

**Insur Promoción  
Integral, S.L.  
(Sociedad Unipersonal)**

Cuentas Anuales del ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de  
2023 e Informe de Gestión,  
junto con el Informe de Auditoría de  
Cuentas Anuales emitido por un  
Auditor Independiente

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

Al socio único de Insur Promoción Integral, S.L. (Sociedad Unipersonal):

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Insur Promoción Integral, S.L. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad), que comprenden el balance 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 correspondientes al ejercicio 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 terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a 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 estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

## Valoración de Existencias Inmobiliarias. Evaluación de posibles deterioros

### Descripción

La Sociedad posee una cartera de suelos, promociones en curso y promociones de viviendas terminadas, ubicadas en el territorio nacional, cuyo valor en libros a 31 de diciembre de 2023 asciende a 112,4 millones de euros. La Sociedad valora estas existencias a coste de adquisición o a valor de mercado si este último fuera inferior, y utiliza terceros ajenos a la entidad como expertos para determinar el valor de mercado de sus existencias con periodicidad anual.

La valoración de las existencias inmobiliarias constituye uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, dado que los métodos de valoración generalmente aplicados a estos activos, el método de comparación y el método residual dinámico, requieren de la realización de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, entre las que destacan:

- los precios de venta futuros y el ritmo de ventas de las distintas promociones,
- los costes estimados a incurrir para completar las promociones en desarrollo,
- los tiempos de desarrollo de los suelos en cartera, y
- la tasa interna usada en la actualización.

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, una evaluación crítica de los procesos llevados a cabo por el administrador único de la Sociedad para supervisar y aprobar la contratación y el trabajo realizado por los expertos contratados para la valoración de la cartera de activos inmobiliarios, así como que no existan presiones sobre el resultado del trabajo que realizan dichos expertos.

Hemos obtenido los informes de valoración de los expertos contratados por la entidad para la valoración de la totalidad de las existencias inmobiliarias, evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- evaluado la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizados por los expertos contratados por la Dirección de la entidad, y
- sobre una muestra de activos elegida entre aquellos con mayor relevancia en el portfolio de la Sociedad y aquellos cuya variación de valor implicasen alguna característica atípica con respecto a la información de mercado disponible y al resto de existencias

## Valoración de Existencias Inmobiliarias. Evaluación de posibles deterioros

### Descripción

inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

inmobiliarias, hemos realizado una revisión de las valoraciones obtenidas, evaluando conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos con mayor riesgo. Al realizar dicha revisión, hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad de la Sociedad.

Por último, hemos evaluado la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en la nota 8 de las cuentas anuales del ejercicio.

## Valoración de participaciones mantenidas en sociedades del Grupo y asociadas y créditos concedidos a las mismas

### Descripción

La Sociedad mantiene participaciones en el capital social de sociedades del Grupo y asociadas que no cotizan en mercados regulados, así como créditos concedidos a las mismas a largo plazo, cuyo valor neto contable asciende a 34,2 y 45 millones de euros, respectivamente (véase notas 7.b y 14).

La valoración de tales participaciones y créditos requiere de la aplicación de juicios y estimaciones significativos por parte del administrador único en lo que respecta a la determinación de su importe recuperable, para lo que, dada la actividad de naturaleza

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido el entendimiento de los procedimientos llevados a cabo por la Sociedad para evaluar los deterioros contables a registrar en relación con sus participaciones mantenidas en sociedades del Grupo y asociadas y los créditos concedidos a las mismas, evaluando la razonabilidad del método de valoración empleado para ello.

En aquellos casos en los que el análisis realizado muestra que existen indicios de deterioro hemos revisado la información y los parámetros que se han utilizado para la

## Valoración de participaciones mantenidas en sociedades del Grupo y asociadas y créditos concedidos a las mismas

### Descripción

inmobiliaria de las sociedades participadas y/o deudoras, la Sociedad considera como mejor evidencia de dicho importe recuperable la evaluación del patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en los activos inmobiliarios propiedad de dichas sociedades participadas y, en su caso, deudoras en la fecha de la valoración.

Los aspectos mencionados suponen que consideremos la situación descrita como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

determinación del deterioro. En este sentido, hemos obtenido las estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad en relación a los importes recuperables de las inversiones, verificando la coherencia y corrección aritmética de los mismos.

Adicionalmente hemos obtenido los estados financieros al cierre del ejercicio de las sociedades participadas, dado que a efectos de la determinación del deterioro sobre las mismas se ha considerado su patrimonio neto corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración, habiendo evaluado la corrección aritmética de los deterioros registrados, en su caso. En este contexto, hemos evaluado y revisado el trabajo de auditoría realizado en relación a la información financiera de las mismas, auditadas o revisadas por nosotros como componentes de la Sociedad, así como revisado los informes de valoración de terceros que soportan las plusvalías tácitas consideradas en los análisis realizados por la Sociedad.

En lo que respecta a la determinación del importe recuperable de los créditos concedidos, hemos llevado a cabo pruebas sustantivas de detalle mediante la revisión de los vencimientos de los contratos formalizados, realizando un análisis de la solvencia financiera y patrimonial del deudor y de las garantías existentes, en su caso, de recuperación de dichos créditos.

## Valoración de participaciones mantenidas en sociedades del Grupo y asociadas y créditos concedidos a las mismas

### Descripción

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Por último, hemos evaluado si los desgloses de información incluidos en las notas 7.b y 14 de las cuentas anuales adjuntas en relación con este aspecto resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

### Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad del administrador único 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 del administrador único en relación con las cuentas anuales

El administrador único es responsable 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, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, el administrador único es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando,

según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el administrador único tiene 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

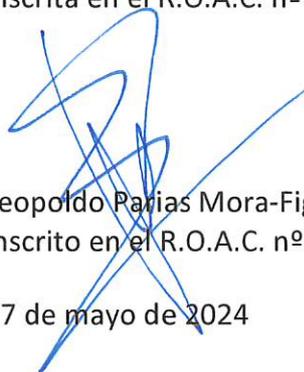
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en las dos páginas siguientes es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº 50692



Leopoldo Parías Mora-Figueroa

Inscrito en el R.O.A.C. nº 17468

17 de mayo de 2024



DELOITTE, S.L.

2024 Núm. 07/24/09115  
SELLO CORPORATIVO: .96,00. EUR.  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

## **Anexo I de nuestro informe de auditoría**

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

---

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de 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 el administrador único.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador único, 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 el administrador único 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 al administrador único 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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141417

### **Insur Promoción Integral, S.L. (Sociedad Unipersonal)**

El Administrador Único de INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) en el día de hoy, 31 de marzo de 2024, formula las cuentas anuales, el informe de gestión, y la propuesta de distribución del resultado referidos al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, todo ello recogido en el anverso de los folios de papel timbrado del Estado, numerados correlativamente del 2141312 al 2141416 todos inclusive, de la Serie OP, clase 8.<sup>a</sup>, de 3 céntimos de euro cada uno, en cumplimiento de la legislación vigente.

Sevilla, a 31 de marzo de 2024

---

Inmobiliaria del Sur, S.A. representada por  
D. Francisco Pumar López  
Administrador Único



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141312

INSUR PROMOCION INTEGRAL, S.L. (Sociedad Unipersonal)

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>93.604</b>	<b>132.385</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>113.739</b>	<b>110.143</b>
Inmovilizado material		218	33	<b>FONDOS PROPIOS-</b>	Nota 9	113.739	110.143
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		218	33	Capital		64.982	64.982
Inversiones inmobiliarias	Nota 6-a	5.355	222	Capital escriturado		20.095	27.095
Terrenos		3.351	31	Prima de asunción		20.323	5.317
Construcciones		2.004	191	Reservas		4.467	3.224
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Nota 7-b	79.175	112.565	Legal y estatutarias		15.856	2.093
Instrumentos de patrimonio		34.223	75.965	Otras reservas		419	326
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 14	44.952	36.600	Otras aportaciones de socios		7.920	12.423
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 7-a	7.867	17.253	Resultado del ejercicio			
Otros activos financieros		7.867	17.253				
Activos por impuesto diferido	Nota 12	989	2.312				
				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>45.260</b>	<b>61.656</b>
				Provisiones a largo plazo		587	61
				Otras provisiones		587	61
				Deudas a largo plazo	Nota 10	13.370	18.642
				Obligaciones y otros valores negociables		7.633	16.957
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo		5.722	1.683
				Otros pasivos financieros		15	2
				Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 14	30.755	42.953
				Pasivos por impuesto diferido		548	-
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>140.408</b>	<b>91.920</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>75.013</b>	<b>52.506</b>
Existencias		115.517	70.483	Provisiones a corto plazo		1.024	377
Terrenos y Solares		35.076	39.930	Deudas a corto plazo	Nota 10	46.740	31.571
Obra en curso de construcciones		62.252	23.886	Obligaciones y otros valores negociables		22.075	12.705
Edificios construidos		14.819	1.185	Deudas con entidades de crédito a largo plazo		17.983	3.573
Edificios adquiridos		300	300	Deudas con entidades de crédito a corto plazo		5.853	14.464
Anticipos a proveedores		3.070	5.182	Otros pasivos financieros a corto plazo		829	829
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 7-c	14.581	11.715	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 14	1.379	1.762
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		4.528	4.853	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 11	25.870	18.796
Clientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 14	8.786	4.896	Proveedores		1.020	1.134
Deudores varios		517	542	Proveedores, empresas del grupo y asociadas		6.777	5.923
Activo por impuesto corriente			331	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	Nota 14	396	397
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 12	750	1.093	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 12	1.828	401
Inversiones financieras a corto plazo		76	76	Anticipos de clientes	Nota 8	15.849	10.941
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 14	488	72				
Créditos a empresas del grupo		488	72				
Periodificaciones a corto plazo		911	1.312				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		8.835	8.262				
Tesorería		8.835	8.262				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>234.012</b>	<b>224.305</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>234.012</b>	<b>224.305</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2023.



OP2141313

CLASE 8ª

**INSUR PROMOCION INTEGRAL, S.L. (Sociedad Unipersonal)****CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>Nota 13-a</b>	<b>80.121</b>	<b>13.884</b>
Ventas de edificios		59.698	7.928
Ingresos por venta de terrenos y solares		4.758	-
Ingresos por venta de promociones en curso		7.124	-
Arrendamientos		195	18
Prestación de servicios		8.346	5.938
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>	<b>Nota 8</b>	<b>(10.158)</b>	<b>11.036</b>
<b>Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>		<b>145</b>	<b>-</b>
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>Nota 13-b</b>	<b>(50.909)</b>	<b>(17.552)</b>
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(6.958)	(5.378)
Trabajos realizados por otras empresas		(43.951)	(12.174)
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>65</b>	<b>50</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		65	50
<b>Gastos de personal</b>	<b>Nota 13-c</b>	<b>(3.473)</b>	<b>(3.416)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(2.768)	(2.768)
Cargas sociales		(705)	(648)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>Nota 13-d</b>	<b>(7.102)</b>	<b>(4.863)</b>
Servicios exteriores		(6.062)	(4.477)
Tributos		(532)	(57)
Otros gastos de gestión corriente		(508)	(329)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Notas 4-a y 6</b>	<b>(106)</b>	<b>(17)</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>272</b>	<b>272</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>8.583</b>	<b>(606)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>Notas 13 y 14</b>	<b>3.797</b>	<b>14.525</b>
De participaciones en instrumentos de patrimonio		1.223	13.149
- En empresas del grupo y asociadas		2.461	1.359
De valores negociables y otros instrumentos financieros		113	17
- En empresas del grupo y asociadas		(3.047)	(2.028)
- En terceros		(1.581)	(512)
<b>Gastos financieros</b>	<b>Nota 13-e</b>	<b>(3.047)</b>	<b>(2.028)</b>
Por empresas del grupo y asociadas		(5.349)	(2.479)
Por deudas con terceros		3.883	963
Gastos financieros capitalizados	<b>Notas 4-h y 13</b>	<b>801</b>	<b>377</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>Notas 7 y 13</b>	<b>801</b>	<b>377</b>
Deterioros y pérdidas		1.551	12.874
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>10.134</b>	<b>12.268</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>Nota 12</b>	<b>(2.214)</b>	<b>155</b>
Impuestos sobre beneficios		7.920	12.423
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>7.920</b>	<b>12.423</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.



OP2141314

CLASE 8.<sup>a</sup>**INSUR PROMOCION INTEGRAL, S.L. (Sociedad Unipersonal)****ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE  
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023****A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>		<b>7.920</b>	<b>9.000</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>			
- Por valoración de instrumentos financieros		-	-
- Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
- Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
- Efecto impositivo		(13)	(5)
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>		<b>3</b>	<b>1</b>
		<b>(10)</b>	<b>(4)</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>			
- Por valoración de instrumentos financieros		-	-
- Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
- Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
- Efecto impositivo		-	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>7.910</b>	<b>8.996</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de Ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141315

**INSUR PROMOCION INTEGRAL, S.L. (Sociedad Unipersonal)**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE**

**AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Miles de Euros)

	Capital escriturado	Prima de asunción	Reserva Legal	Reserva Voluntaria	Reservas de fusión	Otras aportaciones de socios	Dividendo a cuenta	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021</b>	<b>64.982</b>	<b>33.595</b>	<b>2.324</b>	<b>861</b>	<b>386</b>	<b>213</b>	<b>(6.000)</b>	<b>9.000</b>	<b>105.361</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	(4)	-	-	-	12.423	12.419
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>	-	(6.500)	-	(1.250)	-	113	-	-	(7.637)
Distribución de dividendos (Nota 8)	-	(6.500)	-	(1.250)	-	-	-	-	(7.750)
Ampliación de capital (Nota 8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras operaciones	-	-	-	-	-	113	-	-	-
Distribución del resultado del 2021	-	-	900	2.100	-	-	6.000	(9.000)	113
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022</b>	<b>64.982</b>	<b>27.095</b>	<b>3.224</b>	<b>1.707</b>	<b>386</b>	<b>326</b>	-	<b>12.423</b>	<b>110.143</b>
<b>Fusión por absorción (Nota 5)</b>	-	-	-	-	2.593	-	-	-	2.593
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	(10)	-	-	-	7.920	7.910
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>	-	(7.000)	-	-	-	93	-	-	(6.907)
Distribución de dividendos	-	(7.000)	-	-	-	-	-	-	(7.000)
Otras aportaciones de socios	-	-	-	-	-	93	-	-	93
Distribución del resultado del 2022	-	-	1.242	11.181	-	-	-	(12.423)	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023</b>	<b>64.982</b>	<b>20.095</b>	<b>4.466</b>	<b>12.878</b>	<b>2.979</b>	<b>419</b>	-	<b>7.920</b>	<b>113.739</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.



OP2141316

CLASE 8.<sup>a</sup>**INSUR PROMOCION INTEGRAL, S.L. (Sociedad Unipersonal)****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>4.220</b>	<b>(16.251)</b>
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>10.134</b>	<b>12.268</b>
- Amortización del inmovilizado		<b>2.507</b>	<b>(11.385)</b>
- Deterioro y pérdidas (inversiones financieras)	Nota 4-a y 6	106	17
- Ingresos financieros	Notas 7 y 13	(801)	(377)
- Gastos financieros	Notas 13 y 14	(3.797)	(13.149)
- Imputación de subvenciones	Nota 13	6.930	2.028
- Devengo Plan acciones I/p		(10)	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>79</b>	<b>96</b>
- Existencias		<b>(4.055)</b>	<b>(14.148)</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 8	(3.883)	(18.685)
- Otros activos y pasivos corrientes		(1.138)	(4.349)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		13.389	(1.036)
- Otros activos y pasivos no corrientes		(12.795)	10.171
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>372</b>	<b>(249)</b>
- Pagos de intereses		<b>(4.366)</b>	<b>(2.986)</b>
- Cobros de intereses		(6.862)	(3.147)
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		2.496	161
		<b>(8.880)</b>	<b>(40.214)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(12.086)</b>	<b>(45.953)</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		(12.009)	(45.878)
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 7	(77)	-
- Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias		-	(75)
- Otros activos financieros		<b>3.206</b>	<b>5.739</b>
<b>Cobros por desinversiones</b>		2.206	5.722
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 7	1.000	17
- Otros activos financieros			
		<b>(4.971)</b>	<b>50.727</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>806</b>	<b>38.879</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		25.907	19.019
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 10	(28.351)	(12.435)
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 10	4.361	32.295
- Emisión de deudas con empresas del grupo	Nota 14	(1.111)	-
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo		<b>(5.777)</b>	<b>11.848</b>
<b>Cobros y Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		(7.000)	(7.750)
- Pago de dividendos	Nota 13. e)	1.223	19.598
- Cobros de dividendos con empresas del grupo y asociadas			
		<b>(9.631)</b>	<b>(5.738)</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		8.262	14.000
Efectivo por combinación de negocios (Nota 5)		10.204	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		<b>8.835</b>	<b>8.262</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141317

## **Insur Promoción Integral, S.L. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2023

### **1. Actividad de la sociedad**

Insur Promoción Integral, S.L. (Sociedad Unipersonal) se constituyó, con la denominación social Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A., el 30 de diciembre de 2004, estando inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla en el tomo 4097 de sociedades, folio 11, hoja número SE-60965.

Con fecha 13 de febrero de 2014, como consecuencia de los acuerdos alcanzados en octubre de 2013, el accionista mayoritario formalizó la compra a Inmobiliaria Acinipo, S.L.U., del grupo Unicaja, del 48% de su participación en la Sociedad. Por tanto, desde el 13 de febrero de 2014 la Sociedad tiene el carácter de unipersonal, siendo su Socio Único Inmobiliaria del Sur, S.A.

Con fecha 11 de julio de 2014, se elevó a público el acuerdo de Fusión aprobado el 6 de junio de 2014 por parte de las Juntas Generales Extraordinarias y Universales de las sociedades intervinientes en la misma "Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.U." e "IDS Residencial, S.L.U.", acordando aprobar la Fusión por absorción de "Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.U." como sociedad absorbente, y la sociedad "IDS Residencial, S.L.U." como sociedad absorbida, con entera transmisión del patrimonio de la sociedad absorbida, que quedó disuelta y extinguida sin liquidación, incorporando en bloque todo su activo y pasivo a la sociedad absorbente. De igual modo en la Junta General Extraordinaria de la sociedad absorbente que aprobó la fusión, se acordó el cambio de denominación social que pasó a ser el de la absorbida "IDS Residencial, S.A. (Sociedad Unipersonal)".

Con fecha 13 de septiembre de 2016, se otorgó la escritura pública de cambio de régimen jurídico de la sociedad que se transformó en Sociedad de Responsabilidad Limitada.

Con fecha 13 de diciembre de 2016, se otorgó la escritura de fusión por la cual IDS Residencial S.L.U. absorbió a las sociedades, también íntegramente participadas por Inmobiliaria del Sur, S.A., Bellasur Patrimonial, S.L.U. y Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U., que se extinguieron sin liquidación y con entera transmisión de sus patrimonios a la sociedad absorbente con efectos contables desde 1 de enero de 2016.

En escritura otorgada con fecha 29 de diciembre de 2016, se elevó a público el acuerdo de modificación de la denominación social que pasó a ser Insur Promoción Integral, S.L.U.

Con fecha 30 de junio de 2023, se formuló por los órganos de administración de las sociedades intervinientes y se aprobó por el Socio Único de la sociedad absorbente el proyecto común de fusión por el cual Insur Promoción Integral, S.L.U. (Sociedad Absorbente) absorbe a las sociedades participadas íntegramente Cominsur, S.L.U. y Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. (Sociedades Absorbidas), quedando estas sociedades disueltas y extinguidas sin liquidación, desapareciendo del tráfico jurídico y traspasando en bloque todos los elementos patrimoniales integrantes de su activo y pasivo a la Sociedad Absorbente, que se ha subrogado plenamente en los derechos y obligaciones de las Sociedades



CLASE 8.ª



OP2141318

Absorbidas. Dicho acuerdo de fusión fue elevado a público con fecha con fecha 26 de octubre de 2023, e inscrito en el correspondiente Registro Mercantil con fecha 30 de octubre de 2023.

Según sus Estatutos Sociales, constituye el objeto social de la Sociedad la adquisición de terrenos y solares para edificar y la de edificios de cualquier clase para su demolición, ampliación o reconstrucción; así como, la adquisición, arrendamiento, administración, promoción, comercialización y explotación de toda clase de bienes muebles e inmuebles; la intermediación en el mercado inmobiliario, así como la prestación de servicios de administración y gestión de activos inmobiliarios. La intermediación en el estudio, desarrollo y elaboración integral en sus aspectos jurídico, técnico y económico sobre toda clase de promociones inmobiliarias, obras y proyectos tanto para sí, como para terceros. Estas actividades podrán ser desarrolladas en forma parcial y directa o indirectamente mediante la titularidad de acciones o participaciones de Sociedades de idéntico o análogo objeto.

La Sociedad hasta el 31 de diciembre de 2016 no disponía de medios materiales y humanos propios, existiendo hasta esa fecha un contrato de gestión con la sociedad Inmobiliaria del Sur, S.A. por el que se le retribuía en un 5% del precio total de las ventas de las promociones inmobiliarias que gestionaba. Al 1 de enero de 2017, y dentro del proceso de reorganización societaria del Grupo que encabezó su Socio Único Inmobiliaria del Sur, S.A., fue traspasado a la Sociedad la totalidad del personal del grupo asignado al negocio de promoción inmobiliaria. A partir de esa fecha el contrato de gestión en la parte referida a la gestión de la actividad de promoción quedó resuelto. Desde el 1 de enero de 2017, Inmobiliaria del Sur, S.A., como sociedad cabecera del Grupo, presta servicios corporativos a las distintas empresas del Grupo, habiéndose devengado por este concepto gastos en la Sociedad en el ejercicio 2023 por importe de 3.370 miles de euros (2.532 miles de euros en 2022) (véase Nota 13).

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, no obstante, está dispensada de obligación de consolidar por encontrarse dentro de un grupo superior cuya cabecera es Inmobiliaria del Sur, S.A., con domicilio social en Sevilla, siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 del Grupo Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes han sido formuladas en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el 29 de febrero de 2024 y serán depositadas en el Registro Mercantil de Sevilla tras su aprobación en la Junta General Ordinaria de Accionistas. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 del Grupo Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes fueron formuladas en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el 28 de febrero de 2023 y fueron depositadas en el Registro Mercantil de Sevilla tras su aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información referente a cuestiones medioambientales.

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

### **a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad-**

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 junto con los Real Decretos 1159/2010, 602/2016 y 1/2021 por el que se modifican determinados aspectos del PGC y sus



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141319

adaptaciones sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994.

- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

#### **b) Imagen fiel-**

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2022 fueron aprobadas por decisión del Socio Único, en competencia de la Junta General Ordinaria de Socios, el 30 de junio de 2023.

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

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

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

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Notas 4-a, 4-b, 4-d, 4-e, 5, 6 y 7).
- La vida útil de los activos materiales, e inversiones inmobiliarias (véase Nota 4-a y 4-b).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 4-j).
- La probabilidad de obtención de beneficios fiscales futuros a la hora de registrar activos por impuestos diferidos (véase Nota 4-f y 11-e).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2023, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.



CLASE 8.ª



OP2141320

Durante el ejercicio 2023, no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2022.

**e) Comparación de la información-**

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2023 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2022.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas se presentan en la Nota 4.

**f) Cambios en criterios contables-**

Durante el ejercicio 2023 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2022.

**g) Corrección de errores-**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2022.

**h) Agrupación de partidas-**

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

**3. Distribución del resultado**

La Sociedad ha obtenido beneficios en el ejercicio, por lo que la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2023 que el Administrador Único de la Sociedad someterá a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Socios es la siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
<i>Base de reparto</i>		
Pérdidas y ganancias	7.920	12.423
<b>Total</b>	<b>7.920</b>	<b>12.423</b>
<i>Distribución</i>		
Reserva Legal	792	1.242
Reservas voluntarias	7.128	11.181
<b>Total</b>	<b>7.920</b>	<b>12.423</b>

El socio único, en decisión de fecha 30 de junio de 2023, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, ha acordado la distribución de un dividendo con cargo a Prima de Asunción por importe de 2.000 miles de euros.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
REGISTRADO



OP2141321

El socio único, en decisión de fecha 29 de diciembre de 2023, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, ha acordado la distribución de un dividendo con cargo a Prima de Asunción por importe de 5.000 miles de euros.

