	71.165,54	81.765,63
Otros servicios	174.569,58	150.282,21
Total Servicios exteriores	1.212.163,81	1.126.878,18
Tributos	186.227,71	134.332,71
Pérdidas, deterioro y var. de prov. de op. com.	7.379,94	69.728,20
Total Gastos de explotación	1.405.771,46	1.330.939,09

d) Resultados financieros

El detalle de ingresos y gastos financieros es el siguiente:

El apartado "Ingresos de participaciones en Capital" del ejercicio 2023, recoge los dividendos obtenidos por la Sociedad por su participación en Salmedina T.R.I., S.L. y los de 2022 recoge los dividendos obtenidos por la Sociedad por su participación en Salmedina T.R.I., S.L. y Residencial Montecillos II, S.L.

El apartado "Otros intereses financieros" de 2023 recoge principalmente los intereses abonados por inversiones que la empresa ha realizado en pagares a corto plazo.

	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos:		
Ingresos participaciones Capital	3.024.898,59	2.368.515,74
Empr.Grupo		
Otros intereses financieros	151.494,18	1.411.900,03
Total ingresos	3.176.392,77	3.780.415,77
Gastos:		
Intereses deudas con Entidades de Crédito	-104.657,74	-113.807,62
Total gastos	-104.657,74	-113.807,62

El apartado "Otros intereses financieros" de 2022 recoge principalmente los intereses abonados por la J. de C. de Valdecarros por las derramas abonadas en años anteriores y a los intereses de una operación de financiación de una producción cinematográfica.

NOTA 14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

14.1. Provisiones

El detalle y movimientos de las provisiones a lo largo del ejercicio, 2023 fue el siguiente:

Tipo de provisión	Saldo a 31/12/20202	Dotaciones	Aplicaciones o excesos	Saldo a 31/12/20203
Corto plazo:				
Para impuestos	100.542,97	-	45.046,46	55.496,51
	100.542,97	-	45.046,46	55.496,51

Durante el ejercicio 2022, las provisiones tuvieron el siguiente movimiento:

Tipo de provisión	Saldo a 31/12/20201	Dotaciones	Aplicaciones o excesos	Saldo a 31/12/20202
Corto plazo:				
Para impuestos	100.496,51	45.046,46	45.000,00	100.542,97
	100.496,51	45.046,46	45.000,00	100.542,97

Las dotaciones del ejercicio 2022 se corresponden con la provisión para impuestos por plusvalías de la parcela sita en Av. Sta Eugenia 16B.

14.2. Aavales y Garantías

La Sociedad no tiene prestado ningún aval al cierre del ejercicio 2023 y 2022.

La Sociedad tiene avales recibidos por importe de 240.404 euros en los ejercicios 2023 y 2022 de la Sociedad Salmedina por el arrendamiento de los terrenos donde tienen el vertedero.

NOTA 15. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

La Sociedad no tiene activos ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

NOTA 16. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No han acontecido hechos posteriores relevantes entre el cierre del ejercicio y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

NOTA 17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

17.1) Saldos entre partes vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2023 se indica a continuación, en euros:

	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Total
--	--------------------------	--------------------	---	-------

A) ACTIVO NO CORRIENTE

1. Inversiones financieras a largo plazo

a) Instrumentos de patrimonio.	2.803,29	-	1.514.206,00	1.517.009,29
--------------------------------	----------	---	--------------	--------------

B) ACTIVO CORRIENTE

b) Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo,

	-	-	202.241,21	202.241,21
--	---	---	------------	------------

D) PASIVO CORRIENTE

4. Deudas con emp. Del grupo y asociadas a c.p.

	140,43	-	-	140,43
--	--------	---	---	--------

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2022 se indica a continuación, en euros:

	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Total
--	--------------------------	--------------------	---	-------

A) ACTIVO NO CORRIENTE

1. Inversiones financieras a largo plazo

a) Instrumentos de patrimonio.	174.375,24	-	1.514.206,00	1.688.581,24
--------------------------------	------------	---	--------------	--------------