El socio único, en decisión de fecha 29 de junio de 2022, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, acordó la distribución de un dividendo con cargo a Reservas Voluntarias por importe de 1.250 miles de euros.

El socio único, en decisión de fecha 28 de diciembre de 2022, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, acordó la distribución de un dividendo con cargo a la Prima de Asunción por importe de 6.500 miles de euros.

En los últimos 5 ejercicios la Sociedad ha distribuido los siguientes dividendos:

	Miles de euros				
	2023	2022	2021	2020	2019
Dividendos distribuidos	7.000	7.750	6.000	3.500*	6.922

\*Adicionalmente en el ejercicio 2020 se distribuyó un dividendo en especie consistente en las participaciones sociales que la Sociedad ostentaba en la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A.

De acuerdo con la legislación vigente, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio si el valor del valor neto contable es, o no resulta ser a consecuencia del reparto, inferior al capital social. Por otra parte, hasta que las partidas de gastos de investigación y desarrollo y fondo de comercio hayan sido amortizadas al completo, está prohibida toda distribución de beneficios, a menos que el importe de las reservas disponibles sea como mínimo igual a los gastos no amortizados.

Por tanto, la cuantía a distribuir no excede de los límites impuestos por la legislación aplicable.

#### **4. Normas de valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales de los ejercicios 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 valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.



OP2141322

CLASE 8.<sup>a</sup>

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias.

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

	Años de Vida Útil Estimada
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	10

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2023 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 47 miles de euros (12 miles de euros en el ejercicio 2022).

#### **b) Inversiones inmobiliarias-**

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

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4-a, relativa al inmovilizado material.

En el caso concreto de los deterioros de valor de inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a partir de valoraciones realizadas por terceros independientes (véase Nota 6).

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2023 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 59 miles de euros (5 miles de euros en 2022).

#### **c) Arrendamientos-**

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

##### Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141323

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

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

#### **d) Instrumentos financieros-**

##### **Activos financieros**

###### *Clasificación*

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

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

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
  - ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.
- b. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto: se incluyen en esta categoría los activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede su clasificación en la categoría anterior. También se incluirán en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio designadas irrevocablemente por la Sociedad en el momento de su reconocimiento inicial, siempre y cuando que no se mantengan para negociar ni deban valorarse al coste.
  - c. Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas; b) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; c) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado; d) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; e) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; f) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

Se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OP2141324

Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

- d. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: incluye los activos financieros mantenidos para negociar y aquellos activos financieros que no han sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores. Asimismo, se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa opcionalmente la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial, que en caso contrario se habrían incluido en otra categoría, debido a que dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en caso contrario.

#### *Valoración inicial*

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

Asimismo, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### *Valoración posterior*

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los activos financieros incluidos en la categoría de valor razonable con cambios en el patrimonio neto se registrarán por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Las inversiones clasificadas en la categoría c) anterior se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como 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. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141325

#### *Deterioro*

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un "test de deterioro" para los activos financieros que no están registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. En todo caso, para los instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en el patrimonio neto se presumirá que existe deterioro ante una caída de un año y medio o de un 40% en su cotización, sin que se haya producido la recuperación del valor. El registro del deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es estimar el valor razonable de dichos saldos en función de los cobros futuros estimados.

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

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

#### **Pasivos financieros**

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

- a. Pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

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

- b. Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias descritos en el apartado anterior.



OP2141326

### CLASE 8.<sup>a</sup>

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando la sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

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

### Instrumentos de patrimonio

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

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

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### e) Existencias-

La Sociedad valora sus existencias al coste de adquisición o a su valor neto de realización si éste fuese menor.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el período de ejecución de las obras de urbanización, o a su valor estimado de mercado, el menor.

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. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos desde que se comienzan los trabajos técnicos y administrativos relevantes previos al comienzo de la construcción y durante el período de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales, excepto las comisiones de venta que se encuentren condicionadas al perfeccionamiento de la misma, se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurrir.

La Sociedad sigue el criterio de transferir de "Promociones en curso de ciclo largo" a "Promociones en curso de ciclo corto" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones para las que la fecha prevista de terminación de la construcción no supere los 12 meses. Asimismo, se transfiere de "Promociones en curso de ciclo corto" a "Inmuebles terminados" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

El coste de las obras en curso y terminadas se reduce a su valor neto realizable dotando, en su caso, la pérdida correspondiente si el coste es superior a dicho valor neto realizable.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141327

#### **f) Impuesto sobre beneficios-**

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

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

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

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

La Sociedad tributa desde el 1 de enero de 2015 en Régimen de Consolidación Fiscal dentro del Grupo formado por Inmobiliaria del Sur, S.A., como sociedad dominante, y todas sus sociedades dependientes.

#### **g) Ingresos y gastos-**

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

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos. Se incluirá en la



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141328

valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión.

El reconocimiento de los ingresos se produce cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos.

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

Los ingresos reconocidos a lo largo del tiempo, por corresponder a bienes o servicios cuyo control no se transfiere en un momento del tiempo, se valoran considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando se disponga de información fiable para realizar la medición del grado de realización. En caso contrario solo se reconocerán ingresos en un importe equivalente a los costes incurridos que se espera que sean razonablemente recuperados en el futuro.

Los ingresos derivados de compromisos que se ejecutan en un momento determinado se registran en esa fecha, contabilizando como existencias los costes incurridos hasta ese momento en la producción de los bienes o servicios.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, la Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas con la entrega de la posesión de los inmuebles, que normalmente coincide con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

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

En relación con los dividendos recibidos, cualquier reparto de reservas disponibles se calificará como una operación de «distribución de beneficios» y, en consecuencia, originará el reconocimiento de un ingreso en el socio, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada o cualquier sociedad del Grupo participada por esta última haya generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen. 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.

#### **h) Costes por intereses-**

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de activos cualificados, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos o bien se produzca una interrupción en el proceso de desarrollo de los mismos. Los ingresos procedentes de inversiones



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141329

obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

En la medida en que los fondos proceden de préstamos genéricos, el importe de los costes por intereses susceptibles de ser capitalizados se determina aplicando una tasa de capitalización a la inversión efectuada en dicho activo. Esta tasa de capitalización es la media ponderada de los costes por intereses aplicables a los préstamos recibidos por la Sociedad, que han estado vigentes en el periodo, y que son diferentes de los específicamente formalizados para financiar algunos activos. El importe de los costes por intereses, capitalizados durante el periodo, no excede del total de costes por intereses en que se ha incurrido durante ese mismo periodo.

El importe capitalizado en existencias por intereses financieros en el ejercicio 2023 ha sido de 3.883 miles de euros (963 miles de euros en el ejercicio 2022).

#### **i) Periodificaciones a corto plazo-**

Por regla general, las comisiones de los agentes externos no imputables específicamente a las promociones, aunque inequívocamente relacionados con las mismas, incurridos desde el inicio de las promociones hasta el momento del registro contable de las ventas, se contabilizan en el epígrafe "Periodificaciones a corto plazo" del activo del balance para su imputación a gastos en el momento del registro contable de las ventas, siempre que al cierre de cada ejercicio el margen derivado de los contratos de venta suscritos pendiente de contabilizar supere el importe de los gastos.

#### **j) Provisiones y contingencias-**

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

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

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

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

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141330

**k) Transacciones con vinculadas-**

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

**l) Pagos basados en acciones-**

La Sociedad reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otro, el correspondiente incremento en el patrimonio neto, si la transacción se liquida con instrumentos de patrimonio, o el correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

En el caso de transacciones que se liquiden con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento en el patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, referido a la fecha del acuerdo de concesión. Si por el contrario se liquidan en efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de este último, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

El Consejo de Administración del socio único y sociedad dominante del grupo, en su reunión de fecha 28 de enero de 2022, aprobó un Plan de Retribución de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones de dicha sociedad. El Plan se ha concedido a determinados directivos del Grupo, entre ellos directivos de la sociedad, y al Presidente del Consejo de Administración del socio único y primer ejecutivo del Grupo. El Plan de Retribución está condicionado a la consecución de determinados objetivos establecidos en el Plan Estratégico del Grupo 2021-2025 y determinados objetivos personales relacionados con el Plan Estratégico. No obstante lo anterior, la condición de beneficiario del Presidente del Consejo de Administración del socio único, se encontraba sometida a la condición suspensiva de que, la Junta General de Accionistas del socio único, en su sesión celebrada el 31 de marzo de 2022, acordase, por un lado, la modificación de la política de remuneraciones de los consejeros para el período 2022-2024, incluyendo la mencionada retribución a favor del Presidente. La Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó el Plan de Retribución en acciones del Presidente y primer ejecutivo con la consiguiente modificación de la política de remuneraciones de los consejeros y la consiguiente modificación estatutaria.

El Plan de Retribución cuyo objeto consiste en la entrega de un número máximo de 125.100 acciones del Socio Único, Inmobiliaria del Sur, S.A., y cuyo coste se estima no superará para el Grupo los 400.000 euros anuales. No obstante, el coste final del Plan dependerá del coste de adquisición de las acciones necesarias para su ejecución conforme al Plan de recompra de acciones aprobado por el Consejo de Administración del socio único de fecha 28 de enero de 2022, haciendo uso de la autorización conferida por la Junta General de Inmobiliaria del Sur, S.A. de fecha 29 de octubre de 2020.

La liquidación del mencionado Plan de Retribución se realizará una vez formuladas y aprobadas las cuentas anuales consolidadas del grupo del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025, y serán entregadas a los beneficiarios una vez verificado el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Que el beneficiario hubiese permanecido, de forma ininterrumpida, en la plantilla de la Sociedad o de otra entidad perteneciente al Grupo Inmobiliaria del Sur, desde el día de la concesión del Plan de Retribución hasta el 31 de marzo de 2027.



OP2141331

CLASE 8.<sup>a</sup>

2. Que el Grupo Inmobiliaria del Sur obtuviese unos resultados consolidados, acumulados de los ejercicios 2021-2025, ambos inclusive, superiores a un determinado porcentaje o umbral de los previstos en el Plan Estratégico 2021-2025.
3. Que el beneficiario cumpliera con sus objetivos individuales o personales, fijados para el mismo en el Plan Estratégico 2021-2025, en razón de su concreta área o ámbito de actividad dentro del Grupo Inmobiliaria del Sur.

Parte de los directivos incluidos en el Plan de retribución pertenecen a la Sociedad. El Consejo de Administración del socio único y sociedad dominante del grupo, es decir Inmobiliaria del Sur, S.A., decidió que no habría contraprestación por parte de las sociedades filiales afectadas a la mencionada sociedad dominante (véanse Notas 9 y 15).

#### **m) Partidas corrientes y no corrientes**

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

#### **5. Combinaciones de negocios**

Con fecha 30 de junio de 2023, se formuló por los órganos de administración de las sociedades intervinientes y se aprobó por el Socio Único de la sociedad absorbente el proyecto común de fusión por el cual Insur Promoción Integral, S.L.U. (Sociedad Absorbente) absorbe a las sociedades participadas íntegramente Cominsur, S.L.U. y Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. (Sociedades Absorbidas), quedando estas sociedades disueltas y extinguidas sin liquidación, desapareciendo del tráfico jurídico y traspasando en bloque todos los elementos patrimoniales integrantes de su activo y pasivo a la Sociedad Absorbente, que se ha subrogado plenamente en los derechos y obligaciones de las Sociedades Absorbidas. Dicho acuerdo de fusión fue elevado a público con fecha con fecha 26 de octubre de 2023, e inscrito en el correspondiente Registro Mercantil con fecha 30 de octubre de 2023.

Insur Promoción Integral, S.L.U., como sociedad absorbente, sucede íntegramente a título universal a las sociedades absorbidas en todos sus bienes, derechos y obligaciones, entendiéndose transmitido el patrimonio íntegro de ésta a aquella. Asimismo, por dichos actos, se establece que a efectos contables todas las operaciones realizadas por la sociedad absorbida a partir del 1 de enero de 2023 se consideran realizadas por cuenta de Insur Promoción Integral, S.L.U., como sociedad absorbente, asumiendo la totalidad de los activos y pasivos de la sociedad absorbida, conforme a lo establecido en la legislación contable vigente.

Estas operaciones de fusión se han acogido al régimen de neutralidad fiscal establecido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 29 de noviembre del Impuesto Sobre Sociedades, para lo cual al objeto de conseguir los beneficios fiscales en el establecidos y de acuerdo con la citada normativa se ha



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141332

efectuado la preceptiva comunicación a la Administración Tributaria en la forma y plazos reglamentariamente determinados.

Al tratarse de una fusión de sociedades que forman parte del mismo grupo de consolidación con Socio Único común, tal y como establece la NRV 21<sup>a</sup> y, teniendo en cuenta previamente el apartado 2 de Normas particulares en el que se determina que solo serán de aplicación cuando los elementos objeto de la transacción deban calificarse como un negocio, en el apartado 2.2. Operaciones de fusión y escisión, en las operaciones entre empresas del grupo en las que intervenga la empresa dominante del mismo o la dominante de un subgrupo y su dependiente, directa o indirectamente, los elementos patrimoniales adquiridos se valorarán por el importe que correspondería a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo según las citadas Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas. La diferencia que pudiera ponerse de manifiesto en el registro contable por la aplicación de los criterios anteriores, se registrará en una partida de reservas.

Como consecuencia de las combinaciones de negocios descritas anteriormente y teniendo en cuenta que se han tomado los que se reflejan en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo según las citadas Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas, es decir, los valores consolidados recogidos en las Cuentas Anuales consolidadas de Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades dependientes, se ha producido un aumento de las Reservas de Fusión de la Sociedad absorbente por importe de 2.593 miles de euros, que han sido resultado de:

- Un aumento del epígrafe "Reservas de Fusión" por importe, neto de impuestos, de 2.485 miles de euros resultado de haber integrado los activos y pasivos de la Sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. tomando en consideración los valores consolidados a 1 de enero de 2023 en vez de los valores según libros individuales de esta sociedad (véase Nota 5).
- Un aumento del epígrafe "Reservas de Fusión" por importe de 108 miles de euros de la Sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. por la diferencia que se ha puesto de manifiesto en el registro contable de integrar los activos netos a 1 de enero de 2023 y dar de baja el coste de la participación que la Sociedad mantenía en la sociedad absorbida.
- Respecto a la Sociedad Cominsur, S.L.U., ésta no ha generado ningún impacto en el epígrafe "Reservas de Fusión" al coincidir los Activos netos de la Sociedad absorbida a 1 de enero de 2023 con el Valor Neto Contable de la participación registrado en la Sociedad absorbente.

Respecto a los beneficios fiscales disfrutados por la entidad transmitente, únicamente mencionar que la Sociedad Absorbente se ha subrogado en el cumplimiento de todos los requisitos fiscales de la entidad transmitente.

Con esta operación de fusión se pretende obtener entre otros beneficios, que son a su vez los motivos económicos que sustentan la realización de tal operación, los siguientes, principalmente:

- La integración en una única entidad del negocio de las sociedades participantes en la fusión permitirá evitar duplicidades innecesarias, así como la simplificación de la estructura del grupo, eliminando dos sociedades, lo que se traduce en un notable ahorro de costes de estructura y gastos de administración, reduciendo las obligaciones contables, fiscales y mercantiles.
- La creación de una estructura societaria, organizativa y de funcionamiento más simple, lo que permitirá en última instancia una mejor y más eficaz utilización de todos los recursos. Optimizar y centralizar en una sola sociedad la planificación y toma de decisiones, unificando la dirección, administración y gerencia de las sociedades participantes de la fusión.



OP2141333

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

- Facilitar la financiación de los proyectos inmobiliarios a desarrollar sobre los suelos y solares propiedad de las sociedades absorbidas consecuencia de la mayor solvencia de la sociedad absorbente, amén de aumentar la solvencia financiera y patrimonial de esta última, lo que permitirá un mejor acceso a la financiación, necesaria para el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios.

La Sociedades absorbidas tuvieron una cifra de negocios en el ejercicio 2022 de 70.020 miles de euros Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. y de cero miles de euros Cominsur, S.L.U., respectivamente.

A continuación, se presentan los elementos de activo adquiridos y pasivos asumidos como consecuencia de los citados Proyectos de Fusión según libros contables individuales de las sociedades absorbidas a 1 de enero de 2023:

**Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U.**  
(Miles de euros)



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141334

ACTIVO	01.01.23	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	01.01.23
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>19.838</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>35.469</b>
Inmovilizado material	155	FONDOS PROPIOS-	35.469
Terrenos y construcciones	155	Capital escriturado	15.448
Inversiones inmobiliarias	3.805	Prima de asunción	3.796
Terrenos	2.842	Reservas	16.225
Construcciones	963	Legal y estatutarias	1.250
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	15.831	Otras reservas	14.975
Créditos a empresas	15.831		
Inversiones financieras a largo plazo	47	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>558</b>
Otros activos financieros	47	Provisiones a largo plazo	548
		Otras provisiones	10
		Deudas a largo plazo	10
		Otros pasivos financieros a largo plazo	10
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>47.932</b>		
Existencias	35.197	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>31.743</b>
Terrenos y Solares	7.168	Provisiones a corto plazo	539
Productos en curso de ciclo corto	23.300	Otras provisiones	539
Productos terminados de ciclo corto	3.985	Deudas a corto plazo	13.153
Anticipos a proveedores	744	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	10.563
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.185	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	1.697
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	80	Otros pasivos financieros a corto plazo	893
Clientes, empresas del grupo y asociadas	6	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-
Deudores varios	156	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-
Activo por impuesto corriente	494	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	449	<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>18.051</b>
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	88	Proveedores	22
Créditos a empresas del grupo	88	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	9.520
Inversiones financieras a corto plazo	1.000	Acreeedores varios	57
Otros activos financieros	1.000	Personal	1
Periodificaciones a corto plazo	263	Pasivos por impuesto corriente	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.199	Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.715
Tesorería	10.199	Anticipos de clientes	6.736
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>67.770</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>67.770</b>

**Cominsur, S.L.U.**  
(Miles de euros)



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OP2141335

ACTIVO	01.01.23	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	01.01.23
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>PATRIMONIO NETO</b>	
Activos por impuesto diferido	-	<b>FONDOS PROPIOS-</b>	7.907
	-	Capital escriturado	7.907
		Prima de asunción	2.422
		Reservas	7.079
		Legal y estatutarias	632
		Otras reservas	54
		Otras aportaciones de socios	578
		Resultado negativo de ejercicios anteriores	2.000
			(4.226)
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>7.999</b>		
Existencias	7.448	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	92
Terrenos y Solares	7.448	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	92
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	546	Proveedores	5
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	545	Acreeedores, empresas del grupo y asociadas	86
Otros créditos con las administraciones públicas	1	Acreeedores varios	1
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>5</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>7.999</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>7.999</b>		

A continuación, se presenta una relación de los valores de los elementos de activo adquiridos y pasivos asumidos según valores consolidados recogidos en las Cuentas Anuales consolidadas de Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades dependientes a 1 de enero de 2023 y que ha sido considerado como balance de fusión:

**INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L.U.**

**BALANCE DE FUSIÓN AL 1 DE ENERO DE 2023**  
(Miles de Euros)

ACTIVO	Balance de Fusión	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Balance de Fusión
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>21.080</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>45.861</b>
Inmovilizado material	155	FONDOS PROPIOS-	45.861
Terrenos y construcciones	155	Capital	17.870
Inversiones inmobiliarias	5.047	Capital escriturado	17.870
Terrenos	2.842	Prima de asunción	10.875
Construcciones	2.205	Reservas	19.342
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	15.831	Legal y estatutarias	1.304
Créditos a empresas	15.831	Otras reservas	15.553
Inversiones financieras a largo plazo	47	Reservas de fusión	2.485
		Resultado negativo de ejercicios anteriores	(4.226)
		Otras aportaciones de socios	2.000
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>58.002</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.386</b>
Existencias	44.716	Provisiones a largo plazo	548
Terrenos y Solares	14.967	Deudas a largo plazo	10
Productos en curso de ciclo corto	24.713	Otros pasivos financieros a largo plazo	10
Productos terminados de ciclo corto	4.292	Pasivos por impuesto diferido	828
Anticipos a proveedores	744	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>31.835</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.731	Provisiones a corto plazo	539
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	88	Deudas a corto plazo	13.153
Inversiones financieras a corto plazo	1.000	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	10.563
Periodificaciones a corto plazo	263	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	1.697
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.204	Otros pasivos financieros a corto plazo	893
Tesorería	10.204	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	18.143
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>79.082</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>79.082</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141336



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141337

## 6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

### Ejercicio 2023-

	Miles de euros					
	Saldo inicial	Combinación de negocios (Nota 5)	Entradas o Dotaciones	Trasposos desde existencias	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final
<b>Coste</b>						
Suelo	31	3.252	-	68	-	3.351
Construcción	209	2.207	-	77	-	2.493
Amortización acumulada	(18)	(412)	(59)	-	-	(489)
Deterioro	-	-	-	-	-	-
<b>Total coste neto</b>	<b>222</b>	<b>5.047</b>	<b>(59)</b>	<b>145</b>	<b>-</b>	<b>5.355</b>

### Ejercicio 2022-

	Miles de euros				
	Saldo inicial	Entradas o Dotaciones	Trasposos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final
<b>Coste</b>					
Suelo	31	-	-	-	31
Construcción	209	-	-	-	209
Amortización acumulada	(13)	(5)	-	-	(18)
Deterioro	-	-	-	-	-
<b>Total coste neto</b>	<b>227</b>	<b>(5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>222</b>

En 2023 y 2022 las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

La situación, al cierre del ejercicio 2023, de los inmuebles para arrendamientos era la siguiente:

	Metros cuadrados		
	Totales	Alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas	233	233	-
Locales comerciales	2.009	1.284	725
	<b>233</b>	<b>233</b>	<b>725</b>



OP2141338

CLASE 8.<sup>a</sup>

	Unidades		
	Totales	Alquiladas	Pendientes de alquiler
Plazas de aparcamiento	1	1	-
	<b>1</b>	<b>1</b>	-

Las inversiones incluidas al 31 de diciembre de 2023 en este epígrafe son un local de oficina y una plaza de aparcamiento, en el edificio Cartuja Center (Tomares, Sevilla), un local comercial en el edificio 75 Aniversario en Sevilla y varios locales comerciales en Avda. República Argentina (Sevilla).

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha obtenido ingresos por arrendamiento derivados de rentas procedentes de inversiones inmobiliarias por importe de 195 miles de euros (18 miles de euros en 2022).

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no tiene compromisos de inversión en relación con el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" en nuevos activos.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023, calculado en función de las valoraciones realizadas por la compañía CBRE Valuation Advisory, S.A., tasador independiente no vinculado a la Sociedad, asciende a 4.980 miles de euros (230 miles de euros en 2022).

La metodología empleada por los tasadores expertos independientes para obtener el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido acorde con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de julio de 2017 "Red Book".

El método de valoración empleado es el de descuento de flujos de caja que se basa en la proyección de los ingresos netos que generará la propiedad durante un determinado periodo de tiempo, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho periodo. Las variables clave del método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los ingresos netos, la aproximación al valor residual y la tasa interna de rentabilidad utilizada para descontar los flujos de caja. El periodo utilizado para descontar los flujos ha sido de 10 años y la tasa de descuento utilizada refleja el riesgo inherente de cada activo en función de su ubicación, grado de ocupación y competencia directa. El informe emitido por los tasadores no incluye advertencias significativas que afecten a la valoración ni limitaciones al alcance de su trabajo.

## **7. Inversiones financieras (largo y corto plazo) y Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**

### **a) Inversiones financieras a largo plazo-**

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:



OP2141339

CLASE 8.<sup>a</sup>

	Miles de euros			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a coste amortizado	-	-	7.867	7.867
<b>Total</b>	-	-	<b>7.867</b>	<b>7.867</b>

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 31 de diciembre de 2022 era el siguiente:

	Miles de euros			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a coste amortizado	-	-	17.253	17.253
<b>Total</b>	-	-	<b>17.253</b>	<b>17.253</b>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no tiene registradas correcciones por deterioro de valor en sus instrumentos financieros a largo plazo.

El importe registrado en el epígrafe "Créditos, derivados y otros" al cierre del ejercicio 2023, recoge la cuenta corriente "escrow" asociada al Bono emitido en el MARF el 10 de diciembre de 2021, por importe de 7.707 miles de euros (17.150 miles de euros en el ejercicio 2022) (véase Nota 10) y con las fianzas constituidas ante diferentes organismos públicos con vencimiento a largo por importe de 164 miles de euros (103 miles en el ejercicio 2022).

Durante el ejercicio 2023, una parte de la cuenta "escrow", en concreto, 9.443 miles de euros ha sido destinada a financiar parte de las adquisiciones de solares ubicados en Sevilla y en Entrenúcleos en Dos Hermanas (Sevilla) tal y como se ha descrito en la Nota 8.

#### **b) Inversiones financieras en empresas del grupo, multigrupo y asociadas-**

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2023 en las diversas cuentas de "Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo", han sido los siguientes:

	Euros				
	Saldo inicial	Adiciones o Dotaciones	Reversiones	Salidas o Reducciones	Saldo final
Inmovilizaciones financieras- Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	78.601	2.214	-	(46.435)	34.380
Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 13)	36.600	9.559	-	(1.207)	44.952
Deterioro de participaciones	(2.636)	(85)	877	1.687	(157)
<b>Total</b>	<b>112.565</b>	<b>11.688</b>	<b>877</b>	<b>(45.955)</b>	<b>79.175</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141340

*Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas-*

Las adiciones se corresponden con las siguientes operaciones:

- (i) La Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 20 de marzo de 2023 de la sociedad IDS Pacífico Patrimonial, S.A. ha acordado una ampliación de capital por importe de 100 miles de euros. Las acciones emitidas con la ampliación de capital se han suscrito con una prima de emisión global de 900 miles de euros. La escritura de ampliación de capital ha sido otorgada con fecha 11 de abril de 2023. Esta ampliación de capital ha sido desembolsada por cada uno de los socios en su porcentaje de participación. La Sociedad participa en esta sociedad en un 50%;
- (ii) Con fecha 11 de septiembre de 2023 se ha constituido la sociedad Bermes Uno Residencial, S.A. con un capital social de 500 miles de euros. Las acciones se han emitido con una prima de emisión de 500 miles euros, desembolsada en el momento de la suscripción. La Sociedad participa en un 50% en esta sociedad;
- (iii) Con fecha 11 de septiembre de 2023 se ha constituido la sociedad Atenea Living, S.A. con un capital social de 500 miles de euros. Las acciones se han emitido con una prima de emisión de 500 miles de euros, desembolsada en el momento de la suscripción. La Sociedad participa en un 50% en esta sociedad;
- (iv) Con fecha 21 de diciembre de 2023 se ha constituido la sociedad IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A. con un capital social de 1.000 miles de euros. Las acciones se han emitido con una prima de emisión de 1.000 miles de euros, desembolsada en el momento de la suscripción. La Sociedad participa un 35% en esta sociedad; y
- (v) 14 miles de euros se corresponden con el coste devengado en el ejercicio 2023 del Plan de Retribución de acciones de un directivo de la sociedad participada, IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. (véase Nota 9).

Las reducciones se corresponden con las siguientes operaciones:

- (i) Los Administradores Únicos de la Sociedad y sus sociedades dependientes Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. y Cominsur, S.L.U. formularon con fecha 30 de junio de 2023 un proyecto común de fusión por el cual la Sociedad absorbería a las dos participadas. El proyecto común de fusión fue aprobado en decisión del socio único de la Sociedad, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, con fecha 30 de junio de 2023. La escritura de fusión fue otorgada con fecha 26 de octubre de 2023 e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 30 de octubre de 2023. Tras la inscripción de la fusión, las sociedades Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. y Cominsur, S.L.U. han quedado disueltas sin liquidación transmitiendo en bloque la totalidad de los activos y pasivos, así como los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas. La fusión ha sido acogida al Régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, bajo la definición contenida en el artículo 76.1 a) de la LIS, lo que se ha hecho constar expresamente en la escritura de fusión. Los efectos contables individuales de la fusión han sido de fecha 1 de enero de 2023. Como consecuencia de las fusiones las Reservas iniciales del ejercicio 2023 de la Sociedad se han incrementado en 2.593 miles de euros. El coste contable neto de deterioros de las citadas participaciones antes de la fusión ascendía a 35.361 y 7.907 miles de euros, respectivamente, habiéndose aplicado deterioros por importe de 1.666 miles de euros.



OP2141341

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

- (ii) Con fecha 27 de diciembre de 2023 se ha otorgado la escritura de disolución y simultánea liquidación de la sociedad Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. en la que Insur Promoción Integral, S.L.U. participaba en un 30%. El coste contable neto de deterioros de esta participación a 31 de diciembre de 2022 ascendía a 345 miles de euros, habiéndose aplicado deterioros con motivo de la liquidación por importe de 21 miles de euros.
- (iii) Con fecha 13 de noviembre de 2023 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad participada IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. ha acordado una reducción de capital con devolución de aportaciones a los accionistas por importe de 1.305 miles de euros, con unos gastos por el impuesto de operaciones societarias por importe de 7 miles de euros. La sociedad participa en IDS Boadilla Garden Residencial en un 50%. La escritura de reducción de capital ha sido otorgada con fecha 22 de diciembre de 2023.
- (iv) Con fecha 19 de diciembre de 2023 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad participada IDS Palmera, S.A. ha acordado una reducción de capital con devolución de aportaciones a los accionistas por importe de 980 miles de euros. La sociedad participa en IDS Palmera Residencial en un 50%. La escritura de reducción de capital ha sido otorgada con fecha 31 de enero de 2024 e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 22 de febrero de 2024.

*Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas-*

Los aumentos se corresponden con las siguientes operaciones:

- (i) Desembolso de uno de los préstamos concedidos a la sociedad participada IDS Montevilla Residencial, S.A. en el ejercicio 2021, que fue ampliado en el ejercicio 2022 y que tenía un desembolso pendiente por importe de 900 miles de euros;
- (ii) Desembolso de uno de los préstamos concedidos en el ejercicio 2022 a la sociedad participada IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A. por importe total de 425 miles de euros;
- (iii) Ampliación del principal del préstamo concedido a la sociedad participada IDS Pacífico Patrimonial, S.A. en el ejercicio 2022 por importe de 500 miles de euros, ampliándolo en 875 miles de euros adicionales, de los cuales en el ejercicio 2023 han sido desembolsados 500 miles de euros;
- (iv) Préstamo formalizado en junio de 2023 a la sociedad participada IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A. por importe de 500 miles de euros y que ha sido ampliado en el mes de diciembre de 2023 en otros 500 miles de euros;
- (v) Ampliación en diciembre de 2023 del principal del préstamo concedido a la sociedad participada IDS Medina Azahara Residencial, S.A. en el ejercicio 2020 por importe de 250 miles de euros;
- (vi) Préstamo concedido a la sociedad participada Bermes Uno Residencial, S.A. del que se ha desembolsado en el ejercicio 2023 un importe de 2.150 miles de euros;
- (vii) Préstamo concedido a la sociedad participada Atenea Living, S.A. del que se ha desembolsado en el ejercicio 2023 un importe de 2.650 miles de euros;
- (viii) Préstamo concedido a la sociedad participada IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A. del que se ha desembolsado en el ejercicio 2023 un importe de 1.663 miles de euros; y



OP2141342

**CLASE 8.ª**

- (ix) Ampliación del préstamo concedido a la sociedad dependiente Cominsur, S.L.U. antes de la fusión con la Sociedad por importe de 21 miles de euros.

Las disminuciones se corresponden principalmente con la devolución parcial de un préstamo concedido a la sociedad IDS Medina Azahara Residencial, S.A. por importe de 1.100 miles de euros.

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2022 en las diversas cuentas de "Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo", fueron los siguientes:

	Miles de euros				
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Trasposos	Salidas o Reducciones	Saldo Final
Inmovilizaciones financieras- Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	52.993	25.952	8.951	(9.295)	78.601
Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 13)	27.683	19.971	(8.951)	(2.103)	36.600
Deterioro de participaciones	(3.013)	(1.222)	-	1.599	(2.636)
<b>Total</b>	<b>77.663</b>	<b>44.695</b>	<b>-</b>	<b>(9.799)</b>	<b>112.565</b>

*Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas-*

Las adiciones se correspondieron con las siguientes operaciones:

Las adiciones y los trasposos se corresponden con las siguientes operaciones:

- (i) Con fecha 16 de junio de 2022 se adquirieron participaciones sociales de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. correspondientes al 50% del capital social de esta sociedad, por un precio de 18.220 miles de euros. Tras dicha adquisición, la Sociedad pasó a ostentar la titularidad del 100% del capital social de la mencionada sociedad. Con posterioridad a esta operación se realizó una ampliación de capital por compensación de créditos mediante la emisión de nuevas participaciones sociales por importe de 8.951 miles de euros;
- (ii) Con fecha 15 de febrero de 2022 se constituyó la sociedad IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A. inicialmente íntegramente participada por la Sociedad con un capital suscrito y desembolsado de 60 miles de euros. Con fecha 31 de mayo de 2022 se otorgó escritura pública de ampliación de capital por la que se ejecutó la decisión del entonces socio único en competencia de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de realización de dos ampliaciones de capital independientes, pero con carácter simultáneo. La primera por importe de 60 miles de euros fue suscrita íntegramente por el socio Bon Natura, S.A.U. y la segunda por importe de 3.190 miles de euros fue suscrita al 50% por la Sociedad y por Bon Natura, S.A.U. Esta ampliación de capital fue desembolsada por ambos socios en un 53%, quedando el 47% restante pendiente de desembolso al cierre del ejercicio 2023. Esta segunda ampliación de capital se realizó con una prima de asunción de 3.190 miles de euros desembolsada al 50% por cada uno de los socios. Los dividendos pasivos de la segunda ampliación de capital, en la parte correspondiente a la sociedad por importe de 750 miles de euros, se encontraban registrados en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" del Pasivo corriente del Balance al cierre del ejercicio 2022 adjunto.



OP2141343

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

- (iii) Con fecha 24 de junio de 2022 la sociedad IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A. (anteriormente denominada IDS Carabanchel Residencial, S.A.) otorgó escritura de ampliación de capital por la que se ejecutó la decisión del entonces socio único, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, de realización de dos ampliaciones de capital independientes, con carácter simultáneo. La primera por importe de 60 miles de euros fue suscrita y desembolsada por los nuevos accionistas Gestafin Global Investment, S.L., Surister del Arroyo, S.L., Fraternitas Tres, S.L. y Dietis Inversiones, S.L., y la segunda, por importe de 7.880 miles de euros fue suscrita y desembolsada en un 50% por la Sociedad y el otro 50% por el resto de los accionistas. Posteriormente, con fecha 21 de septiembre de 2022 se realizó una aportación de socios por importe de 2 miles de euros, realizada íntegramente por la Sociedad;
- (iv) Con fecha 4 de octubre de 2022 se adquirieron acciones de la sociedad IDS Montevilla Residencial, S.A., representantes del 5% del capital social, al otro accionista de la sociedad participada, Gestafin Global Investment, S.L. por importe de 502 miles de euros;
- (v) Con motivo de las reducciones de capital de las sociedades Hacienda La Cartuja, S.L., IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. y Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. a los que se hace referencia en el apartado siguiente de salidas y reducciones, y conforme a normas y principios generalmente aceptados, la sociedad activó como mayor coste de participación en estas sociedades el importe del Impuesto sobre Operaciones Societarias, por importe conjunto de 21 miles de euros, devengado en estas operaciones; y
- (vi) 17 miles de euros se correspondían con el coste devengado en el ejercicio 2022 del Plan de Retribución de acciones de un directivo de la sociedad participada, IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. (véase Nota 9).

Las reducciones se corresponden con las siguientes operaciones:

- (i) La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la participada IDS Palmera Residencial, S.A. de fecha 28 de diciembre de 2022 acordó una reducción de capital con devolución de aportaciones a los accionistas, correspondiéndole a la Sociedad 1.550 miles de euros;
- (ii) Con fechas 13 de junio y 20 de septiembre de 2022 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad participada, Hacienda La Cartuja, S.L. acordó sendas reducciones de capital, para la devolución de aportaciones a los socios, correspondiéndole a la Sociedad un importe de 1.398 miles de euros por este concepto. Adicionalmente, la Junta General Extraordinaria de Socios del 20 de septiembre de 2022 de esta sociedad participada aprobó un dividendo preferente para Insur Promoción Integral, S.L.U. con cargo a reservas voluntarias por importe de 230 miles de euros. Conforme a normas y principios contables generalmente aceptados la distribución de estos dividendos fue registrado en parte como ingresos financieros (véase Nota 14) y por importe de 228 miles de euros como un menor coste de su participación en la misma;
- (iii) Durante el ejercicio 2022 Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. otorgó sendas escrituras de reducción de capital, para la devolución de aportaciones a los accionistas, correspondiéndole a la Sociedad un importe de 193 miles de euros por este concepto;
- (iv) Con fecha 28 de diciembre de 2022 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad participada IDS Medina Azahara Residencial, S.A. acordó una distribución de dividendos con cargo a la Prima de emisión, por importe de 2.500 miles de euros, de los cuales 1.250 miles de euros corresponden a la sociedad. Conforme a normas y principios



OP2141344

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

contables generalmente aceptados la distribución de estos dividendos fue registrado en parte como ingreso financiero (véase Nota 14) y el resto, 976 miles de euros, como un menor coste de su participación en la misma;

- (v) Con fecha 29 de junio de 2022 la Junta General Extraordinaria de Socios de la sociedad participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. acordó una distribución de dividendos con cargo a la Prima de asunción, por importe de 10.000 miles de euros. Adicionalmente, con fechas 28 y 31 de diciembre de 2022 la Junta General Extraordinaria de Socios de esta sociedad participada acordó sendas distribuciones de dividendos con cargo a prima de asunción por importes de 5.100 miles de euros y de 595 miles de euros, respectivamente. Conforme a normas y principios contables generalmente aceptados la distribución de estos dividendos fue registrada en parte como ingreso financiero (véase Nota 13) y el resto, 4.445 miles de euros, como un menor coste de su participación en la misma; y
- (vi) Con fecha 21 de marzo de 2022 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad participada IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. acordó una reducción de capital con devolución de aportaciones a los accionistas, correspondiéndole a la Sociedad 505 miles de euros.

*Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas-*

Los aumentos se corresponden con las siguientes operaciones:

- (i) Desembolsos pendientes y ampliación del principal de los préstamos concedidos en el ejercicio 2022 a la sociedad participada IDS Montevilla Residencial, S.A. por importe total de 3.105 miles de euros;
- (ii) Dos préstamos concedidos a la sociedad participada IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A. por importe total de 8.500 miles de euros;
- (iii) Préstamo concedido a la sociedad participada IDS Pacífico Patrimonial, S.A. por importe de 500 miles de euros;
- (iv) Préstamo concedido a la sociedad participada IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A. por importe de 2.250 miles de euros;
- (v) Préstamo concedido a la sociedad dependiente Cominsur, S.L.U. por importe de 86 miles de euros; y
- (vi) Con fecha 16 de junio de 2022 y en unidad de acto con la compra por parte de la sociedad de las participaciones sociales a Anida Operaciones Singulares, S.A.U. de la participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L., fueron cedidos a la Sociedad los préstamos participativos que Anida Operaciones Singulares, S.A.U. tenía concedidos a dicha sociedad por un principal de 5.523 miles de euros.

Las disminuciones se corresponden principalmente con la amortización de dos préstamos participativos concedidos a la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. por importe de 2.097 miles de euros.

El detalle del saldo de "Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas" a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:



OP2141345

CLASE 8.<sup>a</sup>

	Miles de euros	
	2023	2022
<b>Participaciones en empresas del grupo-</b>		
Cominsur, S.L.U.	-	9.572
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	2.825	2.811
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U.	-	35.361
<b>Participaciones en empresas multigrupo-</b>		
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	6.070	6.070
IDS Palmera Residencial, S.A.	187	677
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	1.105	1.751
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	1.524	1.524
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.-	2.750	2.250
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	1.500	1.500
IDS Montevilla Residencial, S.A.	5.402	5.402
Hacienda La Cartuja, S.L.	4.065	4.065
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	4.002	4.002
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	3.250	3.250
Bermes Uno Residencial, S.A.	500	-
Atenea Living, S.A.	500	-
IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A.	700	-
<b>Participaciones en empresas asociadas-</b>		
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	-	366
<b>Total coste</b>	<b>34.380</b>	<b>78.601</b>
<b>Deterioros</b>	<b>(157)</b>	<b>(2.636)</b>
<b>Coste neto</b>	<b>34.223</b>	<b>75.965</b>

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es la siguiente:

**Ejercicio 2023-**

**Empresas del grupo**

**CLASE**

Denominación/Domicilio Social/Actividad	% participación		Miles de euros						Valor en libros		
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado
				Explotación	Neto						
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. (*) c/ Angel Gelán, 2 Sevilla Construcción	100%	-	1.000	1.846	1.924	947	3.871	-	2.825	878	-
<b>Total</b>									<b>2.825</b>	<b>878</b>	<b>-</b>

En el ejercicio 2023 han sido absorbidas las dependientes Cominsur, S.L.U. y Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U.  
(\*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2023.



OP2141346

**Empresas asociadas y multigrupo**

Denominación/Domicilio Social(&)/Actividad	% de participación		Miles de euros					Valor en libros				
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Dividendo a cuenta	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado
				Explotación	Neto							
IDS Palmera Residencial, S.A. (*)	50%	-	420	253	216	406	(175)	867	(88) (a)	187	-	-
Promoción, Construcción y Venta				(591)	(656)	3.002	-	10.181	-	6.070	-	-
IDS Residencial Los Monteros, S.A. (*)	50%	-	7.835	(166)	(111)	506	-	2.582	(385) (b)	1.105	-	-
Promoción, Construcción y Venta				2.220	1.662	516	-	3.178	(750) (c)	1.524	-	-
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. (*) (1)	50%	-	2.187	364	(534)	4.879	-	5.745	-	5.402	-	-
Promoción, Construcción y Venta				(201)	(151)	826	-	5.274	-	2.750	-	-
IDS Medina Azahara Residencial, S.A. (*)	50%	-	1.000	(257)	(327)	(178)	-	2.495	-	1.500	-	-
Promoción, Construcción y Venta				(151)	(121)	653	-	5.306	-	4.065	-	-
IDS Montevilla Residencial, S.A. (*)	75%	-	1.400	(198)	(991)	3.924	-	6.993	-	4.002	-	-
Promoción, Construcción y Venta				(74)	(55)	3.179	-	6.434	-	3.250	-	-
IDS Pacífico Patrimonial, S.A. (*) (2)	50%	-	4.600	(83)	(76)	496	-	922	-	500	-	-
Promoción, Construcción y Venta				(70)	(56)	497	-	941	-	500	-	-
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A. (*)	50%	-	3.000	(2)	(2)	996	-	1.994	-	700	-	-
Promoción, Construcción y Venta								(1.223)		31.555		(157)
Hacienda La Cartuja, S.L. (*)	70%	-	4.774									
Promoción, Construcción y Venta												
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A. (e) (*)	50%	-	4.060									
Promoción, Construcción y Venta												
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A. (*)	50%	-	3.310									
Promoción, Construcción y Venta												
Bermes Uno Residencial, S.A.	50%	-	500									
Promoción, Construcción y Venta												
Atenea Living, S.A.	50%	-	500									
Promoción, Construcción y Venta												
IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A.	35%	-	1.000									
Promoción, Construcción y Venta												
<b>Total</b>												

(&) Todas las sociedades tienen su domicilio social en calle Angel Gelán, 2 de Sevilla.

(\*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2023.

(1) Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha reducido su capital, para devolución de aportaciones a los accionistas, en un importe de 1.305 miles de euros, mediante la reducción del valor nominal de las 90.000 acciones que componen su capital social en 14,5 euros por acción.

(2) Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha realizado una ampliación de capital por importe de 100 miles de euros, mediante la emisión de 10.000 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una de ellas con una prima de emisión de 90 euros por cada acción.

(a) Se corresponde con un dividendo a cuenta por importe de 175 miles de euros.

(b) Se corresponde con dos dividendos con cargo a reservas voluntarias por importes de 575 y 102 miles de euros y un dividendo con cargo a exceso de reserva legal por importe de 93 miles de euros.

(c) Se corresponde con un dividendo con cargo a la prima de emisión por importe de 1.500 miles de euros.

OP2141347

## Ejercicio 2022-

## Empresas del grupo

Denominación/Domicilio Social/Actividad	% participación		Miles de euros						Valores libros		
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado
				Explotación	Neto						
Cominsur, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Prom., Const. y Venta. Agente Urbanizador	100%	-	2.421	-	(1)	5.486	7.907	-	9.572	(2)	(1.666)
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Construcción	100%	-	1.000	(463)	(291)	1.224	1.933	-	2.811	(221)	(878)
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. (*) (1) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	15.448	10.061	7.378	12.542	35.368	(15.695) (a)	35.361	-	-
<b>Total</b>									<b>47.744</b>	<b>(223)</b>	<b>(2.544)</b>

(\*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2022.

(1) El 16 de junio de 2022 Insur Promoción Integral, S.L.U. adquirió un 50% adicional de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (véase Nota 6). Con posterioridad a la toma de control se ha realizado una ampliación de capital por compensación de créditos mediante la emisión de nuevas participaciones sociales por importe de 8.951 miles de euros.

(a) Se corresponde con tres dividendos con cargo a prima de asunción por importes de 10.000, 5.100 y 595 miles de euros, de los cuales 4.445 miles de euros se han registrado como menor coste de la participación.



CLAS



OP2141348

**Empresas asociadas y multigrupo**

Denominación/Domicilio Social(&)/Actividad	% de participación		Miles de euros									
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Dividendo a cuenta	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Coste	Valor en libros	
				Explotación	Neto						Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (*) (4)	30%	-	894	11	8	247	-	1.149	-	366	(20)	(20)
IDS Palmera Residencial, S.A. (*) (1)	50%	-	1.400	3.017	2.325	281	(2.200)	1.806	(1.585) (a)	89	-	-
IDS Residencial Los Monteros, S.A. (*)	50%	-	7.835	(702)	(659)	3.662	-	10.838	-	6.070	322	-
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. (*) (2)	50%	-	3.492	(33)	(34)	660	-	4.118	-	1.751	-	-
IDS Medina Azahara Residencial, S.A. (*) (3)	50%	-	1.000	1.152	867	1.181	-	3.048	(1.250) (b)	1.524	160	-
IDS Montevilla Residencial, S.A. (*)	75%	-	1.400	(403)	(524)	5.403	-	6.279	-	5.402	138	-
IDS Pacifico Patrimonial, S.A. (*)	50%	-	4.500	(63)	(51)	(21)	-	4.428	-	2.250	10	-
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A. (*)	50%	-	3.000	(172)	(165)	(13)	-	2.822	-	1.500	7	-
Hacienda La Cartuja, S.L. (*)	70%	-	4.774	26	2	652	-	5.428	(230) (c)	4.065	(16)	(72)
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A. (e) (*)	50%	-	4.060	(17)	(14)	3.936	-	7.982	-	4.002	1	-
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A. (*)	50%	-	3.310	(9)	(7)	3.188	-	6.491	-	3.250	500	(92)
<b>Total</b>										<b>30.857</b>	<b>500</b>	<b>(92)</b>

(&) Todas las sociedades tienen su domicilio social en calle Angel Galán, 2 de Sevilla.