B) ACTIVO CORRIENTE

3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

b) Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo,	-	-	128.598,29	128.598,29
---	---	---	------------	------------

c) Deudores varios	1.513,23	2.227,05	-	3.740,28
--------------------	----------	----------	---	----------

C) PASIVO NO CORRIENTE

III. Deudas con emp. Del grupo y asociadas a l.p.

	171.314,54	-	-	171.314,54
--	------------	---	---	------------

D) PASIVO CORRIENTE

4. Deudas con emp. Del grupo y asociadas a c.p.

	3.095,78	-	-	3.095,78
--	----------	---	---	----------

Las operaciones efectuadas con partes vinculadas en el ejercicio 2023 se detallan a continuación:

	Empresas Asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Administradores
Prestación de servicios	-	450.061,02	-
Arrendamientos	-	264.341,43	-
Dividendos y otros beneficios distribuidos	-	3.024.898,59	-171.485,55
Total	-	3.739.301,04	-171.485,55

Las operaciones efectuadas con partes vinculadas en el ejercicio 2022 se detallan a continuación:

	Empresas Asociadas	Empresas con control conjunto o influencia significativa sobre la empresa	Administradores
Prestación de servicios	-	425.193,12	-
Arrendamientos	-	227.249,33	-
Dividendos y otros beneficios distribuidos	85.405,80	2.283.109,94	-150.000,00
Total	85.405,80	2.935.552,39	-150.000,00

17.2) Saldos y Transacciones con Administradores y Alta dirección

A) Retribuciones y Otras prestaciones.

Los importes recibidos por los miembros del Consejo de Administración durante los ejercicios 2023 y 2022, se detallan a continuación, en euros:

	2023	2022
Sueldos	187.225,00	179.500,00
Dietas	50.000,00	68.000,00
Asignaciones estatutarias	474.411,36	439.773,40
Total	711.636,36	687.273,40

En estas cantidades se incluyen las remuneraciones percibidas por la persona jurídica "Holding Luis Roca de Togores y Barandica y Cía. Soc. Com." como miembro del Consejo de Administración y Consejero Delegado.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor del Órgano de Administración.

Durante el ejercicio 2023 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por importe de -3.455,39 euros (3.455,39 euros en 2022).

No existe personal que tenga la consideración de alta dirección y que no forme parte del Consejo de Administración de la Sociedad.

B) Otra información referente al Consejo de Administración (o a los Administradores o al Administrador Único)

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

NOTA 18. OTRA INFORMACIÓN

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio y del año anterior, expresados por categorías es el siguiente:

	2023	2022
Directivos	3	2
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	2	2
Empleados de tipo administrativo	3	2
Total empleo medio	8	6

La distribución del personal de la Sociedad al término del ejercicio, por categorías y sexos, es la siguiente:

	2023			2022		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	3	-	3	2	-	2
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	2	-	2	2	-	2
Empleados de tipo administrativo	-	3	3	-	2	2
Total personal al término del ejercicio	5	3	8	4	2	6

Durante el ejercicio 2023 y 2022, la sociedad no ha tenido contratado a ninguna persona con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

A continuación, se detallan los honorarios relativos a los servicios prestados durante el ejercicio 2023 y 2022 por los auditores de las cuentas anuales de la Sociedad, en euros:

Descripción	2023	2022
Honorarios cargados por auditoría de cuentas	13.225,00	12.790,00
Total	13.225,00	12.790,00

NOTA 19. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La cifra total de ingresos de los ejercicios 2023 y 2022 correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, han sido las siguientes:

Descripción de la actividad	31/12/2023		31/12/2022	
	Euros	%	Euros	%
Arrendamientos	903.325,75	59,21%	859.201,48	59,17%
Prestación de Servicios	553.424,60	36,27%	505.919,46	36,74%
Venta de Subproductos	-	0,00%	-	0,00%
Otros ingresos de explotación	68.952,45	4,52%	59.671,85	4,09%
Total	1.525.702,80	100,00%	1.424.792,79	100,00%

Estos importes, corresponden a la suma de los epígrafes del importe neto de la cifra de

negocios y otros ingresos de explotación, puntos 1 y 5.a) de la cuenta de pérdidas y ganancias respectivamente.