(\*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2022.

- (1) Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha reducido su capital, para devolución de aportaciones a los accionistas, en un importe de 3.100 miles de euros, mediante la reducción del valor nominal de las 70.000 acciones que componen su capital social en 44,28 euros por acción.
- (2) Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha reducido su capital, para devolución de aportaciones a los accionistas, en un importe de 1.008 miles de euros, mediante la reducción del valor nominal de las 90.000 acciones que componen su capital social en 11,2 euros por acción.
- (3) Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha realizado dos reducciones de capital, para devolución de aportaciones a los socios, por importes de 1.495 y 502 miles de euros, mediante la reducción del valor nominal de las 106.800 participaciones sociales que componen su capital social en 14 y 4,7 euros por participación, respectivamente.
- (4) Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha realizado dos reducciones de capital, para devolución de aportaciones a los accionistas, por importes de 349 y 294 miles de euros, mediante la reducción del valor nominal de las 168.000 acciones que componen su capital social en 2,08 y 1,75 euros por acción, respectivamente.
- (a) Se corresponde con un dividendo a cuenta por importe de 1.100 miles de euros, un dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 175 miles de euros y con cargo a exceso de reserva legal por importe de 310 miles de euros.
- (b) Se corresponde con un dividendo con cargo a prima de emisión, de los cuales 976 miles de euros se han registrado como menor coste de la participación.
- (c) Se corresponde con un dividendo de carácter preferente al socio Insur Promoción Integral, S.L.U., de los cuales 229 miles de euros se han registrado como menor coste de la participación.
- (d) Se corresponde con un dividendo con cargo al exceso de la reserva legal y a reservas voluntarias.
- (e) En el ejercicio 2022 se ha producido la entrada en el capital de IDS Carabanchel Residencial, S.A. de socios ajenos al Grupo y el cambio de denominación social a IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.

OP2141349



OP2141350

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

Los datos relativos a la situación patrimonial de estas sociedades se han obtenido de las cuentas no auditadas de las sociedades del Grupo. Dichas cuentas anuales serán formuladas conforme normativa local. La entidad realiza diversas operaciones con sociedades del Grupo y Asociadas que se indican en la Nota 14.

En el ejercicio 2023 la Sociedad ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias dotaciones y aplicaciones de deterioros por importes de 85 y 886 miles de euros con cargo y abono al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros", respectivamente. En el ejercicio 2022 la Sociedad registró en la cuenta de pérdidas y ganancias dotaciones y aplicaciones de deterioros por importes de 1.222 y 1.599 miles de euros con cargo y abono al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros".

Las actividades realizadas por las sociedades participadas son las siguientes:

**IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.:** sociedad participada constituida en el ejercicio 2017. Su actividad es la ejecución de obras de urbanización y construcción de proyectos inmobiliarios.

**IDS Palmera Residencial, S.A.:** sociedad constituida durante el ejercicio 2013 con una participación del 50%, con los socios Azevrec, S.A. con un 25% y Gestafin Global Investment, S.L. con el restante 25%. Su actividad es la construcción, comercialización y venta de una promoción que se ha desarrollado en dos fases de 182 viviendas en Sevilla capital y que ya se encuentra finalizada y sustancialmente entregada al cierre del ejercicio 2023.

**IDS Residencial Los Monteros, S.A.:** sociedad constituida durante el ejercicio 2015 con una participación del 50%, con los socios Bon Natura, S.A. con un 10% y Gestafin Global Investment, S.L. con el restante 40%. Su actividad es la construcción y comercialización de varias promociones inmobiliarias en Marbella (Málaga). Durante el ejercicio 2021 finalizó la construcción de la primera de las fases de 53 viviendas a desarrollar en las parcelas adquiridas estando completamente entregada al 31 de diciembre de 2023. En el ejercicio 2023 ha iniciado la construcción de otra promoción compuesta de 57 viviendas.

**IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.:** sociedad constituida durante el ejercicio 2017 con una participación del 50%, con los socios Bon Natura, S.A. en un 45% y un inversor privado con el restante 5%. Su actividad es la construcción y comercialización de 122 viviendas unifamiliares en el sector "Cortijo Sur" de Boadilla del Monte (Madrid). La construcción de las dos primeras promociones finalizó durante los ejercicios 2019 y 2020. La sociedad cuenta con otro solar en el mismo sector para la promoción de 17 viviendas unifamiliares y cuya construcción se inició a finales del ejercicio 2022.

**IDS Medina Azahara Residencial, S.A.:** sociedad constituida durante el ejercicio 2018, participada al 50%, con los socios Gestafin Global Investment, S.L. con un 35% y Surister del Arroyo, S.L. con un 15%. La sociedad adquirió dos terrenos del mismo sector, en fase de urbanización, en Córdoba capital para el desarrollo de dos promociones residenciales con aproximadamente 180 viviendas. La urbanización ya ha finalizado, en el ejercicio 2022 se terminó y se entregó, casi en su totalidad, una primera fase de una promoción de 92 viviendas. En 2023 se ha terminado la construcción de la segunda fase de esta primera promoción, habiéndose entregado sustancialmente al 31 de diciembre de 2023. En el ejercicio 2023 se ha iniciado la construcción de una primera fase de una promoción compuesta de 99 viviendas.

**IDS Montevilla Residencial, S.A.:** sociedad constituida en el ejercicio 2019. Participada por Insur Promoción Integral, S.L.U. con un 70% y Gestafin Global Investment, S.L. con el restante 30%. En el ejercicio 2023 Insur Promoción Integral, S.L.U. ha adquirido un 5% del capital social, alcanzando una participación del 75%. Su actividad es la construcción, comercialización y venta de promociones. En el ejercicio 2023 ha terminado la construcción de dos promociones sobre solares en el Sector Monte de la Villa en Villaviciosa de Odón (Madrid) para un total de 58 viviendas unifamiliares y de una primera fase



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141351

(38 viviendas) de una promoción de 72 viviendas en Valdemoro (Madrid). En el ejercicio 2023 se inició la construcción de una promoción de 121 viviendas en Estepona (Málaga). Cuenta también con un solar en Sevilla.

**Hacienda La Cartuja, S.L.:** la sociedad estaba participada íntegramente por Insur Promoción Integral, S.L.U. hasta el cierre del ejercicio 2018. Con fecha 20 de diciembre de 2019, tras la realización de una ampliación de capital dineraria se incorporó al capital de la sociedad el socio Gestafin Global Investment, S.L. con un 30% del mismo. En el ejercicio 2022 la sociedad terminó la entrega de una promoción residencial en Valdemoro (Madrid) y comenzó la construcción de una promoción residencial en Villaviciosa de Odón (Madrid).

**IDS Pacífico Patrimonial, S.A.:** sociedad participada constituida en el ejercicio 2021. Su actividad es la adquisición, promoción y venta de activos inmobiliarios. En el ejercicio 2021 se realizó una ampliación de capital que suscribieron Insur Promoción Integral, S.A.U. y Bon Natura, S.A. tras la cual Insur Promoción Integral, S.A. ostenta el 50% del capital social y el otro accionista el restante 50%. Durante el ejercicio 2021 adquirió una parcela de uso terciario en Málaga para la promoción de un proyecto inmobiliario de oficinas, habiéndose iniciado las obras de construcción de un edificio de oficinas en 2023.

**IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.:** sociedad constituida durante el ejercicio 2021, participada al 50%, con los socios Gestafin Global Investment, S.L., Azevrec, S.L. y Surister del Arroyo, S.L. La sociedad adquirió varios terrenos del mismo sector, en fase de urbanización, en Tomares (Sevilla) para el desarrollo de promociones residenciales con aproximadamente 464 viviendas. En el ejercicio 2023 han comenzado las obras de construcción de una promoción de 200 viviendas en una de las parcelas.

**IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.:** Sociedad constituida en el ejercicio 2021 por Insur Promoción Integral, S.L.U. con la denominación social de IDS Carabanchel Residencial, S.A. Permaneció inactiva hasta la ampliación de capital realizada en el ejercicio 2022 en que se dio entrada en el capital a las sociedades Gestafin Global Investment, S.L. con el 20%, Surister del Arroyo, S.L. con un 15% y las sociedades Dietis Inversiones, S.L. y Fraternitas Tres, S.L. con un 7,5% cada una de ellas. Tras la ampliación de capital la sociedad adquirió una parcela de uso terciario en Valdebebas (Madrid) de aproximadamente 36.500 m<sup>2</sup> de edificabilidad.

**IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.:** sociedad participada y constituida en el ejercicio 2022 cuya actividad es la adquisición, promoción y venta de activos inmobiliarios. Participada por Insur Promoción Integral, S.L.U. y Bon Natura, S.A. cada una en un 50%. En 2022 adquirió una parcela de uso terciario en Málaga para la promoción de un proyecto inmobiliario de oficinas.

**Bermes Uno Residencial, S.A.:** sociedad participada y constituida en el ejercicio 2023 cuya actividad es la adquisición, promoción y venta de activos inmobiliarios. Participada por Insur Promoción Integral, S.L.U. en un 50%, Bon Natura, S.A.U. (12%), Gestafin Global Investments, S.L. (11,5%), Azevrec, S.L. (5,75%), Inrecisa, S.L. (5,75%), Dietis Inversiones, S.L.U. (5%), Iplosa Capital Investments, S.L.U. (5%) y HBI Corporate, S.L. (5%). Ha adquirido una parcela de uso residencial en Sevilla sobre la se encontraba iniciada la construcción de una promoción de 42 viviendas.

**Atenea Living, S.A.:** sociedad participada y constituida en el ejercicio 2023 cuya actividad es la adquisición, promoción y venta de activos inmobiliarios. Participada por Insur Promoción Integral, S.L.U. en un 50%, Bon Natura, S.A.U. (12%), Gestafin Global Investments, S.L. (11,5%), Azevrec, S.L. (5,75%), Inrecisa, S.L. (5,75%), Dietis Inversiones, S.L.U. (5%), Iplosa Capital Investments, S.L.U. (5%) y HBI Corporate, S.L. (5%). Ha adquirido una parcela de uso residencial en Entrenúcleos (Dos Hermanas, Sevilla) para la promoción de un proyecto inmobiliario.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141352

**IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A.:** sociedad participada y constituida en el ejercicio 2023 cuya actividad es la adquisición, promoción y venta de activos inmobiliarios. Participada por Insur Promoción Integral, S.L.U. en un 35%, Herculanz Investing Group, S.L. (17%), Postman Marketing (13%), Quesería Manchega, S.A. (10%), Surister del Arroyo, S.L. (10%), Gestafin Global Investments, S.L. (10%), y HBI Corporate, S.L. (5%). Ha adquirido un suelo de uso terciario en Sevilla para la promoción de un proyecto inmobiliario.

**c) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-**

La composición de los saldos del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Clientes por ventas y prestación de servicios	4.528	4.853
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 14)	8.786	4.896
Deudores varios	517	542
Activo por impuesto corriente	-	331
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 12)	750	1.093
<b>Total</b>	<b>14.581</b>	<b>11.715</b>

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

Durante los ejercicios 2023 y 2022, la Sociedad no ha dotado ni aplicado deterioros en concepto de provisión.

Los Administradores consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se aproxima a su valor razonable.

No existen por tanto activos financieros en mora significativos o que no hayan sido deteriorados según los criterios establecidos por la Sociedad y descritos en la Nota 4-d).

Al cierre del ejercicio 2023, en el epígrafe de "Clientes por ventas y prestación de servicios" se encuentran efectos comerciales a cobrar entregados por los clientes de la actividad de promoción por importe de 4.246 miles de euros (3.799 miles de euros en el ejercicio 2022) según las condiciones establecidas en los contratos privados de compraventa. Al 31 de diciembre de 2023 no se habían producido impagos a su vencimiento de estos efectos.

Durante los ejercicios 2023 y 2022, la Sociedad no ha dotado ni aplicado deterioros en concepto de provisión.

No existen por tanto activos financieros en mora significativos o que no hayan sido deteriorados según los criterios establecidos por la Sociedad y descritos en la Nota 4-d).

El Administrador Único considera que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se aproxima a su valor razonable.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141353

### Políticas de gestión de riesgos

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera de Inmobiliaria del Sur, S.A. (Socio único y Sociedad Dominante el Grupo), la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

#### a) *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.

De la deuda con entidades de crédito a esta fecha, 28.729 miles de euros se encuentran referenciados a tipo de interés variable (Euribor) y 30.323 miles de euros están contratados a tipo fijo.

Al cierre del ejercicio 2023, la Sociedad no tiene contratados instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés, si bien, está evaluando la posibilidad de contratarlos en periodos futuros.

#### b) *Riesgo de liquidez-*

La Sociedad mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

La situación del mercado inmobiliario presenta claros signos de mejora, lo que se ha traducido también en la disposición del sistema de financiero a la concesión de financiación al sector bajo unas premisas más exigentes, pero que están permitiendo a la Sociedad la financiación de sus proyectos.

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 8.835 miles de euros (8.262 miles de euros en el ejercicio 2022), cuenta con disponibles en pólizas de crédito por importe de 3.759 miles de euros y el importe de los activos realizables a corto plazo que figuran en el balance adjunto es superior a las obligaciones a corto plazo.
- Con relación a los préstamos sobre solares, el Administrador Único de la Sociedad estima que serán novados a su vencimiento. Respecto a la financiación hipotecaria subrogable, parte de la misma será subrogada por los clientes con la venta de unidades inmobiliarias.
- Con fecha 10 de diciembre de 2021 la Sociedad emitió un bono en MARF por un importe nominal de 30 millones de euros (coste amortizado al cierre del ejercicio 2023 y 2022 de 29.708 y 29.662 miles de euros, respectivamente), registrado en el epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables" del Pasivo no corriente y corriente, a un plazo de 5 años, con liquidación del cupón anual y con un tipo fijo del 4%. El destino de la emisión es la compra de



OP2141354

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

solares para la actividad de promoción y se encuentra garantizado mediante hipoteca de los solares que se adquieran con los fondos del mismo. La parte de la emisión invertida en solares se encuentra registrada en el pasivo corriente, y el importe pendiente de inversión en el pasivo no corriente. Adicionalmente la emisión se encuentra garantizada por el socio único, Inmobiliaria del Sur, S.A. Mientras que los fondos de la emisión sean invertidos, los mismos se encuentran depositados en una cuenta corriente restringida (cuenta escrow) pignorada en favor de los bonistas. Al cierre del ejercicio 2023 se han empleado 22.293 miles de euros de la emisión en la compra de solares y por tanto la cuenta escrow tiene un saldo de 7.707 miles de euros que se encuentran registrado en el epígrafe "Otros activos financieros" del activo no corriente del Balance (véase Nota 7-a).

El bono está condicionado al cumplimiento de determinados covenants de carácter financiero, uno vinculado al nivel de apalancamiento total del Grupo consolidado y otro vinculado a una ratio mínima, también a nivel consolidado, del Ebitda sobre gastos financieros. Los Administradores de la Sociedad Dominante, tras la evaluación exhaustiva de estos covenants al cierre del ejercicio 2023, consideran que los mismos se encuentran cumplidos y prevén que los mismos se cumplirán para el próximo ejercicio.

Todo ello permite concluir que la Sociedad tiene cubiertas las necesidades de financiación de sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación empeorase.

Respecto a la estructura de capital que la Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2023, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 5.722 miles de euros (Nota 10-a) y "Pasivo corriente" por importe de 23.836 miles de euros (Nota 10-b), además del Bono emitido en MARF y registrados en los epígrafes "Obligaciones y otros pasivos negociables" del pasivo corriente y no corriente. A la fecha actual, la Sociedad no tiene deuda con entidades de crédito sujeta al cumplimiento de covenants contractuales o covenants financieros.

**c) Riesgo de crédito-**

La Sociedad no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

A continuación, se presenta información para los activos financieros en mora o deteriorados al cierre de los ejercicios 2023 y 2022:

**Ejercicio 2023-**

	Miles de euros				Garantías y otras Mejoras Crediticias	Porcentaje
	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro	Ingresos y (gastos) registrados en Resultados	Nivel Máximo Exposición Riesgo Crédito		Nivel Máximo de Exposición Cubierto
Activos financieros a coste - Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	34.870	(157)	801	34.713	-	0%
	<b>34.870</b>	<b>(157)</b>	<b>801</b>	<b>34.713</b>	-	-



OP2141355

CLASE 8.<sup>a</sup>**Ejercicio 2022-**

	Miles de euros				Garantías y otras Mejoras Crediticias	Porcentaje Nivel Máximo de Exposición Cubierto
	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro	Ingresos y (gastos) registrados en Resultados	Nivel Máximo Exposición Riesgo Crédito		
Activos financieros a coste - Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	75.965	(2.636)	377	75.965	-	0%
	<b>75.965</b>	<b>(2.636)</b>	<b>377</b>	<b>75.965</b>	-	-

A cierre de los ejercicios 2023 y 2022, la Sociedad no presenta activos financieros que presentan algún importe vencido impagado.

d) *Riesgo de tipo de cambio-*

La Sociedad no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en miles de euros.

**8. Existencias**

La composición y movimiento de las existencias al 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

	Euros					
	Saldo inicial	Combinación de negocios (Nota 5)	Adiciones	Trasposos	Retiros	Saldo final
Terrenos y solares	43.769	12.057	13.992	(26.815)	(4.609)	38.394
Obra en curso de constr. de ciclo largo	12.190	2.910	3.557	5.973	(2.910)	21.720
Obra en curso de constr. de ciclo corto	13.497	24.712	41.333	(39.010)	-	40.532
Edificios construidos	1.185	4.294	-	62.078	(52.253)	15.304
Edificios adquiridos	300	-	-	-	-	300
Anticipos	5.182	-	276	(2.371)	(17)	3.070
	<b>76.123</b>	<b>43.973</b>	<b>59.158</b>	<b>(145)</b>	<b>(59.789)</b>	<b>119.320</b>
Deterioros-						
Terrenos y solares	(3.839)	-	-	521	-	(3.318)
Obra en curso de constr. de ciclo corto	(1.801)	-	-	1.801	-	-
Edificios construidos	-	-	-	(2.322)	1.837	(485)
	<b>(5.640)</b>	-	-	-	<b>1.837</b>	<b>(3.803)</b>
<b>Total existencias</b>	<b>70.483</b>	<b>43.973</b>	<b>59.158</b>	<b>(145)</b>	<b>(57.952)</b>	<b>115.517</b>

Las promociones en curso e inmuebles construidos se corresponden fundamentalmente con promociones de viviendas, que normalmente incluyen garajes, trasteros y locales.

Las principales adiciones al epígrafe "Terrenos y solares" se corresponden con las siguientes adquisiciones:  
(i) compraventa de la parcela de uso residencial BC-10 de Entrenucleos en Dos Hermanas (Sevilla) de



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141356

35.135 m<sup>2</sup>/t en escritura otorgada con fecha 10 de enero de 2023, en ejecución de un contrato de opción de compra, por un precio de 10.059 miles de euros de los cuales se habían pagado como prima de opción que se consideran parte del precio una cantidad de 704 miles de euros. (ii) Adquisición de las parcelas de uso residencial CJ-6 y CJ-7 del Proyecto de Parcelación y Plan Especial PERi-GU-2 de Sevilla, de 4.787 m<sup>2</sup>/t, al Excmo. Ayto. de Sevilla en un procedimiento de adjudicación abierto, por un precio de 4.104 miles de euros.

Respecto a los retiros, además de la entrega en escritura pública a los clientes de inmuebles de diferentes promociones inmobiliarias en el ejercicio, se han realizado las siguientes ventas de solares y promociones en curso: (i) venta formalizada en escritura pública con fecha 25 de septiembre 2023 de la parcela BA-2 de Entrenucleos (Dos Hermanas) a la sociedad participada Atenea Living, S.A. por un precio de 4.758 miles de euros (véase Nota 13 a.1) (ii) venta formalizada en escritura pública de la promoción en curso desarrollada sobre la parcelas A-10 y A-11, con fecha 25 de septiembre de 2023, a la sociedad participada Bermes Uno Residencial, S.A. por un precio de 7.124 miles de euros. Con la compraventa de la citada promoción en curso la compradora se ha subrogado en la posición de la Sociedad en los préstamos hipotecarios promotores que se formalizaron sobre cada una de las parcelas durante el ejercicio 2023 (véase Nota 13 a.1)

Con fecha 10 de junio de 2022 se adquirió la parcela M 1-2 del PAU Las Tablas en Madrid y con fecha 16 de diciembre de 2022 se adquirieron las parcelas UG-22 y UG-27 de la UE-2 en Entrenucleos en Dos Hermanas (Sevilla). Adicionalmente el 29 de septiembre de 2022 se otorgó la escritura pública de compraventa de una parcela de uso residencial en Salobreña (Granada) que contaba con contrato privado de compraventa formalizado en 2021.

El epígrafe "Anticipos a proveedores" recoge fundamentalmente el importe entregado a cuenta de una compraventa formalizada en contrato privado por la cuota indivisa de un 25% de un solar sito en Sevilla por importe de 420 miles de euros y las primas correspondientes a contratos de opción de compra de diferentes parcelas en el Sector de Entrenucleos en Dos Hermanas (Sevilla) que la Sociedad mantiene con Anida Operaciones Singulares, S.L.U. tras la operación de toma de control de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (véase Nota 7). Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha desembolsado primas adicionales por importe de 269 miles de euros para mantener vivas las citadas opciones de compra y ha ejercitado la opción de compra sobre una de las parcelas denominada BC-10.

En el ejercicio 2016 se adquirió a SAREB un solar en la Plaza del Teatro (Málaga). Dicha adquisición se realizó con aplazamiento del pago del precio de la compraventa, que se estableció como un porcentaje de las ventas a terceros de la promoción a desarrollar en el solar, con un precio mínimo y un periodo máximo para el pago de ese precio mínimo. El precio mínimo, por importe de 10.392 miles de euros, se encontraba garantizado mediante aval bancario (véase Nota 10) y se pagó en el ejercicio 2020. Al cierre del ejercicio 2023 el importe pendiente del precio a pagar a SAREB por el solar, que asciende a 829 miles de euros, se encuentra registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo" del pasivo corriente (véase Nota 10-b).

La composición y movimiento de las existencias al 31 de diciembre de 2022 fueron los siguientes:



OP2141357

CLASE 8.<sup>a</sup>

	Miles de euros				
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos / Aplicaciones	Saldo final
Terrenos y solares-	26.576	22.230	-	(5.037)	43.769
Obra en curso de constr. de ciclo largo-	7.867	10.458	-	(6.135)	12.190
Obra en curso de constr. de ciclo corto-	-	-	-	13.497	13.497
Edificios construidos-	7.401	-	(6.216)	-	1.185
Edificios adquiridos-	300	-	-	-	300
Anticipos-	1.481	6.225	(199)	(2.325)	5.182
	<b>43.625</b>	<b>38.913</b>	<b>(6.415)</b>	-	<b>76.123</b>
Deterioros-					
Terrenos y solares	(3.839)	-	-	-	(3.839)
Obra en curso de constr. de ciclo largo	(1.801)	-	-	1.801	-
Obra en curso de constr. de ciclo corto	-	-	-	(1.801)	(1.801)
	<b>(5.640)</b>	-	-	-	<b>(5.640)</b>
<b>Total existencias</b>	<b>37.985</b>	<b>38.913</b>	<b>(6.415)</b>	-	<b>70.483</b>

Los compromisos de ventas que la Sociedad tiene al 31 de diciembre de 2023 ascienden a 70.028 miles de euros (58.570 miles de euros al 31 de diciembre de 2022), habiéndose registrado las cantidades recibidas en el epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance por importe de 15.849 miles de euros (10.941 miles de euros en 2022) (véase Nota 10).