NOTA 20. INFORMACION SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES

El periodo medio de pago a proveedores y las ratios de operaciones pagadas y ratio de operaciones pendientes de pago son los siguientes:

	2023 Días	2022 Días
Periodo medio de pago a proveedores	18,47	13,88
Ratio de operaciones pagadas	18,62	12,30
Ratio de operaciones pendientes de pago	8,63	22,63
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados.	5.325.743,53	5.652.894,20
Total pagos pendientes.	80.744,18	1.023.388,45
Volumen de pago realizados en plazo	5.283.057,10	5.632.618,18
% de volumen de pagos realizados en plazo	99,20	99,64
Número de facturas pagadas en plazo	961,00	1.040,00
% de facturas pagadas en plazo	97,27	97,10

INFORME DE GESTIÓN

correspondiente a las Cuentas Anuales del Ejercicio 2.023

(Cifras expresadas en euros)

ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La actividad de la Sociedad durante 2023 se puede resumir en los siguientes puntos:

- 1.- Actividad General
- 2.- Valdecarros
- 3.- Salmedina Tratamiento de Residuos Inertes S.L.

1. Actividad General.

A lo largo del ejercicio 2023 la actividad de la empresa se ha centrado principalmente en las actividades de alquiler de viviendas y prestación de servicios.

Durante el ejercicio 2023 la compañía se ha centrado en la gestión de los alquileres que la compañía tiene en el edificio Cascajera, situado en Av. del Ensanche de Vallecas, 36. Al final del ejercicio, la sociedad había conseguido formalizar 65 contratos de alquiler de este edificio, lo que supone un índice de ocupación del 98,48%. (el mismo número de contratos en 2022)

2. Valdecarros

PROYECTO DE EXPROPIACIONES. El proyecto de Expropiaciones se aprobó definitivamente el 30 de marzo de 2023. En el mes de diciembre de 2023 resolvió el Jurado Territorial de Expropiaciones los primeros cinco expedientes elevados al mismo, esperándose la resolución del resto a lo largo de 2024.

ADAPTACION DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN. El proyecto de urbanización aprobado definitivamente en 2009, está actualmente adaptándose a las nuevas etapas. La adaptación del Proyecto de Urbanización se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid el día 16 de marzo de 2023. Se prevé la aprobación definitiva del mismo a lo largo de primer semestre de 2024.

OBRAS DE URBANIZACIÓN. Las obras de urbanización de la etapa 1 está previsto que finalicen a lo largo del segundo trimestre de 2024, salvo en lo que se refieren a algunas unidades de obra que quedarían pendientes para su finalización una vez se apruebe, o esté próximo a aprobarse, el proyecto de reparcelación.

Por lo que se refiere a las obras de las etapas 2, y 3 se formalizó el acta de inicio de las obras en octubre de 2023, teniendo ambas obras un plazo de ejecución previsto de 30 meses.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN. El Proyecto de Reparcelación se aprobó en la Asamblea Extraordinaria de 27 de octubre de 2022, habiéndose presentado por registro al Ayuntamiento para su correspondiente tramitación. Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Expropiación se ha presentado al Ayuntamiento nueva versión del Proyecto de Reparcelación adaptado al expediente aprobado.

3. Salmedina Tratamiento de Residuos Inertes, S.L.

Situación de la Sociedad y evolución previsible del negocio y magnitudes financieras

El importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 ha ascendido a 19.945.157,96 euros (22.083.096,92 euros en 2022), siendo la principal fuente de ingresos el tratamiento de residuos.