El importe de las existencias neto de deterioros afectas a financiación hipotecaria al 31 de diciembre de 2023 asciende a 88.314 miles de euros (50.645 miles de euros al 31 de diciembre de 2022) (Véase Nota 9). El importe de gastos financieros correspondientes a financiación específica y genérica registrados como coste de las existencias a 31 de diciembre de 2023 y 2022 asciende a 3.658 y a 1.086 miles de euros, respectivamente.

Se han realizado valoraciones sobre las existencias a 31 de diciembre de 2023 y 2022. En todos los casos, las valoraciones han sido realizadas CBRE Valuation Advisory, S.A., tasador independiente, homologado e inscrito en el Registro del Banco de España. La valoración de las existencias al 31 de diciembre de 2023 se ha realizado conforme a los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de julio de 2017 "Red Book". Los métodos de valoración empleados han sido el residual dinámico y por comparación. Como consecuencia de dichas valoraciones no se han registrado deterioros de provisiones en el ejercicio 2023.

Para calcular el valor de los terrenos, en sus diversos estados de desarrollo urbanístico y destinado a futuras promociones, se ha aplicado el método residual dinámico. La valoración se basa en el principio del valor residual, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores. Para ello los flujos de caja se establecen según la previsión de ingresos y gastos pendientes, teniendo en cuenta el periodo a transcurrir hasta la finalización de dicho flujo. Al resultado de dicho cálculo se suma el conjunto de ingresos en efectivo que se han considerado como ya realizados previamente a la fecha de valoración, obteniendo así el valor total. La estimación de los plazos de obra se hace en función del volumen total de cada promoción. Los tiempos de venta restantes se han basado en el ritmo real de ventas de cada promoción.

El método residual dinámico se basa en un descuento de flujos de caja a lo largo de un período, en el que se aplica como tasa de descuento la tasa interna de retorno esperada en cada caso (TIR), que igual a cero el Valor Actual Neto (VAN) de toda la operación inmobiliaria y en el que figura como incógnita el coste de adquisición del suelo (como gasto) en su estado actual, con lo que así se obtiene su valor de mercado. Los flujos de caja se establecen sobre la previsión de los ingresos y gastos asociados a la promoción



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141358

inmobiliaria más probable que pudiera desarrollarse sobre el terreno según el principio de mejor y mayor uso, calculando el período previsible de desarrollo de toda la operación, según los múltiples factores que inciden en su duración, entre otros la fluctuante situación de mercado en cada caso.

Para las obras en curso y terminadas se calcula su valor actual con un método residual dinámico. Para ello los flujos de caja se establecen según la previsión de ingresos y gastos pendientes, teniendo en cuenta el período a transcurrir hasta la finalización de dicho flujo. Al resultado de dicho cálculo se suma el conjunto de ingresos en efectivo que se han considerado como ya realizados previamente a la fecha de valoración, obteniendo así el valor total. La estimación de los plazos de obra se hace en función del volumen total de cada promoción. Los tiempos de venta restantes se han basado en el ritmo real de ventas de cada promoción.

Para el producto terminado se ha aplicado el método de comparación, dado que existen testigos de mercado que lo permiten. La valoración se basa en el principio del valor residual, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuidos al resto de factores.

La tasa aplicada en cada caso está en función del mercado, de los usos de los inmuebles y del estado actual de la obra y se corresponde con el factor de riesgo de la promoción.

Las variables claves del método son la determinación de los ingresos por venta de promociones, los costes de construcción, el periodo de comercialización y la tasa interna de rentabilidad utilizada para descontar los flujos de caja.

Los valoradores no incluyen incidencias ni limitaciones en relación a las revisiones y valoraciones realizadas en el epígrafe de existencias.

En general, todos los edificios construidos son edificios de viviendas, que normalmente incluyen garajes, trasteros y locales. Se localizan en la Comunidad Autónoma de Andalucía y la Comunidad Autónoma de Madrid.

## **9. Patrimonio Neto y Fondos Propios**

### **Capital social-**

Con fecha 30 de diciembre de 2004 se constituyó la Sociedad con un capital social representado por 30.000 acciones nominativas al portador de 100 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 2 de junio de 2006, se elevó a público el acuerdo de ampliación de capital acordado en la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de 23 de mayo de 2006. El capital social se amplió en 3.000 miles de euros, mediante la emisión de 30.000 acciones nominativas de 100 euros de valor nominal cada una, las nuevas acciones fueron suscritas y desembolsadas en el mismo porcentaje de participación que mantenían los accionistas antes de la ampliación.

Con fecha 27 de septiembre de 2007, se elevó a público el acuerdo de la ampliación de capital acordado en la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de 31 de julio de 2007. El capital social se amplió en 4.000 miles de euros, mediante la emisión de 40.000 acciones nominativas de 100 euros de valor nominal cada una, las nuevas acciones fueron suscritas y desembolsadas en el mismo porcentaje de participación que mantenían los accionistas antes de la ampliación.



CLASE 8.ª

REGISTRO MERCANTIL



OP2141359

Con fecha 29 de diciembre de 2008, se elevó a público la ampliación de capital acordada en la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, de 27 de noviembre de 2008. El capital social se amplió en 5.000 miles de euros, mediante la emisión de 50.000 acciones nominativas de 100 euros de valor nominal cada una, las nuevas acciones fueron suscritas y desembolsadas en el mismo porcentaje de participación que mantenían los accionistas antes de la ampliación. La citada ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 10 de marzo de 2009.

Con fecha 13 de septiembre de 2012, se elevó a público la reducción de capital acordada en la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de 15 de junio de 2012. El capital social se redujo en 1.050 miles de euros, mediante la reducción del valor nominal de las 150.000 acciones representativas del capital, que pasaron de 100 euros de valor nominal a 93 euros cada una de ellas. La citada reducción de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 3 de julio de 2012.

Con fecha 13 de febrero de 2014, como consecuencia de los acuerdos alcanzados en octubre de 2014, Inmobiliaria del Sur, S.A. formalizó la compra a Inmobiliaria Acinipo, S.L.U., del grupo Unicaja, del 48% de su participación en la Sociedad. En consecuencia, Inmobiliaria del Sur, S.A. se convirtió en Accionista Único de la Sociedad.

Con fecha 20 de mayo de 2014, se elevó a público la reducción de capital social acordada en la Junta General Ordinaria Universal de Accionistas de 28 de abril de 2014. El capital social se redujo en 11.325 miles de euros, mediante la reducción del valor nominal de las 150.000 acciones representativas del capital, que pasaron de 93 euros de valor nominal a 17,50 euros cada una de ellas. La citada reducción de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 7 de mayo de 2014.

Con fecha 2 de junio de 2015, se aprobó en Junta General Ordinaria y Universal, la reducción del capital social en la cantidad de 488 miles de euros. Dicha reducción de capital social se llevó a cabo mediante la reducción del valor nominal de las 150.000 acciones representativas del capital social, que pasaron de 17,50 euros de valor nominal a 14,25 euros cada una de ellas. La citada reducción de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 9 de julio de 2015.

Como se ha indicado en la Nota 1, con fecha 13 de septiembre de 2016 se elevó a público el acuerdo por el cual la Sociedad se transforma en sociedad de responsabilidad limitada, modificando en consecuencia íntegramente sus Estatutos Sociales y quedando anulados e inutilizados los títulos representativos de las acciones que fueron sustituidos por participaciones sociales numeradas de la 1 a la 150.000 ambas inclusive de 14,25 euros de valor nominal.

Con fecha 29 de diciembre de 2016, se otorgó la escritura de aumento de capital social por importe de 13.743 miles de euros, mediante la emisión de 964.456 nuevas participaciones sociales de valor nominal 14,25 euros, con una prima de ascensión por importe de 13.743 miles de euros, la cual fue íntegramente suscrita por Inmobiliaria del Sur, S.A. mediante aportaciones no dinerarias consistentes en las participaciones mantenidas por la misma en otras sociedades, en las que ostentaba una participación igual o inferior al 50%, y cuatro solares de acuerdo con el siguiente detalle:



OP2141360

CLASE 8.<sup>a</sup>

	Miles de euros		
	Valor razonable	Deuda asociada	Valor aportación
Participación IDS Palmera Residencial, S.A.	3.477	-	3.477
Participación IDS Residencial Los Monteros, S.A.	6.070	-	6.070
Participación Desarrollo Metropolitanos del Sur, S.L.	11.053	-	11.053
Participación Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	1.032	-	1.032
Participación Urbanismo Concertado, S.A.	1.229	-	1.229
Terreno R-1 Consesa (Sevilla)	6.009	3.850	2.159
Terreno R-5 Consesa (Sevilla)	561	-	561
Terreno Ferrocarriles (Jerez de la Frontera, Cádiz)	1.547	465	1.082
Terreno El Valle (Castilleja de la Cuesta, Sevilla)	1.712	888	824
	<b>32.690</b>	<b>5.203</b>	<b>27.487</b>

De acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, Insur Promoción Integral, S.L.U., como sociedad receptora de la aportación, registró los activos no monetarios recibidos a su valor razonable por importe de 32.690 miles de euros, junto a la deuda asociada por importe de 5.203 miles de euros, resultando una aportación por importe de 27.487 miles de euros.

Con fecha 6 de noviembre de 2017 el Socio Único suscribió una ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 21.504 miles de euros, mediante la emisión de 1.509.048 nuevas participaciones sociales de valor nominal 14,25 euros.

Con fecha 19 de diciembre de 2017 el Socio Único realizó una ampliación de capital social suscrita mediante una aportación no dineraria consistente en la entrega de las participaciones en las sociedades Hacienda la Cartuja, S.L.U., Cominsur, S.L.U. e IDS Construcción y Desarrollos, S.A. por un importe total de 23.296 miles de euros, de los cuales 11.648 miles de euros se corresponden con capital social, mediante la emisión de 817.411 participaciones sociales de 14,25 euros de valor nominal y 11.648 miles de euros con prima de asunción. El detalle de las participaciones aportadas fue el siguiente:

	Miles de euros			
	Coste de participación (*)	Deterioro participación (*)	Valor Neto Contable (*)	Valor aportación
Hacienda la Cartuja, S.L.U.	19.295	(6.327)	12.968	10.971
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	1.002	-	1.002	2.753
Cominsur, S.L.U.	11.500	(1.928)	9.572	9.572
	<b>31.797</b>	<b>(8.255)</b>	<b>23.542</b>	<b>23.296</b>

(\*) Saldos correspondientes en los estados financieros de la sociedad aportante Inmobiliaria del Sur, S.A.

De acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, Inmobiliaria del Sur, S.A. registró la citada operación como un incremento en su participación en Insur Promoción Integral, S.L.U. por un importe equivalente al valor contable de los elementos entregados en las cuentas anuales consolidadas en la fecha en la que se realizó la operación (23.296 miles de euros), sin registrar resultado contable alguno en la operación. La diferencia entre ambos valores ha sido registrada por Inmobiliaria del Sur, S.A. directamente contra su patrimonio neto. A su vez, Insur Promoción Integral, S.L.U. registró las participaciones por el referido valor de 23.296 miles de euros equivalente al valor contable de los elementos patrimoniales aportados en las cuentas anuales consolidadas del Grupo en el momento de la aportación.

Con fecha 13 de abril de 2018, la Sociedad realizó una ampliación de capital por importe de 364 miles de euros, con una prima de asunción de 364 miles de euros, que fue íntegramente suscrita por Inmobiliaria del Sur, S.A. (sociedad matriz) mediante la aportación no dineraria consistente en un solar sito en Málaga



OP2141361

CLASE 8.<sup>a</sup>

junto con el préstamo garantizado con hipoteca sobre el citado inmueble, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Miles de euros			
	Valor neto contable	Valor razonable	Deuda asociada	Valor aportación
Solar 2ª fase Altos del Retiro (Churrana)	2.903	2.903	2.176	727
	<b>2.903</b>	<b>2.903</b>	<b>2.176</b>	<b>727</b>

De acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, Insur Promoción Integral, S.L.U., como sociedad receptora de la aportación, registró los activos no monetarios recibidos a valor razonable por importe de 2.903 miles de euros, coincidiendo con su valor neto contable, junto a la deuda asociada por importe de 2.176 miles de euros, resultando una aportación por importe de 727 miles de euros, la cual fue determinada por el Administrador de la Sociedad en base a un análisis pormenorizado del activo aportado.

Con fecha 24 de octubre de 2018, la Sociedad realizó una ampliación de capital social por importe de 2.520 miles de euros, con una prima de asunción por importe de 2.520 miles de euros, que fue íntegramente suscrita por Inmobiliaria del Sur, S.A. mediante aportación no dineraria consistente en un solar sito en Sevilla junto a la deuda asociada a dicho inmueble, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Miles de euros			
	Valor neto contable	Valor razonable	Deuda asociada	Valor aportación
Solar Avda. Ramón Carande (Sevilla)	11.897	11.897	6.856	5.041
	<b>11.897</b>	<b>11.897</b>	<b>6.856</b>	<b>5.041</b>

De acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, Insur Promoción Integral, S.L.U., como sociedad receptora de la aportación, registró los activos no monetarios recibidos a valor razonable por importe de 11.897 miles de euros, coincidiendo con su valor neto contable, junto a la deuda asociada por importe de 6.856 miles de euros, resultando una aportación por importe de 5.041 miles de euros, la cual fue determinada por el Administrador de la Sociedad en base a un análisis pormenorizado del activo aportado.

Con fecha 11 de diciembre de 2020, la Sociedad realizó una ampliación de capital social por compensación de créditos por importe de 7.228 miles de euros, con una prima de asunción por importe de 7.228 miles de euros, que fue íntegramente suscrita por Inmobiliaria del Sur, S.A., mediante la emisión de 507.228 nuevas participaciones sociales de 14,25 euros de valor nominal (véase Nota 13).

Con fecha 9 de noviembre de 2021, la Sociedad realizó una ampliación de capital social por importe de 5.837 miles de euros, con una prima de asunción por el mismo importe, que fue íntegramente suscrita por Inmobiliaria del Sur, S.A. mediante aportación no dineraria consistente en un solar sito en Tarifa (Cádiz) (véase Nota 7) por un valor razonable de 11.673 miles de euros.

La ampliación de capital se realizó mediante la emisión de 409.596 nuevas participaciones sociales de 14,25 euros de valor nominal (véase Nota 13).



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141362

Al cierre del ejercicio 2023, el capital social de la Sociedad está compuesto por 4.560.156 participaciones sociales de 14,25 euros de valor nominal cada una de ellas, siendo el Socio Único de la Sociedad, Inmobiliaria del Sur, S.A. Todas las participaciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

#### **Reserva legal-**

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

Al cierre del ejercicio 2023 esta reserva no se encuentra completamente constituida.

#### **Otras Reservas - Reserva de fusión-**

Dentro del epígrafe "Otras Reservas" del Patrimonio Neto del balance a 31 de diciembre de 2023 de la Sociedad, figura registrado un importe de 386 miles de euros, correspondiente al patrimonio neto a 1 de enero de 2016 de las sociedades absorbidas, en el ejercicio 2017, integrados como consecuencia de la fusión.

Los Administradores Únicos de la Sociedad y sus sociedades dependientes Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. y Cominsur, S.L.U. formularon con fecha 30 de junio de 2023 un proyecto común de fusión por el cual la Sociedad absorbería a las dos participadas. El proyecto común de fusión fue aprobado en decisión del socio único de la Sociedad, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, con fecha 30 de junio de 2023. La escritura de fusión fue otorgada con fecha 26 de octubre de 2023 e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 30 de octubre de 2023. Tras la inscripción de la fusión, las sociedades Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. y Cominsur, S.L.U. han quedado disueltas sin liquidación transmitiendo en bloque la totalidad de sus patrimonios sociales a favor de la Sociedad, que ha adquirido a título universal la totalidad de los activos y pasivos, así como los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas. La fusión ha sido acogida al Régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, bajo la definición contenida en el artículo 76.1 a) de la LIS, lo que se ha hecho constar expresamente en la escritura de fusión. Los efectos contables individuales de la fusión han sido de fecha 1 de enero de 2023. Como consecuencia de las fusiones las Reservas iniciales del ejercicio 2023 de la Sociedad se han incrementado en 2.593 miles de euros.

#### **Otras Reservas – Ajuste fiscal aportación no dineraria-**

En el epígrafe "Otras Reservas" del Patrimonio del balance a 31 de diciembre de 2023 de la Sociedad, figura registrado un importe negativo de 279 miles de euros, correspondiente al efecto fiscal de la diferencia entre el valor contable y el valor razonable la aportación no dineraria de la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio 2016, habida cuenta que la citada ampliación de capital fue acogida al Régimen de neutralidad Fiscal Especial del Impuesto sobre Sociedades del Capítulo VII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004.

#### **Dividendo con cargo a Reservas Voluntarias y Prima de asunción-**

Por decisión del Socio Único, con fecha 30 de junio y 29 de diciembre de 2023, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, se ha acordado la distribución de dos dividendos con cargo a prima de



OP2141363

CLASE 8.ª

asunción por importes de 2.000 y 5.000 miles de euros, respectivamente. Los dividendos fueron pagados en las mismas fechas de ambos acuerdos.

Por decisión del Socio Único, con fecha 29 de junio y 28 de diciembre de 2022, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, se acordó la distribución de dos dividendos con cargo a reservas voluntarias y a prima de asunción por importes de 1.250 y 6.500 miles de euros, respectivamente. Los dividendos fueron pagados en las mismas fechas de ambos acuerdos.

#### **Otras aportaciones de socios-**

Con fecha 28 de enero de 2022 el Consejo de Administración del Socio Único aprobó un Plan de Retribución de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones de la Sociedad a determinados directivos del Grupo y al Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo. A 31 de diciembre de 2023 y 2022 los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo han valorado la consecución de los objetivos del Plan Estratégico 2021-2025, considerando que a esas fechas no existían dudas al respecto de su cumplimiento. De acuerdo con lo anterior, la Sociedad ha realizado una estimación del gasto devengado del Plan al cierre del ejercicio 2023 por este concepto, en el importe correspondiente a los directivos pertenecientes a Insur Promoción Integral, S.L.U., que se ha estimado en un importe total de 79 miles de euros (96 miles de euros en 2022). Adicionalmente, un importe de 14 miles de euros (17 miles de euros en 2022), se corresponde con el importe devengado al cierre del ejercicio 2023, por este concepto, en la sociedad participada IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.

Dado que el coste del citado Plan de Retribución relativo al personal perteneciente a las diferentes sociedades del Grupo Insur, y entre ellas los del personal de Insur Promoción Integral, S.L.U., fue asumido íntegramente por Inmobiliaria del Sur, S.A., sin que se haya producido una compensación por parte de la Sociedad, el coste de la operación para la Sociedad ha sido considerada como una aportación de Socios realizada a la sociedad por parte de Inmobiliaria del Sur, S.A. Así mismo el importe devengado del Plan de retribución referido a un directivo de la sociedad dependiente IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U., conforme a normas y principios contables generalmente aceptados ha sido registrado como aportación de socios y como mayor coste de la participación de Insur Promoción Integral, S.A.U. en esta sociedad.

El importe restante la de la partida de Patrimonio Neto "Otras aportaciones de socios" por importe de 213 miles de euros se corresponde al gasto devengado del Plan de Retribución de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones del Socio Único que fue aprobado por el Consejo de Administración del Socio Único de fecha 24 de enero de 2016 con relación a determinados objetivos del anterior Plan Estratégico del Grupo 2016-2020 y co relación a determinados directivos del Grupo entre los que se encontraban directivos de Insur Promoción Integral, S.L.U. y de su dependiente IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. Las acciones devengadas en el Plan de acciones fueron entregadas a los beneficiarios en el ejercicio 2021, y como en las acciones del Plan actual, sin que se produjese contraprestación a la Sociedad dominante del Grupo por parte de las sociedades beneficiarias, considerado por tanto el coste del Plan para los referidos directivos como una aportación de socios.



OP2141364

CLASE 8.<sup>a</sup>**10. Deudas a largo y corto plazo****a) Pasivos financieros a largo plazo-**

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Miles de euros			
	Deudas con Entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros pasivos financieros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado	5.722	7.633	15	13.370
<b>Total</b>	<b>5.722</b>	<b>7.633</b>	<b>15</b>	<b>13.370</b>

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al 31 de diciembre de 2022 era el siguiente:

	Miles de euros			
	Deudas con Entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros pasivos financieros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado	1.683	16.957	2	18.642
<b>Total</b>	<b>1.683</b>	<b>16.957</b>	<b>2</b>	<b>18.642</b>

**b) Pasivos financieros a corto plazo-**

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Miles de euros			
	Deudas con Entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros pasivos financieros corto plazo	Total
Pasivos financieros a coste amortizado	23.836	22.075	829	46.740
<b>Total</b>	<b>23.836</b>	<b>22.075</b>	<b>829</b>	<b>46.740</b>

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al 31 de diciembre de 2022 era el siguiente:

	Miles de euros			
	Deudas con Entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros pasivos financieros corto plazo	Total
Pasivos financieros a coste amortizado	18.037	12.705	829	31.571
<b>Total</b>	<b>18.037</b>	<b>12.705</b>	<b>829</b>	<b>31.571</b>



OP2141365

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

El epígrafe de Otros pasivos financieros a corto plazo incluye el importe estimado pendiente de pago a SAREB por la compra del solar de Plaza del Teatro en Málaga que asciende a 829 miles de euros al 31 de diciembre de 2023 (829 miles de euros en 2022) (véase Nota 8).

La composición del epígrafe deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

**Ejercicio 2023-**

	Miles de euros				
	Límite	No corriente	Corriente		TOTAL
			Vencimiento a largo plazo	Vencimiento a corto plazo	
Bono (MARF)	30.000	7.633	22.075	-	29.708
Pólizas de crédito	10.250	1.458	-	5.033	6.491
Pagos financiados	2.500	-	-	149	149
Préstamos hipotecarios subrogables	92.270	-	16.972	22	16.994
Préstamos hipotecarios sobre solares	1.011	-	1.011	-	1.011
Préstamos inversiones inmobiliarias	64	-	-	64	64
Otros préstamos	4.635	4.264	-	371	4.635
Intereses devengados no vencidos	-	-	-	214	214
		<b>13.355</b>	<b>40.058</b>	<b>5.853</b>	<b>59.266</b>

**Ejercicio 2022-**

	Miles de euros				
	Límite	No corriente	Corriente		TOTAL
			Vencimiento a largo plazo	Vencimiento a corto plazo	
Bono (MARF)	30.000	16.957	12.705	-	29.662
Pólizas de crédito	7.500	-	-	3.933	3.933
Pagos financiados	2.500	-	-	941	941
Préstamos hipotecarios subrogables	50.037	-	3.573	12	3.585
Préstamos hipotecarios sobre solares	1.345	-	-	1.345	1.345
Préstamos inversiones inmobiliarias	314	63	-	250	313
Otros préstamos	9.411	1.622	-	7.791	9.411
Intereses devengados no vencidos	-	-	-	192	192
		<b>18.642</b>	<b>16.278</b>	<b>14.464</b>	<b>49.382</b>

Con fecha 10 de diciembre de 2021, la Sociedad emitió un bono en MARF por un importe nominal de 30 millones de euros (coste amortizado al cierre del ejercicio 2023 de 29.708 miles de euros), registrado en el epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables" del Pasivo no corriente, a un plazo de 5 años, con liquidación del cupón anual y con un tipo fijo del 4%. El destino de la emisión es la compra de solares para la actividad de promoción y se encontrará garantizado mediante hipoteca de los solares que se adquieran con los fondos del mismo. Adicionalmente la emisión se encuentra garantizada por el socio único, Inmobiliaria del Sur, S.A. Mientras que los fondos de la emisión sean invertidos, los mismos se encuentran depositados en una cuenta corriente restringida (cuenta escrow) pignorada en favor de los bonistas. Al cierre del ejercicio 2023 se han empleado 22.293 miles de euros en la compra de solares y por tanto la cuenta escrow tiene un saldo de 7.707 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe "Otros activos no corrientes" del activo no corriente del Balance (véase Nota 7-a).



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141366

El bono está condicionado al cumplimiento de determinados covenants de carácter financiero, uno vinculado al nivel de apalancamiento total del Grupo consolidado y otro vinculado a una ratio mínima, también a nivel consolidado, del Ebitda sobre gastos financieros. Los Administradores de la Sociedad Dominante, tras la evaluación exhaustiva de estos covenants al cierre del ejercicio 2023, consideran que los mismos se encuentran cumplidos y prevén que los mismos se cumplirán para el próximo ejercicio.

El epígrafe "Préstamos hipotecarios subrogables" recoge los préstamos formalizados para la financiación de la construcción de las promociones inmobiliarias desarrolladas por la Sociedad. Del importe pendiente de disponer al 31 de diciembre de 2023, que asciende a 75.276 miles de euros, 48.905 miles de euros son disponibles por la Sociedad por certificaciones de obra y 26.371 miles de euros son disponibles por la Sociedad con la subrogación en el préstamo por parte de los clientes. A cierre del ejercicio 2023, la Sociedad tiene registrados préstamos con diversas entidades financieras por un importe dispuesto total de 16.994 miles de euros, de los cuales 23 miles de euros tienen vencimiento en el ejercicio 2023, y 16.971 miles de euros en los ejercicios siguientes.

En el epígrafe "Préstamos hipotecarios sobre solares" se encuentran recogidos los préstamos formalizados por la Sociedad para la financiación de la compra de terrenos que desarrollará en un futuro la Sociedad. A cierre del ejercicio 2023, la misma tiene registrados préstamos con varias entidades financieras por un importe dispuesto total de 1.011 miles de euros, con vencimiento en el ejercicio 2025. Este préstamo tiene garantía hipotecaria sobre el solar La Pastora (El Puerto de Santa María, Cádiz).

Los pagos financiados se corresponden a contratos bancarios para el aplazamiento de pagos por un importe máximo de 2.500 miles de euros (líneas de confirming y otras líneas de pagos), de los cuales tenía dispuestos al cierre del ejercicio 2023 un importe de 149 miles de euros. Estos pagos financiados están vinculados y son accesorios a las líneas de pagos a proveedores, y suponen una "extrafinanciación" a la facilitada por los proveedores. El plazo de esta financiación adicional está entre 1 y 6 meses desde el pago al proveedor.

El epígrafe "Otros préstamos" se encuentra compuesto por dos préstamos, uno de ellos formalizado el 20 de julio de 2022 con vencimiento en 2027 y dispuesto en 1.635 miles de euros al 31 de diciembre de 2023 y el otro formalizado el 17 de enero de 2023 por importe de 3.000 miles de euros con vencimiento en 2026.

El detalle por vencimiento de las deudas con entidades de crédito a largo plazo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:



OP2141367

CLASE 8.<sup>a</sup>

**Ejercicio 2023-**

	Miles de euros					
	2025	2026	2027	2028	2029 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	1.716	35.101	1.104	697	14.795	53.413
<b>Total deuda a coste amortizado</b>	<b>1.716</b>	<b>35.101</b>	<b>1.104</b>	<b>697</b>	<b>14.795</b>	<b>53.413</b>

**Ejercicio 2022-**

	Miles de euros					
	2024	2025	2026	2027	2028 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	467	477	30.153	504	3.317	34.918
<b>Total deuda a coste amortizado</b>	<b>467</b>	<b>477</b>	<b>30.153</b>	<b>504</b>	<b>3.317</b>	<b>34.918</b>

El detalle a 31 de diciembre de 2023 y 2022 de los flujos de efectivo contractuales no descontados, por año de vencimiento, es el siguiente:

**Ejercicio 2023-**

	Miles de euros		
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Total
2025	976	3.232	4.208
2026	12.997	24.636	37.633
2027	470	1.609	2.079
2028	-	1.609	1.609
2029 y siguientes	-	22.599	22.599
	<b>14.443</b>	<b>53.685</b>	<b>68.128</b>

Para aquellos pasivos financieros contratados a tipo variable, y cuyo índice de referencia es el Euribor a diferentes plazos (generalmente el 3 y 12 meses), para la determinación de los flujos contractuales de estos pasivos se ha tomado el nivel del índice al 31 de diciembre de 2023.

**Ejercicio 2022-**

	Miles de euros		
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Total
2024	1.182	690	1.872
2025	1.113	754	1.867
2026	18.229	13.571	31.800
2027	454	253	707
2028 y siguientes	-	6.008	6.008
	<b>20.978</b>	<b>21.276</b>	<b>42.254</b>

Para aquellos pasivos financieros contratados a tipo variable, y cuyo índice de referencia es el Euribor a diferentes plazos (generalmente el 3 y 12 meses), para la determinación de los flujos contractuales de estos pasivos se ha tomado el nivel del índice al 31 de diciembre de 2022.



OP2141368

CLASE 8.<sup>a</sup>**c) Garantías comprometidas con terceros**

La Sociedad, en el desarrollo normal de su actividad, tiene constituidos a 31 de diciembre de 2023 avales en favor de diferentes entidades por importe de 5.766 miles de euros en garantía de la ejecución de obras de urbanización y construcción de promociones, por importe de 228 miles de euros en garantía de la suspensión de liquidaciones tributarias y avales que garantizan las entregas a cuenta de compradores de viviendas. Adicionalmente la Sociedad afianza avales concedidos a empresas multigrupo por importe de 268 miles de euros.

**11. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**

La composición de los saldos del epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Proveedores	1.020	1.134
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 13)	6.777	5.923
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	396	397
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 11)	1.828	401
Anticipo de clientes (Nota 7)	15.849	10.941
<b>Total</b>	<b>25.870</b>	<b>18.796</b>

**Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio-**

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre y por el art.9º de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas), preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	2023	2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	58,65	40,64
Ratio de operaciones pagadas	62,85	44,47
Ratio de operaciones pendientes de pago	20,52	11,43
	Miles de euros	
Total pagos realizados	56.283	45.837
Total pagos pendientes	6.199	6.008

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



OP2141369

CLASE 8.<sup>a</sup>

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, y según el Real Decreto-ley 4/2013, de 22 de febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, no puede ser en ningún caso superior a 60 días naturales después de la fecha de recepción de las mercancías o prestación de los servicios (30 días en caso de no existir pacto entre las partes).

Con relación a la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales con relación al periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, a continuación se detalla el volumen monetario y número de facturas pagadas por debajo del plazo legal establecido para el ejercicio 2023.

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada, al ser éste el primer ejercicio de aplicación de la misma, no se presenta información comparativa.

	2023	2022
	Miles de euros	Miles de euros
Volumen monetario	49.386	32.069
Total pagos realizados	56.283	45.837
% Volumen monetario sobre total pagos	88%	70%
	Número de facturas	Número de facturas
Número de facturas	2.802	1.636
Total número de facturas	2.983	1.777
% Número de facturas sobre total	94%	92%

Adicionalmente informar que la mayoría de los pagos de la Sociedad se realizan por confirming y la emisión del mismo se produce, para la práctica totalidad de los casos, dentro del plazo de los 60 días, conforme a lo pactado.

Para el cálculo de los anteriores importes se han tenido en cuenta todas las operaciones comerciales, incluyendo las realizadas entre Sociedades del Grupo. Se muestran a continuación los importes si no tuviéramos en cuenta dichas operaciones con empresas del grupo en los cálculos:

	2023*	2022*
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	50,02	36,32
Ratio de operaciones pagadas	51,60	36,42
Ratio de operaciones pendientes de pago	34,61	18,58



OP2141370

CLASE 8.<sup>a</sup>

	Miles de euros	
Total pagos realizados	18.123	16.125
Total pagos pendientes	1.856	91

\*Sin tener en cuenta las operaciones entre Sociedades del Grupo.

	2023*	2022*
	Miles de euros	Miles de euros
Volumen monetario	17.397	16.034
Total pagos realizados	18.123	16.125
% Volumen monetario sobre total pagos	96%	50%
	Número de facturas	Número de facturas
Número de facturas	2.510	1.636
Total número de facturas	2.678	1.777
% Número de facturas sobre total	94%	92%

\*Sin tener en cuenta las operaciones entre Sociedades del Grupo.

## 11. Situación fiscal

### a) Saldos corrientes con las Administraciones Públicas-

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

#### Saldos deudores

	Miles de euros	
	2023	2022
Activos por impuesto corriente	-	331
<b>Activos por impuesto corriente</b>	-	<b>331</b>
Hacienda Pública deudora por IVA	1	851
Hacienda Pública IVA soportado diferido	749	242
<b>Otros créditos con las Administraciones Públicas</b>	<b>750</b>	<b>1.093</b>
<b>Total</b>	<b>750</b>	<b>1.424</b>

#### Saldos acreedores

	Miles de euros	
	2023	2022
Hacienda Pública acreedora por IVA	898	-
Hacienda Pública IVA repercutido diferido	749	236
Hacienda Pública acreedora por retenciones	113	101
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	68	64
<b>Total</b>	<b>1.828</b>	<b>401</b>



OP2141371

CLASE 8.<sup>a</sup>

El saldo acreedor registrado en el epígrafe "Hacienda Pública IVA repercutido diferido" se corresponde al IVA de las certificaciones de obra emitidas por contratistas, respecto de las que, de acuerdo con el artículo 84.Uno.2º.f) de la Ley del IVA, opera la regla de inversión del sujeto pasivo, encontrándose pendientes de devengo a la fecha de cierre del ejercicio de acuerdo con la regla especial contenida en el artículo 75.Dos de dicha Ley.

La mayor parte del saldo deudor registrado en el epígrafe "Hacienda Pública IVA soportado diferido" se corresponde al IVA soportado en esas mismas certificaciones de obra cuyo devengo y, por tanto, el nacimiento del derecho a su deducción está igualmente diferido al pago de las referidas certificaciones conforme a lo establecido en el artículo 75.dos de la Ley del IVA.

El saldo del epígrafe "activos por impuesto corriente" a 31 de diciembre de 2022 se correspondía al impuesto a devolver por la Hacienda Pública por la rectificación de la autoliquidación del Impuesto sobre sociedades del Grupo Fiscal cuya sociedad dominante es Inmobiliaria del Sur, S.A. del ejercicio 2018 con relación a una mayor compensación de bases imponibles negativas de la Sociedad.

#### b) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal-

La Sociedad tributa, desde el 1 de enero de 2015, en el Grupo de consolidación fiscal cuya sociedad dominante es Inmobiliaria del Sur, S.A.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible individual de Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2023 es la siguiente:

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>			<b>10.134</b>
Diferencias permanentes-	3	(2.091)	(2.088)
Diferencia temporales-	2.141	(3.201)	(1.060)
Diferencias derivadas de la consolidación fiscal	-	(858)	(858)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	(3.519)
<b>Base imponible fiscal</b>			<b>2.609</b>

#### Diferencias permanentes

Los aumentos se corresponden con donaciones por importe de 3 miles de euros.

Las disminuciones se corresponden: (i) 750 miles de euros correspondiente a dividendos recibidos con cargo a la prima de emisión o asunción de determinadas participadas (véanse Notas 6 b) y 13) (ii) 449 miles de euros a la exención en la base imponible del impuesto del 95% de los dividendos recibidos de diversas participadas (véanse Notas 7-b) y 14) (iii) 878 miles de euros de la aplicación de deterioro de empresas del grupo, y (iv) 14 miles de euros de gastos registrados directamente contra Patrimonio Neto.

#### Diferencias temporales

Los aumentos se corresponden: (i) 85 miles de euros con dotaciones de deterioro de empresas del multigrupo y asociadas (véase Nota 7) (ii) 79 miles de euros con el importe devengado del Plan de



CLASE 8.<sup>a</sup>

REGISTRISTAS



OP2141372

Retribución variable a largo plazo mediante la entrega de acciones de Inmobiliaria del Sur, S.A. (véase Nota 9), y (iii) 1.977 miles de euros por la diferencia entre el valor fiscal y contable del coste de existencias vendidas en el ejercicio provenientes de la participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U., consecuencia de la fusión por absorción registrada con efectos de 1 de enero de 2023 (véase Nota 5).

Respecto a las disminuciones a la renta fiscal negativa correspondiente a la disolución y liquidación de la asociada Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A., consecuencia de que la totalidad de los deterioros contables de la participación no fueron fiscalmente deducibles (véase Nota 7-b).

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible individual de Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2022 fue la siguiente:

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>			<b>12.268</b>
Diferencias permanentes-	234	(13.114)	(12.880)
Diferencias temporales-	132	(637)	(505)
Diferencias derivadas de la consolidación fiscal	36	-	36
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-
<b>Base imponible fiscal</b>			<b>(1.081)</b>

#### Diferencias permanentes

Los aumentos se correspondían: (i) dotaciones de deterioros de empresas del grupo por importe de 224 miles de euros (ii) donaciones por importe de 10 miles de euros.

Las disminuciones se correspondían: (i) dividendos recibidos con cargo a la prima de emisión o asunción de determinadas participadas (véanse Notas 7-b) y 14) (ii) 1.544 miles de euros a la exención en la base imponible del impuesto del 95% de los dividendos recibidos de diversas participadas (véanse Notas 7-b) y 14) (iii) 42 miles de euros correspondientes a ingresos financieros devengados de los préstamos participativos de la participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. desde que la sociedad es controlada por el Grupo cuya sociedad dominante es Inmobiliaria del Sur, S.A. y que tienen la consideración fiscal de dividendos y que tienen una exención en la base imponible del 95%, y (iv) 5 miles de euros de gastos registrados directamente contra Patrimonio Neto.

#### Diferencias temporales

Los aumentos se correspondían: (i) 37 miles de euros con dotaciones de deterioro de empresas del multigrupo y asociadas (véase Nota 7) (ii) 95 miles de euros con el importe devengado del Plan de Retribución variable a largo plazo mediante la entrega de acciones de Inmobiliaria del Sur, S.A. (véase Nota 9).

Respecto a las disminuciones se correspondían a la aplicación del deterioro de la participación de empresas multigrupo (véase Nota 7).

Con fecha 28 de diciembre de 2018, la Sociedad Insur Patrimonial, S.L.U realizó una ampliación de capital por importe de 5.200 miles de euros que fue suscrita por las sociedades, ambas pertenecientes al Grupo Inmobiliaria del Sur, Hacienda La Cartuja, S.L.U. e Insur Promoción Integral, S.L.U. El importe



OP2141373

CLASE 8.<sup>a</sup>

suscrito por Insur Promoción Integral, S.L.U ascendió a 417 miles de euros y consistió en la aportación de un local comercial sito en la Avda. de Miraflores (Sevilla) junto con el préstamo garantizado con hipoteca sobre el citado activo. La citada operación se acogió al régimen fiscal especial contenido en el capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014 lo que se hizo constar expresamente en la escritura pública de aportación.

Sociedad aportante	Activo aportado	Miles de euros			
		Valor Neto Contable	Valor Razonable	Deuda asociada	Valor aportación
Insur Promoción Integral, S.L.U.	Local Comercial Avda. Miraflores (Sevilla)	1.308	2.100	891	1.209

De acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, la aportación realizada fue registrada por Insur Promoción Integral, S.L.U. como una inversión en Insur Patrimonial, S.L.U. por un importe equivalente al valor neto contable de los activos no monetarios entregados como contraprestación menos la deuda aportada (417 miles de euros), sin registrar resultado contable alguno en la operación. Posteriormente, Insur Promoción Integral, S.L.U. procedió a la venta de las participaciones asignadas en la ampliación de capital a Inmobiliaria del Sur, S.A. registrándose el resultado de la operación en el subapartado "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros". El beneficio por importe de 792 miles de euros fue eliminado de la base imponible individual de la Sociedad al corresponderse con una operación interna con la matriz del Grupo Fiscal al que pertenece la Sociedad.

Como se ha señalado en la Nota 10, en el mes de diciembre de 2017 el Socio Único Inmobiliaria del Sur, S.A. aportó las participaciones sociales y acciones de las sociedades íntegramente participadas Hacienda la Cartuja, S.L.U., Cominsur, S.L.U. e IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. en una ampliación de capital no dineraria en la Sociedad. La citada operación se acogió al régimen fiscal especial contenido en el capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014 lo que se hizo constar expresamente en la escritura pública de aportación.

Las diferencias entre los valores fiscales y el valor razonable de los activos aportados (participaciones sociales, acciones y solares) fueron las siguientes:

	Miles de euros	
	Valor aportación	Valor fiscal
Participación Hacienda la Cartuja, S.L.U. (*)	10.972	15.676
Participación Cominsur, S.L.U.	9.572	11.500
Participación IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	2.753	1.001
	<b>23.297</b>	<b>28.177</b>

(\*) El valor fiscal de esta participación es previo a la reversión del deterioro fiscal por importe de 905 miles de euros realizada en el ejercicio 2017.

Como se ha señalado en la Nota 9, en el mes de diciembre de 2016 y en el contexto de la política de segregación de las actividades del Grupo del cual es sociedad dominante Inmobiliaria del Sur, S.A., Socio Único de Insur Promoción Integral, S.L.U., la Sociedad dominante aportó a la sociedad dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U. con motivo de una ampliación de capital realizada por esta última, determinados solares y participaciones en distintas sociedades consideradas negocios conjuntos y asociadas y cuyo objeto social es la promoción inmobiliaria. La citada operación se acogió al régimen fiscal especial contenido en el capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, lo que se hizo constar expresamente en la escritura pública de aportación.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OP2141374

Las diferencias entre los valores fiscales y el valor razonable de los activos aportados (participaciones sociales, acciones y solares) fueron las siguientes:



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141375

	Miles de euros	
	Valor razonable	Valor fiscal
Participación IDS Palmera Residencial, S.A.	3.477	3.500
Participación IDS Residencial Los Monteros, S.A.	6.070	6.250
Participación Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	11.053	11.412
Participación Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	1.032	3.124
Participación Urbanismo Concertado, S.A.	1.229	600
Solar R-1 Consesa (Sevilla)	6.009	6.009
Solar R-5 Consesa (Sevilla)	561	561
Solar Ferrocarriles (Jerez de la Frontera, Cádiz)	1.546	1.546
Solar El Valle (Castilleja de la Cuesta, Sevilla)	1.712	595
	<b>32.689</b>	<b>33.597</b>

Como se ha indicado en las Notas 5 y 7-b) los Administradores Únicos de la Sociedad y sus sociedades dependientes Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. y Cominsur, S.L.U. formularon con fecha 30 de junio de 2023 un proyecto común de fusión por el cual la Sociedad absorbería a las dos participadas. El proyecto común de fusión fue aprobado en decisión del socio único de la Sociedad, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, con fecha 30 de junio de 2023. La escritura de fusión fue otorgada con fecha 26 de octubre de 2023 e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 30 de octubre de 2023. Tras la inscripción de la fusión, las sociedades Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. y Cominsur, S.L.U. han quedado disueltas sin liquidación transmitiendo en bloque la totalidad de sus patrimonios sociales a favor de la Sociedad, que ha adquirido a título universal la totalidad de los activos y pasivos, así como los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas. La fusión ha sido acogida al Régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, bajo la definición contenida en el artículo 76.1 a) de la LIS, lo que se ha hecho constar expresamente en la escritura de fusión. Los efectos contables individuales de la fusión han sido de fecha 1 de enero de 2023. Por aplicación de principios y normas generalmente aceptados los activos y pasivos de las sociedades absorbidas han sido registrados en los estados financieros de la absorbente, Insur Promoción Integral, S.L.U. al valor en que estos se encontraban registrados en las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo la que pertenecen todas las sociedades intervinientes en la fusión, produciéndose las siguientes diferencias entre los valores de determinados activos de la participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U., entre los valores a los que se han registrado y los valores en los que se encontraban registrados en sus estados financieros individuales, coincidentes estos últimos valores con sus valores fiscales



OP2141376

CLASE 8.<sup>a</sup>

	Miles de euros		
	Valor neto contable en la sociedad absorbida	Valor contable en la sociedad absorbente	Valor fiscal
Existencias - suelo:			
Parcela BA-2 (Entrenúcleos)	4.578	4.609	4.578
Bermes (Sevilla)	2.590	2.910	2.590
Existencias - promoción en curso			
Promoción Creta (Entrenúcleos)	8.036	8.257	8.036
Promoción Ares II (Entrenúcleos)	15.263	16.455	15.263
Existencias - producto terminado:			
Promoción Arquímedes (Entrenúcleos)	22	22	22
Promoción Hermes (Entrenúcleos)	36	36	36
Promoción Cáceres	670	752	670
Promoción Apolo (Entrenúcleos)	2.920	3.076	2.920
Promoción Salobreña I	338	407	338
Inversiones inmobiliarias:			
Local República Argentina nº 48 (Sevilla)	410	502	410
Local República Argentina nº 50 (Sevilla)	403	502	403
Local República Argentina nº 52 (Sevilla)	281	341	281
Local República Argentina nº 31 (Sevilla)	2.740	3.731	2.740
	<b>38.287</b>	<b>41.600</b>	<b>38.287</b>

El registro en los estados financieros individuales de Insur Promoción Integral, S.L.U. de estos activos por los valores en que se encontraban registrados en las Cuenta Anuales consolidadas han dado lugar al reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido por importe de 828 miles de euros (véase apartado f) de esta Nota).

**c) Conciliación entre resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades-**

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>10.134</b>	<b>12.268</b>
Cuota al 25%	(2.533)	(3.067)
Impacto diferencias permanentes:		
Dividendos	300	3.277
Donaciones	(1)	(3)
Dotación/Aplicación deterioros empresas grupo	219	(56)
Otros ajustes	(207)	
Deducciones		
Deducción por donaciones	1	4
Ajuste I.S. ejercicio 2022	7	-
<b>Total (gasto)/ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>(2.214)</b>	<b>155</b>



OP2141377

CLASE 8.<sup>a</sup>**d) Desglose del gasto por impuesto sobre sociedades-**

El desglose del gasto por impuesto sobre sociedades en 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
<b>Impuesto corriente:</b>		
Por operaciones continuadas	(851)	-
<b>Impuesto diferido:</b>		
Por operaciones continuadas	(1.363)	155
<b>Total gasto por impuesto</b>	<b>(2.214)</b>	<b>155</b>

**e) Activos por impuesto diferido registrados-**

El movimiento de los activos por impuestos diferidos en el ejercicio 2023 es el siguiente:

	Miles de euros				
	Saldo inicial	Ajustes	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
<b>Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):</b>					
Bases Imponibles Negativas	879	-	-	(879)	-
Deterioros participaciones en asociadas	1.409	(207)	-	(278)	945
Retribución variable en acciones	24	-	20	-	44
Deducciones pendientes compensación en I.S.	-	7	-	(7)	-
<b>Total activos por impuesto diferido</b>	<b>2.312</b>	<b>(200)</b>	<b>41</b>	<b>(1.164)</b>	<b>989</b>

El ajuste por importe de 207 miles de euros en los deterioros de participaciones en empresas asociadas se corresponde al exceso registrado al cierre del ejercicio 2022 de los deterioros que no fueron fiscalmente deducibles de la asociada Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. El referido ajuste ha sido registrado como un mayor gasto devengado en el impuesto sobre sociedades del ejercicio 2023. Adicionalmente de la renta fiscal negativa de la disolución y liquidación de Mosaico Desarrollos Inmobiliarios por importe de 3.201 miles, registrada como un ajuste positivo en la liquidación del impuesto de sociedades individual del ejercicio 2023 de Insur Promoción Integral, S.L.U. un importe de 522 miles de euros se encontraba registrado como diferencia temporaria deducible en Inmobiliaria del Sur, S.A., importe que se correspondía a los deterioros que no fueron fiscalmente deducibles en el momento en que Inmobiliaria del Sur, S.A. aportó, en una ampliación de capital no dineraria de Insur Promoción Integral, S.L.U. realizada en diciembre de 2016, la totalidad de las acciones que titulaba de Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. El importe de 7 miles de euros en la partida de "Deducciones pendientes compensación en I.S." se corresponde a diferencias en la liquidación definitiva del I.S. del ejercicio 2022 respecto al registro de la misma en las cuentas anuales del ejercicio 2022. Este ajuste ha sido registrado como un menor gasto devengado del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2023.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141378

El movimiento de los activos por impuestos diferidos en el ejercicio 2022 fue el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
<b>Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):</b>				
Bases Imponibles Negativas	1.318	-	(439)	879
Deterioros participaciones en asociadas	1.559	9	(159)	1.409
Retribución variable en acciones	-	24	-	24
<b>Total activos por impuesto diferido</b>	<b>2.877</b>	<b>33</b>	<b>(598)</b>	<b>2.312</b>

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en los balances adjuntos por considerar el Administrador Único de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

La Ley 27/2014, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades modificó el tratamiento de la compensación de las Bases imponibles negativas a partir de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2015, en el sentido de eliminar el límite temporal para la compensación de las citadas Bases Imponibles, aunque incluyendo un límite del 70% de la Base Imponible previa a la aplicación de la nueva reserva de capitalización, resultando en todo caso compensables en todo caso bases imponibles hasta un millón de euros.