La evolución futura de la Sociedad dependerá de cómo prospere el sector de la construcción, lo cual estará condicionado en parte por el impacto que las diferentes medidas económicas tengan en la economía a nivel local.

INVESTIGACION Y DESARROLLO

Debido a la actividad sectorial de la empresa, esta no lleva a cabo ningún trabajo de Investigación y Desarrollo.

INVERSIONES DE ZAPATA S.A.

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha realizado inversiones por importe de 3.536.961,16 euros (5.265.149,24 euros en el ejercicio 2022). Estas inversiones se deben principalmente a las derramas que la sociedad ha aportado a las Juntas de Compensación de Valdecarros y de Ahijones para promoción de suelos y a las obras de adaptación de las nuevas oficinas de la calle Génova, 27.

SITUACION FINANCIERA

En el ejercicio 2023 la Sociedad tiene un endeudamiento bancario al cierre del ejercicio de 2.908.972,45 euros (3.104.033,53 euros en 2022).

• **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance neto de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección de la Sociedad en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

- **Riesgo de tipo de interés**

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Dependiendo de las estimaciones de la Sociedad y de los objetivos de la estructura de la deuda, pueden realizarse operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos.

El tipo de interés de referencia de la deuda contratada por la Sociedad es el Euribor.

- **Riesgo de liquidez**

El sistema financiero global se caracteriza por el elevado nivel de liquidez que aporta. Si lo analizamos en el sector inmobiliario vemos que esa liquidez también es muy elevada, pero solo para proyectos con bajo nivel de riesgo comercial y para promotores que acrediten solvencia financiera, esto ha hecho que determinadas promotoras hayan acudido a fuentes de financiación alternativas, pero con unos costes muy superiores.

La Sociedad presta una atención permanente a la evolución de los diferentes factores que pueden ayudar en un futuro a solventar crisis de liquidez y, en especial, a las fuentes de financiación y sus características. Además, en el presente ejercicio no ha tenido necesidad de acudir a nuevo apalancamiento en 2023 debido a la solvencia, la calidad comercial y la rentabilidad de sus proyectos y activos.

Asimismo, al cierre del 2023 la Sociedad presenta fondo de maniobra positivo por importe de 3.453.285,01 de euros (4.337.057,82 euros en el año anterior).

INFORMACION SOBRE ACCIONES PROPIAS

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 la Sociedad no tiene acciones propias.

ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

No han acontecido hechos relevantes posteriores entre el cierre del ejercicio y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El periodo medio de pago a proveedores y las ratios de operaciones pagadas y ratio de operaciones pendientes de pago son los siguientes:

	2023	2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	18,47	13,88
Ratio de operaciones pagadas	18,62	12,30
Ratio de operaciones pendientes de pago	8,63	22,63
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados.	5.325.743,53	5.652.894,20
Total pagos pendientes.	80.744,18	1.023.388,45
Volumen de pago realizados en plazo	5.283.057,10	5.632.618,18
% de volumen de pagos realizados en plazo	99,20	99,64
Número de facturas pagadas en plazo	961,00	1.040,00
% de facturas pagadas en plazo	97,27	97,10

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE ZAPATA S.A.
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023**

Los administradores de la Sociedad en fecha 07 de mayo de 2024, y en cumplimiento de la normativa mercantil vigente, proceden a formular las Cuentas anuales e Informe de Gestión de Zapata S.A. del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



**Holder. Luis Roca de Togores
y Barandica y Cía., Soc. Com.**



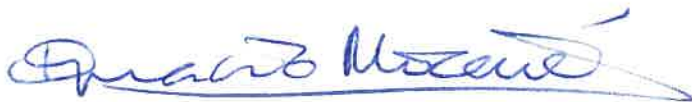
**D. Fernando Roca de Togores
y Bruguera**



**Dña. María Cristina Roca de Togores
y Barandica**



**D. Javier Roca de Togores
y Valera**



D. Ignacio Morenés Giles