No obstante, ello, la Disposición Transitoria Trigésimo Cuarta de la Ley 27/2014 (LIS) fijó para el ejercicio 2015, y para aquellas sociedades o grupo fiscales con un volumen de operaciones del ejercicio anterior igual o superior a 20 millones de euros, sendos límites a la compensación, del 50 y del 25 por ciento, según que dicho volumen hubiera o no alcanzado la cifra de 60 millones de euros. De acuerdo con ello, en el ejercicio 2015, la Sociedad, que pertenece al Grupo Fiscal encabezado por su sociedad matriz Inmobiliaria del Sur, S.A., le resultó aplicable el límite del 50 por ciento, compensando bases imponibles negativas de pre-consolidación de IDS Residencial, S.A.U. (actualmente denominada Insur Promoción Integral, S.L.U.) por importe de 1.420 miles de euros.

El Real Decreto-Ley 3/2016, para aquellas sociedades o grupos fiscales con una cifra de negocio del ejercicio anterior igual o superior a 20 millones de euros, ha mantenido, pero ya con vigencia indefinida, los citados límites. Adicionalmente, el citado Real Decreto-Ley, ha establecido los citados límites en relación con la compensación de bases imponibles negativas generadas con anterioridad a la incorporación de una sociedad al Grupo Fiscal (denominadas de pre-consolidación), límites que se aplican respecto de la base imponible previa acreditada por las sociedades incorporadas. De acuerdo con ello, en el ejercicio 2021 a la Sociedad le resultó de aplicación el límite del 50%, aunque al Grupo Fiscal le resultó de aplicación el límite del 25 por ciento, respectivamente, compensando bases imponibles negativas de pre-consolidación de Insur Promoción Integral, S.L.U. por importe de 2.680 miles de euros en el ejercicio 2021. En el ejercicio 2022 la Sociedad no compensó bases imponibles negativas al ser su base imponible individual negativa.

La sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 18 de enero de 2024 ha declarado inconstitucional las modificaciones introducidas por el Real Decreto-Ley 3/2016 con relación a la modificación del Impuesto sobre Sociedades, por lo que para el ejercicio 2023 tanto para las bases imponibles de pre-consolidación como para las bases imponibles del propio grupo le es de aplicación el límite del 70% de la propia base imponible del ejercicio previa a la aplicación de la Reserva de Capitalización. Así en el ejercicio 2023 se han compensado la totalidad de las bases imponibles de pre-consolidación de Insur Promoción Integral, S.L.U. por importe de 3.519 miles de euros.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141379

En el ejercicio 2022 el TEARA falló estimatoriamente unas reclamaciones económico-administrativas presentadas por Inmobiliaria del Sur, S.A. por la rectificación de las autoliquidaciones del Impuesto sobre Sociedades del Grupo Fiscal de los ejercicios 2016 y 2018. La rectificación de las autoliquidaciones se correspondía a una mayor compensación de bases imponibles negativas, entre las que se encontraban para ambos ejercicios bases imponibles negativas de Insur Promoción Integral, S.L.U. La rectificación del ejercicio 2016 fue devuelta en el ejercicio 2022, y supuso una mayor compensación de bases imponibles negativas de la Sociedad por importe de 432 miles de euros y la rectificación de la autoliquidación del ejercicio 2018, en la parte de la mayor compensación de bases imponibles negativas de la sociedad por importe de 331 miles de euros (bases imponibles negativas compensadas adicionales de 1.322 miles de euros), ha sido devuelta por la Hacienda Pública en el mes de febrero de 2023 y el importe, al cierre del ejercicio 2022, se encontraba registrado en el epígrafe "activos por impuestos corriente" del activo del balance.

Al cierre del ejercicio 2022 las bases imponibles negativas pendientes de compensación registradas en el balance se correspondían a bases imponibles negativas del ejercicio 2013 por importe de 3.519 miles de euros, bases imponibles que han sido íntegramente compensadas en este ejercicio 2023.

Con fecha 27 de noviembre de 2014, se publicó la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades, que entró en vigor el 1 de enero de 2015, que establece entre otras medidas, la desaparición de la limitación temporal para la compensación de las bases imponibles negativas (disposición transitoria vigésimo primera de dicha Ley), así como que la Administración tendrá 10 años para comprobar la procedencia de la compensación o deducción originada.

**f) Pasivos por impuesto diferido registrados-**

El movimiento de los pasivos por impuestos diferidos en el ejercicio 2023 es el siguiente:

	Miles de euros				
	Saldo inicial	Combinación de negocios (Nota 5)	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
<b>Diferencias temporarias (Impuestos diferidos):</b>					
Operaciones internas con sociedades Grupo Fiscal	-	-	214	-	214
Diferencias valores contables-fiscales fusión	-	-	-	-	-
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U.	-	828	-	(494)	334
<b>Total pasivos por impuesto diferido</b>	-	<b>828</b>	<b>214</b>	<b>(494)</b>	<b>548</b>

**g) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras-**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios no prescritos, para todos los impuestos que le son de aplicación. El Administrador Único de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141380

### 13. Ingresos y gastos

#### a) Importe neto de la cifra de negocios-

##### a.1) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2023 y 2022 correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad es como sigue:

	Miles de euros	
	2023	2022
Venta de edificios	59.698	7.928
Venta de terrenos y solares	4.758	-
Venta de obras en curso	7.124	-
Arrendamiento de inmuebles	195	18
Prestación de servicios	8.346	5.938
<b>Total</b>	<b>80.121</b>	<b>13.884</b>

Con fecha 25 de septiembre de 2023 la Sociedad ha vendido, en escritura pública, la parcela BA-2 de la UE-2 de Entrenúcleos (Dos Hermanas, Sevilla) y una promoción en curso en Sevilla a las sociedades participadas Atenea Living, S.A. y Bermes Uno Residencial, S.A., respectivamente (véase Nota 7).

Los compromisos de venta de promociones contraídos por la Sociedad con clientes al 31 de diciembre de 2023, sobre los cuales no existen dudas sobre su formalización en escrituras públicas de compraventa ascienden a 70.027 miles de euros (58.570 miles de euros al 31 de diciembre de 2022), de los cuales 15.849 miles de euros (10.941 miles de euros al 31 de diciembre de 2022) se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo del balance adjunto (Notas 7 y 10).

La totalidad de los ingresos corresponden a actividades realizadas en España.

##### a.2) Saldos del contrato

El detalle de los saldos de cierre y apertura de los activos y pasivos del contrato derivados de acuerdos con clientes es el siguiente:

	Miles de euros			
	2023		2022	
	Saldo inicial	Saldo final	Saldo inicial	Saldo final
Activos contractuales (*)	-	-	-	-
Correcciones por deterioro	-	-	-	-
	-	-	-	-
Pasivos por contrato no corrientes	-	-	-	-
Pasivos por contrato corrientes	10.941	15.849	3.485	10.941
	<b>10.941</b>	<b>15.849</b>	<b>3.485</b>	<b>10.941</b>

(\*) Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, la Sociedad no mantiene registrados en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar", activos contractuales que hayan sido prestados y no facturados.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141381

El importe de los pasivos por contrato recoge los anticipos recibidos de clientes por promoción de inmuebles que se presentan en el balance en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar - Anticipos de clientes".

#### a.3) Obligaciones asumidas

En virtud de la actividad que desarrolla la Sociedad de promoción residencial las obligaciones que asume respecto a los clientes es la entrega de los inmuebles (entrega de llaves) en el momento de formalización de la escritura de compraventa.

El calendario de vencimientos de las obligaciones contractuales a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Miles de euros				
	2024	2025	2026	2027 y siguientes	Total
Contratos de promoción de inmuebles (*)	63.765	6.263	-	-	70.028
<b>Total</b>	<b>63.765</b>	<b>6.263</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>70.028</b>

(\*) No existe obligación contractual sobre los contratos de compraventa de inmuebles firmados mediante contrato privado donde las partes pactan la reserva de la compraventa de bienes muebles o inmuebles, entregándose como prueba una cantidad de dinero en concepto de señal, registrada en el epígrafe "Acreedores comerciales - Anticipos de clientes".

El calendario de vencimientos de las obligaciones contractuales a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Miles de euros				
	2023	2024	2025	2026 y siguientes	Total
Contratos de promoción de inmuebles (*)	29.254	10.829	-	-	40.083
<b>Total</b>	<b>29.254</b>	<b>10.829</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>40.083</b>

(\*) No existe obligación contractual sobre los contratos de compraventa de inmuebles firmados mediante contrato privado donde las partes pactan la reserva de la compraventa de bienes muebles o inmuebles, entregándose como prueba una cantidad de dinero en concepto de señal, registrada en el epígrafe "Acreedores comerciales - Anticipos de clientes".

#### a.4) Costes para obtener o cumplir un contrato

En relación con las obligaciones asumidas incluidas en el apartado a.3) anterior, los costes activados en el balance a 31 de diciembre de 2023 y 2022, derivado de los contratos de promoción de inmuebles, son los costes correspondientes a los contratos formalizados con clientes por la venta de inmuebles (actividad de promoción inmobiliaria) se registran en el epígrafe de "Existencias" del balance y serán imputados a la cuenta de resultados, en el momento del reconocimiento del ingreso, con la entrega del inmueble al cliente.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141382

**b) Aprovisionamientos-**

La composición del saldo de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2023 y 2022 adjuntas, se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	2023	2022
Compras y adiciones de terrenos y solares y edificios adquiridos	16.708	22.556
Trabajos realizados por otras empresas	43.951	12.189
Variación de existencias de terrenos, solares y mercaderías	(9.750)	(17.193)
<b>Total aprovisionamientos</b>	<b>50.909</b>	<b>17.552</b>

**c) Gastos de personal-**

La composición del saldo de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2023 y 2022 adjuntas, se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	2023	2022
Sueldos, salarios y asimilados	2.768	2.768
Seguridad social a cargo de la empresa	705	648
<b>Total</b>	<b>3.473</b>	<b>3.416</b>

**d) Otros gastos de explotación-**

La composición del saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2023 y 2022, se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	2023	2022
Arrendamientos y cánones	172	179
Reparación y Conservación	426	492
Reperc. de servicios corporativos (Notas 1 y 14)	3.370	2.532
Servicios profesionales independientes	779	582
Primas de seguros	44	7
Comisiones bancarias	19	7
Gastos publicidad	561	367
Suministros	36	13
Otros servicios	655	298
Otros tributos	532	57
Otros gastos de gestión corriente	508	329
<b>Total gastos</b>	<b>7.102</b>	<b>4.863</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141383

**e) Ingresos y gastos financieros-**

El importe de los ingresos y gastos financieros registrados en los ejercicios 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
<b>Ingresos financieros</b>	<b>3.797</b>	<b>14.525</b>
De participaciones en instrumentos de patrimonio (Notas 7 y 14)	1.223	13.149
De valores negociables y otros instrumentos financieros:		
- En empresas del Grupo y asociadas (Nota 14)	2.461	1.359
- En terceros	113	17
<b>Gastos financieros</b>	<b>(3.047)</b>	<b>(2.028)</b>
Por empresas del Grupo y asociados (Nota 14)	(1.581)	(512)
Por deudas con terceros	(5.349)	(2.479)
Gastos financieros capitalizados (Nota 4-h; 14-b)	3.883	963
<b>Deterioros y resultado por pérdidas de instrumentos financieros (Nota 7-b)</b>	<b>801</b>	<b>377</b>
<b>Total</b>	<b>1.551</b>	<b>12.874</b>

**14. Saldos y transacciones con vinculadas**

El detalle de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 2023 adjunto es el siguiente:

	Miles de euros			
	No corriente		Corriente	
	Saldo Deudor (Nota 7-b)	Saldo Acreedor (Nota 11)	Saldo Deudor (Nota 7-c)	Saldo Acreedor (Nota 11)
Inmobiliaria del Sur, S.A.	-	28.005 (l)	27	717
Insur Patrimonial, S.L.U.	-	-	-	1
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	-	-	15	6.021 (n)
IDS Palmera Residencial, S.A.	-	-	527	579
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	2.675 (b)	-	1.619 (*)	-
IDS Madrid Manzanares, S.A.	-	2.743 (m)	-	800
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	-	-	93 (*)	-
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	900 (c)	-	543 (*)	-
IDS Montevilla Residencial, S.A.	14.239 (d)	-	2.424 (*)	-
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	3.500 (e)	-	557 (*)	-
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	6.000 (f)	-	1.382 (*)	-
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	8.925 (g)	-	658 (*)	-
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	2.250 (h)	-	134 (*)	-
Bermes Uno Residencial, S.A.	2.150 (i)	-	485 (*)	-
Atenea Living, S.A.	2.650 (j)	-	342 (*)	32
IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A.	1.663 (k)	-	4	-
Hacienda La Cartuja, S.L.	-	7	464	6
	<b>44.952(a)</b>	<b>30.755</b>	<b>9.274</b>	<b>8.156</b>

(\*) Estos saldos incluyen el importe correspondiente a los intereses pendientes de pago por parte de las sociedades en relación con los créditos concedidos por la Sociedad a las mismas, y se encuentran registrados en el epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" del balance adjunto.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141384

- (a) Los movimientos de estos préstamos en el ejercicio 2023 están descritos en la Nota 7-b.
- (b) Con fecha 23 de abril de 2018 la Sociedad concedió un préstamo a esta sociedad participada por importe de 600 miles de euros. En el ejercicio 2019 el préstamo fue novado incrementando el principal del mismo hasta los 2.175 miles de euros. El préstamo fue nuevamente novado con fecha 18 de enero de 2021 para incrementar el principal del mismo en 500 miles de euros adicionales.
- (c) Con fecha 29 de junio de 2020 la Sociedad concedió un préstamo a esta sociedad participada por importe de 875 miles de euros. En el ejercicio 2021 se novó dicho préstamo ampliándolo en otros 875 miles de euros. Con fecha 20 de junio de 2023 se ha amortizado parcialmente el préstamo en un importe de 1.100 miles de euros y con fecha 26 de diciembre de 2023 se ha novado el préstamo ampliándolo en 250 miles de euros.
- (d) Con fecha 25 de noviembre de 2019 la Sociedad concedió un préstamo a esta sociedad participada por importe de 1.890 miles de euros, que fue amortizado parcialmente en un importe de 511 miles de euros con fecha 27 de diciembre de 2019. El préstamo fue novado el 30 de julio de 2020 incrementando su principal en 1.400 miles de euros, alcanzado el mismo la cifra de 2.779 miles de euros. Con fecha 3 de diciembre de 2021 este préstamo fue amortizado parcialmente en un importe de 1.050 miles de euros. Con fecha 14 de mayo de 2021 la Sociedad concedió un préstamo a esta participada por importe de 3.510 miles de euros, de los cuales 1.755 miles de euros fueron desembolsados en el ejercicio 2021 y los restantes 1.755 miles de euros fueron desembolsados en el ejercicio 2022. Con fecha 7 de octubre de 2022 este préstamo fue novado para incrementar su principal en 750 miles de euros. El 7 de junio de 2021 se concedió un préstamo por importe de 3.000 miles de euros, de los cuales 1.725 miles de euros fueron desembolsados inicialmente y 1.275 miles de euros fueron desembolsados el 13 de diciembre de 2021. Con fecha 7 de octubre de 2022 este préstamo fue novado para incrementar su principal en 1.500 miles de euros de los cuales 600 miles de euros fueron desembolsados en la fecha de la novación y los restantes 900 miles de euros han sido desembolsados con fecha 16 de mayo de 2023. El 28 de diciembre de 2021 se concedió un préstamo a esta participada por importe de 4.650 miles de euros, de los cuales fueron desembolsados 3.750 miles de euros en ese momento y 900 miles de euros se encuentran pendientes de desembolso al 31 de diciembre 2023.
- (e) Con fecha 24 de mayo de 2021 la Sociedad concedió un préstamo a esta participada por importe de 2.500 miles de euros. Con fecha 17 de enero de 2022 se concedió otro préstamo por importe de 500 miles de euros. Con fecha 26 de diciembre de 2023 se ha novado este último préstamo ampliado su principal en otros 500 miles de euros adicionales.
- (f) Con fecha 2 de junio de 2021 la Sociedad concedió dos préstamos a esta sociedad participada por importe de 2.500 miles de euros cada uno de ellos. Con fecha 29 de junio de 2023 ha concedido un nuevo préstamo a esta sociedad por importe de 500 miles de euros, que con fecha 26 de diciembre de 2023 ha sido novado para ampliar su capital en otros 500 miles de euros.
- (g) Con fecha 24 de junio de 2022 la Sociedad ha concedido dos préstamos a esta sociedad participada, uno por importe de 9.700 miles de euros de los que se desembolsaron 8.000 miles de euros y 425 miles de euros adicionales han sido desembolsados en junio de 2022, y otro de 3.000 miles de euros del cual fue desembolsado 500 miles de euros.
- (h) Con fecha 31 de mayo de 2022 la Sociedad concedió un préstamo a esta sociedad participada por importe de 3.250 miles de euros del cual se desembolsó en el momento de su concesión un importe de 2.250 miles de euros.
- (i) Con fecha 11 de septiembre de 2023 la Sociedad ha concedido un préstamo a esta sociedad participada por importe de 2.400 miles de euros de los cuales se desembolsó en el momento de su concesión 2.150 miles de euros.
- (j) Con fecha 11 de septiembre de 2023 la Sociedad ha concedido un préstamo a esta sociedad participada por importe de 3.250 miles de euros del cual en el momento de su concesión desembolsó un importe de 1.900 miles de euros y con fecha 26 de diciembre de 2023 otros 750 miles de euros adicionales.



OP2141385

CLASE 8.<sup>a</sup>

- (k) Con fecha 27 de diciembre de 2023 la Sociedad ha concedido un préstamo a esta sociedad participada por importe de 4.620 miles de euros del cual en el momento de su concesión desembolsó un importe de 1.663 miles de euros.
- (l) Al cierre del ejercicio 2018, el socio único Inmobiliaria del Sur, S.A., tenía suscrita una póliza de crédito con la Sociedad con un límite de 10 millones de euros. En 2019 la póliza fue novada incrementando su límite hasta los 25 millones de euros. Durante 2020 la póliza fue nuevamente novada para fijar su vencimiento en el 10 de diciembre de 2020. El saldo dispuesto a 10 de diciembre de 2020 ascendía a 14.456 miles de euros, importe que fue capitalizado en una ampliación de capital por compensación de créditos (véase Nota 8). En esa misma fecha fue formalizada una nueva póliza de crédito con un límite de 25 millones de euros, límite que ha sido ampliado hasta los 35 millones de euros con fecha 31 de mayo de 2023. El saldo dispuesto al cierre del ejercicio 2023 asciende a 28.005 miles de euros.
- (m) Este saldo se corresponde con el préstamo suscrito con fecha 28 de marzo de 2021 con la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. con un principal de 5.400 miles de euros, con liquidaciones de intereses trimestrales siendo la primera de fecha 18 de junio de 2021 y la última el 18 de marzo de 2028. La primera de las cuotas tenía carencia de capital pagándose solamente intereses.
- (n) Este importe se corresponde con los saldos pendientes de pago por parte de la Sociedad a la sociedad participada IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. a causa de la ejecución de las obras que ésta se encuentra desarrollando para la Sociedad.

El detalle de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 2022 adjunto era el siguiente:

Empresa del Grupo	Miles de euros			
	No corriente		Corriente	
	Saldo Deudor (Nota 7-b)	Saldo Acreedor (Nota 11)	Saldo Deudor (Nota 7-c)	Saldo Acreedor (Nota 11)
Inmobiliaria del Sur, S.A.	-	23.644	-	2.212
Insur Patrimonial, S.L.U.	-	-	42	-
Insur Centros de Negocios, S.A.U.	-	-	2	2
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	-	-	-	2.359 (b)
Cominsur, S.L.U.	86 (d)	-	-	-
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	-	15.831 (c)	533 (*)	94
IDS Madrid Manzanares, S.A.	-	3.471	4	807
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	-	-	16 (*)	505
IDS Palmera Residencial, S.A.	-	-	184	117
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	2.675	-	1.030 (*)	-
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	1.750	-	895 (*)	-
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	3.000	-	15 (*)	276
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	5.000	-	578 (*)	-
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	8.500	-	40	-
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	2.250	-	16 (*)	750
IDS Montevilla Residencial, S.A.	13.339	-	1.550 (*)	534
Hacienda La Cartuja, S.L.	-	7	63	29
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	-	-	-	-
	<b>36.600(a)</b>	<b>42.953</b>	<b>4.968</b>	<b>7.685</b>

(\*) Estos saldos incluyen el importe correspondiente a los intereses pendientes de pago por parte de las sociedades en relación con los créditos concedidos por la Sociedad a las mismas, y se encuentran registrados en el epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" del balance adjunto.

- (a) Los movimientos de estos préstamos en el ejercicio 2022 están descritos en la Nota 7-b.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141386

- (b) Este importe se corresponde con los saldos pendientes de pago por parte de la Sociedad a la sociedad participada IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. a causa de la ejecución de las obras que ésta se encuentra desarrollando para la Sociedad.
- (c) Con fecha 16 de junio de 2022 se formaliza una póliza de crédito con Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. por un límite de 30 millones de euros, en la que ambas sociedades pueden tener la condición de prestamista y prestataria. Al cierre del ejercicio 2022, el saldo a favor de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. ascendía a 15.831 miles de euros.
- (d) Con fecha 24 de mayo de 2022, se formaliza una póliza de crédito con esta sociedad, teniendo Cominsur, S.L.U. la condición de prestataria, con un límite de 500 miles de euros.

La Sociedad pertenece a un Grupo de Sociedades, cuya sociedad dominante es Inmobiliaria del Sur, S.A.

A continuación, se resumen las transacciones realizadas con empresas del Grupo durante los ejercicios 2023 y 2022:



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141387

Ejercicio 2023-

	Miles de euros						
	Ingresos por ventas	Ingresos por prestación de servicios	Aprovisionamientos	Otros gastos de explotación	Gastos financieros	Ingresos financieros	Ingresos por dividendos
Inmobiliaria del Sur, S.A.	-	-	-	3.370	1.314	-	-
Insur Patrimonial, S.L.U.	-	-	-	-	62	-	-
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	-	-	30.018	-	-	-	-
Hacienda La Cartuja, S.L.	-	473	-	-	-	-	-
IDS Palmera Residencial, S.A.	-	19	-	-	-	-	-
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	-	206	-	-	22	-	88
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	-	968	-	-	-	-	-
IDS Madrid Manzanares, S.A.	-	-	-	-	-	127	-
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	-	486	-	-	183	-	-
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	-	547	-	-	-	-	385
IDS Montevilla Residencial, S.A.	-	1.191	-	-	-	-	750
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	-	862	-	-	-	939	-
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	-	959	-	-	-	159	-
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	-	891	-	-	-	357	-
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	-	297	-	-	-	562	-
Bermes Uno Residencial, S.A.	7.124	490	-	-	-	151	-
Atenea Living, S.A.	4.758	307	-	-	-	55	-
IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A.	-	-	-	-	-	50	-
<b>TOTAL</b>	<b>11.882</b>	<b>7.696</b>	<b>30.018</b>	<b>3.370</b>	<b>1.581</b>	<b>2.461</b>	<b>1.223</b>

En el epígrafe "Aprovisionamientos" se recogen, principalmente, los importes correspondientes a las certificaciones de obra de promociones de la sociedad realizadas por IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U (sociedad íntegramente participada por la Sociedad). El epígrafe "Otros gastos de explotación" recoge el importe devengado por contrato de gestión integral y del contrato de prestación de servicios corporativos con Inmobiliaria del Sur, S.A (véase Nota 1). La Sociedad registra como "Gastos/Ingresos financieros" los relacionados con la póliza de crédito mantenida con Inmobiliaria del Sur, S.A. y los créditos concedidos a sus sociedades dependientes.

En opinión del Administrador Único de la Sociedad, estas transacciones se han realizado en condiciones normales de mercado.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141388

**Ejercicio 2022-**

	Miles de euros					
	Ingresos por prestación de servicios	Aprovisionamientos	Otros gastos de explotación	Gastos financieros	Ingresos financieros	Ingresos por dividendos
Inmobiliaria del Sur, S.A.	-	-	2.532	258	-	-
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	-	10.003	-	-	-	-
IDS Palmera Residencial, S.A.	258	-	-	52	-	1.585
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	1.364	-	-	88	-	11.250
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	(39)	-	-	-	152	-
IDS Madrid Manzanares, S.A.	-	-	-	-	-	-
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	1.054	-	-	114	-	-
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	640	-	-	-	63	-
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	200	-	-	-	47	274
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	655	-	-	-	94	-
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	-	-	-	-	239	-
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	-	-	-	-	209	-
IDS Montevilla Residencial, S.A.	1.614	-	-	-	58	-
Hacienda La Cartuja, S.L.	192	-	-	-	497	-
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	-	-	-	-	-	1
<b>TOTAL</b>	<b>5.938</b>	<b>10.003</b>	<b>2.532</b>	<b>512</b>	<b>1.359</b>	<b>13.149</b>

**15. Retribuciones y otras prestaciones al Órgano de Administración, a la alta dirección, a los auditores de la sociedad y otra información**

Durante los ejercicios 2023 y 2022 la Sociedad no ha satisfecho ningún tipo de retribución al Administrador Único.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Administrador Único de la Sociedad no era titular de anticipos o réditos concedidos o avalados por ésta. Asimismo, tampoco se habían contraído por la Sociedad compromisos en materia de seguros de vida, ni de complementos de pensiones, respecto al Administrador Único de la Sociedad.

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de las cuentas de la Sociedad han ascendido en 2023 a 19 miles de euros (18 miles de euros en el ejercicio 2022). Adicionalmente el auditor de la Sociedad ha percibido 2 miles de euros adicionales por otros servicios de verificación.

En base a la entrada en vigor de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, en la que se introdujo una Modificación de la Ley de Sociedades Anónimas (actualmente Ley de Sociedades de Capital) que exige incluir en las cuentas anuales de la Sociedad la información referente a la distribución por sexos al término del ejercicio de los miembros del Órgano de Administración, así como de la plantilla media anual de la Sociedad, se informa de que el representante del Órgano de Administración al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es un único miembro de sexo masculino. Del mismo modo, se informa de que la sociedad no cuenta con Alta dirección.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por el que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del Gobierno Corporativo, el Administrador Único o personas vinculadas al mismo, no han incurrido en situaciones en las que sus intereses, sean por cuenta propia o ajena, puedan entrar en conflicto con el interés social y con sus deberes para con la sociedad, o



OP2141389

CLASE 8.<sup>a</sup>

su relación de carácter laboral por cuenta ajena con el accionista único Inmobiliaria del Sur, S.A. o alguna de las sociedades del Grupo de dicha sociedad.

Adicionalmente, según lo establecido en el artículo 16 de la Ley de Sociedades de Capital, la naturaleza y condiciones de los contratos vigentes con el socio único han sido descritos en la Nota 14.

#### **Personal-**

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2023 y 2022, detallado por categorías, es el siguiente:

Categoría	2023	2022
Directores de Departamento	5	5
Técnicos	17	11
Personal de Administración	5	6
Comerciales	15	17
Gerentes de promoción	7	8
	<b>49</b>	<b>50</b>

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2023 y 2022, detallado por categorías, es la siguiente:

Categoría	2023		2022	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Directores de Departamento	-	5	1	5
Técnicos	5	12	2	11
Personal de Administración	5	-	6	-
Comerciales	11	4	11	5
Gerentes de promoción	1	5	2	5
	<b>22</b>	<b>26</b>	<b>24</b>	<b>27</b>

La Sociedad no cuenta personal con discapacidad mayor o igual del 33% al cierre del ejercicio 2023.

#### **Prima de seguro de responsabilidad civil del Administrador-**

La Sociedad se encuentra incluida en el seguro de responsabilidad civil suscrito por la Sociedad Dominante del Grupo Inmobiliaria del Sur, S.A. El importe satisfecho por Inmobiliaria del Sur, S.A. durante los ejercicios 2023 y 2022 por la prima de seguro de responsabilidad civil del Administrador por daños ocasionados por actos u omisiones asciende a 30 miles de euros en el ejercicio 2023 (28 miles de euros en 2022).

#### **16. Hechos posteriores**

Con fecha 23 de febrero de 2024 la Sociedad ha novado un contrato de arrendamiento sobre un inmueble de 1.452 m<sup>2</sup> en Sevilla capital registrado en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias". Las condiciones del contrato incluyen una reforma integral del inmueble por importe aproximado de 2,3 millones de euros.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141390

El Consejo de Administración del Socio único había tomado la decisión de iniciar el proceso de venta de este activo en el momento en que se formalizara la referida novación del contrato de arrendamiento. Conforme a la normativa contable en vigor la Sociedad ha traspasado el citado activo al epígrafe de "Existencias".

No se han producido otros hechos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio 2023 que afecten a la imagen fiel de las presentes Cuentas Anuales.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141391

## Insur Promoción Integral, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Informe de Gestión del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2023

### I.- Entorno macroeconómico.

La economía española ha terminado el año 2023 mejor que las previsiones tanto del Gobierno como de la mayoría de los organismos nacionales e internacionales. Según ha adelantado el Instituto Nacional de Estadística la economía española creció un 2,5% en 2023, gracias a la aceleración del crecimiento en el último trimestre, confirmando que España es, entre las grandes, la economía europea que más crece. En el último trimestre el PIB creció un 0,6%, el doble que el trimestre anterior, apoyado en el consumo privado, que creció ligeramente, pero sobre todo por la aceleración del gasto público, compensando así la caída de la inversión que se redujo en más de un 3% en la segunda mitad del año. La aportación del sector exterior continúa desacelerándose, lo que es congruente con el peor desempeño de los países europeos, principales destinatarios de nuestras exportaciones.

De cara a 2024, se prevé que el crecimiento y la inflación se moderen como consecuencia de los efectos del endurecimiento monetario. Los menores precios de las materias primas y el endurecimiento monetario han contribuido a la caída de inflación, pero todavía lejos de los estándares del Banco Central Europeo, por lo que no hay que esperar un recorte de tipos inminente, al menos antes del verano de 2024.

Se prevé que la economía española crezca un 1,5% en 2024, muy por encima del 0,7% que se estima para la eurozona. Sin embargo, el buen cierre del año 2023 sugiere un sesgo al alza de las previsiones para 2024. La previsible caída de la inflación en 2024 y la reducción de los tipos apuntan a una recuperación de la economía española para 2025, con un potencial de crecimiento del 2,5%.

Durante 2023 las transacciones de viviendas se situaron en 640 mil unidades, un descenso del 11% respecto del año anterior, fundamentalmente por el incremento de los tipos de interés, la pérdida de poder adquisitivo, la incertidumbre política y la inestabilidad regulatoria. En cualquier caso, hay que tener en cuenta que se compara con un año, 2022, que marcó un récord en transacciones desde 2008, con 721 mil unidades.

Los visados de obra nueva, al igual que en los años anteriores, siguen en niveles muy bajos, por debajo de las 100.000 unidades anuales. Esta escasa oferta es la razón por la que a pesar de la reducción de la demanda los precios siguen subiendo. Los precios reales se han incrementado en un 1,5% en 2023. Para 2024 se prevé un nivel de transacciones similar al del ejercicio 2023, en el que la desaceleración del crecimiento se vea compensado por el aumento de la demanda de crédito para la compra de vivienda ante el inicio de una senda de reducción de los tipos de interés. La recuperación de la economía en 2025 y la previsible intensificación en la reducción de los tipos de interés favorecerán la recuperación del nivel de transacciones en 2025.

La inestabilidad regulatoria, la incertidumbre política, la escasez de suelos finalistas y la escasez de mano de obra podrían seguir afectando a la producción de obra nueva, previéndose que en 2024 el nivel de visados de obra nueva se mantenga en niveles similares a 2023 y que tome impulso en 2025, al compás de la recuperación del crecimiento y de la demanda de viviendas.

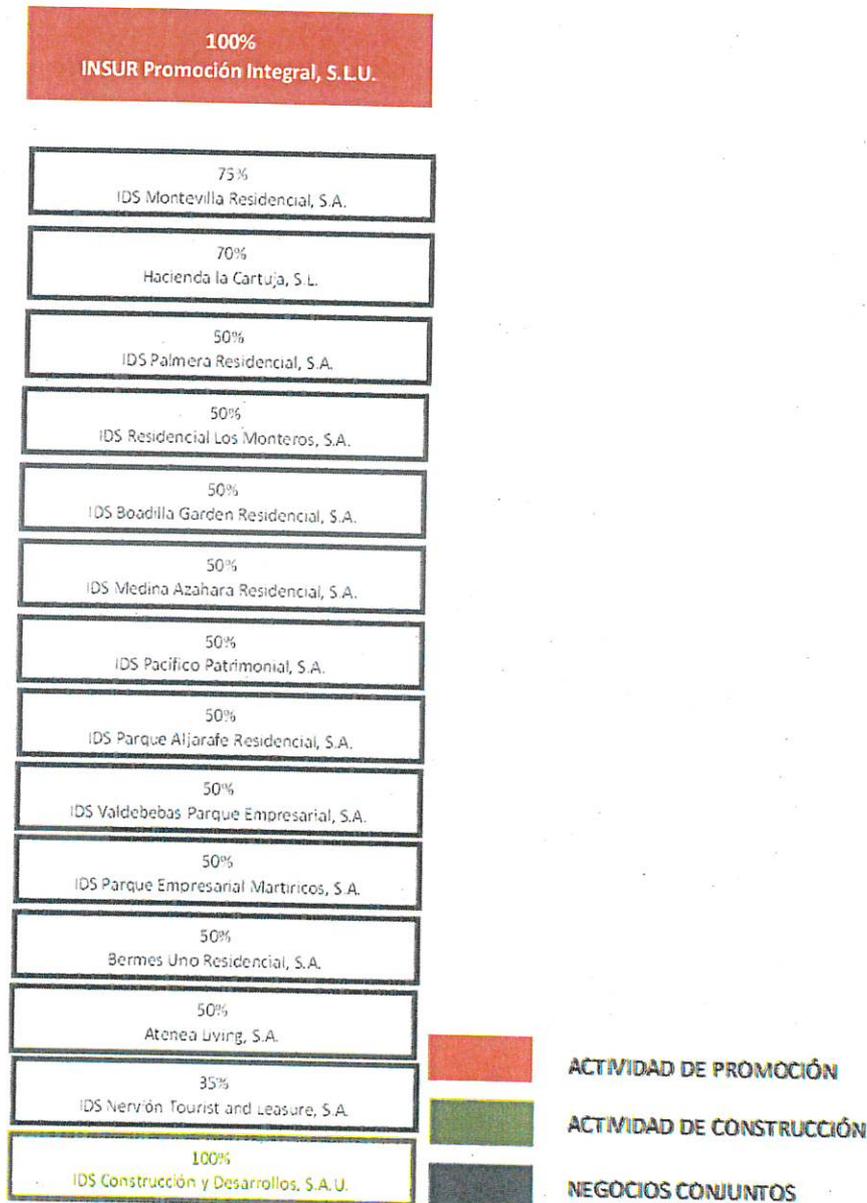
En este contexto de demanda y oferta, los precios seguirán creciendo sobre todo en el año 2025.

La estructura societaria es la siguiente:



OP2141392

CLASE 8.<sup>a</sup>  
OPERACIONES



Durante este ejercicio se han realizado diversas operaciones societarias con el siguiente detalle:

- Con fecha 30 de junio de 2023, los Administradores Únicos de la Sociedad y sus sociedades dependientes Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. y Cominsur, S.L.U. formularon un proyecto común de fusión por el cual la Sociedad absorbería a las dos participadas. El proyecto común de fusión fue aprobado en decisión del socio único de la Sociedad, en competencia de la



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141393

Junta General Extraordinaria de Socios, con fecha 30 de junio de 2023. La escritura de fusión fue otorgada con fecha 26 de octubre de 2023 e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 30 de octubre de 2023. Tras la inscripción de la fusión, las sociedades Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. y Cominsur, S.L.U. han quedado disueltas sin liquidación transmitiendo en bloque la totalidad de sus patrimonios sociales a favor de la Sociedad, que ha adquirido a título universal la totalidad de los activos y pasivos, así como los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas. La fusión ha sido acogida al Régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, bajo la definición contenida en el artículo 76.1 a) de la LIS, lo que se ha hecho constar expresamente en la escritura de fusión. Los efectos contables individuales de la fusión han sido de fecha 1 de enero de 2023. Por aplicación de principios y normas generalmente aceptados los activos y pasivos de la sociedades absorbidas han sido registrados en los estados financieros de la absorbente, Insur Promoción Integral, S.L.U. al valor en que estos se encontraban registrados en las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo la que pertenecen todas las sociedades intervinientes en la fusión, produciéndose las siguientes diferencias entre los valores de determinados activos de la participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U., entre los valores a los que se han registrado y los valores en los que se encontraban registrados en sus estados financieros individuales, coincidentes estos últimos valores con sus valores fiscales.

- Con fecha 20 de marzo de 2023, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad IDS Pacífico Patrimonial, S.A. ha acordado una ampliación de capital por importe de 100 miles de euros. Las acciones emitidas con la ampliación de capital se han suscrito con una prima de emisión global de 900 miles de euros. La escritura de ampliación de capital ha sido otorgada con fecha 11 de abril de 2023. Esta ampliación de capital ha sido suscrita y desembolsada por cada uno de los socios en su porcentaje de participación. Insur Promoción Integral, S.L.U. participa en esta sociedad en un 50%;
- Con fecha 11 de septiembre de 2023 se ha constituido la sociedad Bermes Uno Residencial, S.A. con un capital social de 500 miles de euros. Las acciones se han emitido con una prima de emisión de 500 miles euros, desembolsada en el momento de la suscripción. La Sociedad participa en un 50% en esta sociedad;
- Con fecha 11 de septiembre de 2023 se ha constituido la sociedad Atenea Living, S.A. con un capital social de 500 miles de euros. Las acciones se han emitido con una prima de emisión de 500 miles de euros, desembolsada en el momento de la suscripción. La Sociedad participa en un 50% en esta sociedad;
- Con fecha 21 de diciembre de 2023 se ha constituido la sociedad IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A. con un capital social de 1.000 miles de euros. Las acciones se han emitido con una prima de emisión de 1.000 miles de euros, desembolsada en el momento de la suscripción. La Sociedad participa un 35% en esta sociedad; y
- Con fecha 27 de diciembre de 2023 se ha otorgado la escritura de disolución y simultanea liquidación de la sociedad Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. en la que Insur Promoción Integral, S.L.U. participaba en un 30%. El coste contable neto de deterioros de esta participación a 31 de diciembre de 2022 ascendía a 345 miles de euros, habiéndose aplicado deterioros con motivo de la liquidación por importe de 21 miles de euros.
- Con fecha 13 de noviembre de 2023 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad participada IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. ha acordado una reducción de capital con devolución de aportaciones a los accionistas por importe de 1.305 miles de euros, con unos gastos por el impuesto de operaciones societarias por importe de 7 miles de euros. La sociedad participa



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141394

en IDS Boadilla Garden Residencial en un 50%. La escritura de reducción de capital ha sido otorgada con fecha 22 de diciembre de 2023.

- Con fecha 19 de diciembre de 2023 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad participada IDS Palmera, S.A. ha acordado una reducción de capital con devolución de aportaciones a los accionistas por importe de 980 miles de euros. La sociedad participa en IDS Palmera Residencial en un 50%. La escritura de reducción de capital ha sido otorgada con fecha 31 de enero de 2024 e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 22 de febrero de 2024.

### **Evolución de los negocios-**

El importe neto de la cifra de negocios ha ascendido en el ejercicio 2023 a 80.121 euros (13.884 miles de euros en el ejercicio 2022) con un incremento por tanto del 477,1% respecto al ejercicio anterior, este fuerte incremento en la cifra de negocios tiene su explicación principalmente, en la entrega de cuatro nuevas promociones terminadas durante el ejercicio; Residencial Santa Aurelia, Selecta Ares II, Selecta Creta y la primera fase de Insur Ares III, la primera ubicada en Sevilla y las otras tres en el sector de "Entrenúcleos" en el término municipal de Dos Hermanas, así como en la realización de dos operaciones de ventas puntuales, la venta de un solar y de una promoción en curso a dos nuevas sociedades consideradas como negocios conjuntos. La cifra de negocios del ejercicio 2022 estaba conformada por producto ya terminado, en concreto de las promociones Ramón Carande y Edificio Miraflores en Sevilla y Edificio Plaza del Teatro en Málaga.

Las preventas comerciales (reservas y contratos comprometidos con clientes que se encuentran pendientes de entrega a los compradores) al cierre del ejercicio se situaban en 70.028 miles de euros frente a los 58.570 miles de euros obtenidos en el ejercicio 2022. Estas preventas principalmente tienen su origen en las siguientes promociones en curso que la Sociedad está desarrollando; Insur Ares III (proyecto de 92 viviendas unifamiliares), Insur Selecta Ática (proyecto de 311 viviendas plurifamiliares), ambas en el sector de Entrenúcleos de Dos Hermanas, Insur Selecta Salobreña II (desarrollo de 114 plurifamiliares) en la localidad de Salobreña y Insur Bermes II (desarrollo de 38 viviendas plurifamiliares) en Sevilla capital.

La Sociedad, a causa del proceso de Fusión llevado a cabo en 2023 con la Sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur ha incorporado activos inmobiliarios destinados al arrendamiento en su balance por un importe de 5.459 miles de euros, adicionalmente mantiene una oficina y una plaza de garaje alquilada en el Edificio Cartuja Center en la localidad de Tomares, la Sociedad considera estos alquileres residuales y accesorios a la actividad de promoción, los ingresos obtenidos por esta actividad al cierre del ejercicio ascendieron a 195 miles de euros.

Durante el primer trimestre de 2024, uno de los activos inmobiliarios incorporados por el proceso de Fusión se ha traspaso al epígrafe existencias del activo corriente fruto de la novación de un contrato de arrendamiento. Las condiciones del contrato incluyen una reforma integral del inmueble por importe aproximado de 2,3 millones de euros.

El detalle de la cifra de negocios por actividad es el siguiente:



OP2141395

CLASE 8.<sup>a</sup>

Desglose Cifra de negocio (miles de euros)	2023	2022	Variación %
Ingresos de promoción	59.698	7.928	653%
Ingresos por venta de terrenos y solares	4.758	-	n/a
Ingresos por venta de promociones en curso	7.124	-	n/a
Ingresos arrendamiento	195	18	983,3%
Ingresos de gestión a terceros	8.346	5.938	40,6%

El Resultado de explotación se situó en 8.583 miles de euros, frente a los -606 miles de euros obtenidos en 2022, este aumento tiene su explicación en las entregas de las nuevas promociones anteriormente mencionadas, así como en las operaciones de venta de suelo y promoción en curso a dos nuevas sociedades consideradas como negocios conjuntos.

El EBITDA obtenido al cierre del ejercicio asciende a 8.689 miles de euros, frente a los -589 miles de euros obtenidos en el ejercicio anterior.

EBITDA (miles €)	2023	2022
Rdo. Explotación	8.583	-606
(+) Amortizaciones del ejercicio	106	17
(-) Excesos provisiones	---	---
(+/-) Deterioro existencias	---	---
<b>EBITDA ejercicio</b>	<b>8.689</b>	<b>-589</b>

El Resultado financiero positivo se ha situado en 1.551 miles de euros mientras que en 2022 ascendió a 12.874 miles de euros, con un decremento del 87,9%. Este decremento del Resultado financiero tiene origen en el menor importe de dividendos recibidos a través de sus empresas filiales que desarrollan el negocio de promoción inmobiliaria.

Por último, el Resultado del ejercicio se ha situado en 7.920 miles de euros frente a los 12.423 miles de euros obtenidos en 2022 y supone un decremento del 17,4%.

La deuda financiera neta en el ejercicio 2022 se ha situado en 42.724 miles de euros, (23.970 miles de euros en 2022).

DEUDA FINANCIERA NETA	2023	2022
+ (Deuda financiera no corriente y corriente)	59.266	49.382
<b>DEUDA FINANCIERA BRUTA</b>	<b>59.266</b>	<b>49.382</b>
(-) Efectivo y otros activos líquidos	8.835	8.262
(-) Cuenta corriente Escrow	7.707	17.150
<b>DEUDA FINANCIERA NETA</b>	<b>42.724</b>	<b>23.970</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141396

### **Dividendos-**

Por decisión del Socio Único, con fecha 30 de junio y 29 de diciembre de 2023, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, se ha acordado la distribución de dos dividendos con cargo a prima de asunción por importes de 2.000 y 5.000 miles de euros, respectivamente. Los dividendos fueron pagados en las mismas fechas de ambos acuerdos.

### **Uso de instrumentos financieros-**

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera de Inmobiliaria del Sur, S.A. (Socio Único y Sociedad Dominante del grupo), la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

#### *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.

De la deuda con entidades de crédito a esta fecha, 28.729 miles de euros se encuentran referenciados a tipo de interés variable (Euribor) y 30.323 miles de euros están contratados a tipo fijo.

Al cierre del ejercicio 2023, la Sociedad no tiene contratados instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés, si bien, está evaluando la posibilidad de contratarlos en periodos futuros.

#### *Riesgo de liquidez-*

La Sociedad mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

La situación del mercado inmobiliario presenta claros signos de mejora, lo que se ha traducido también en la disposición del sistema de financiero a la concesión de financiación al sector bajo unas premisas más exigentes, pero que están permitiendo a la Sociedad la financiación de sus proyectos.

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 8.835 miles de euros (8.262 miles de euros en el ejercicio 2022), cuenta con disponibles en pólizas de crédito por importe de 3.759 miles de euros y el importe de los



OP2141397

CLASE 8.<sup>a</sup>

activos realizables a corto plazo que figuran en el balance adjunto es superior a las obligaciones a corto plazo.

- Con relación a los préstamos sobre solares, el Administrador Único de la Sociedad estima que serán novados a su vencimiento. Respecto a la financiación hipotecaria subrogable, parte de la misma será subrogada por los clientes con la venta de unidades inmobiliarias.
- Con fecha 10 de diciembre de 2021 la Sociedad emitió un bono en MARF por un importe nominal de 30 millones de euros (coste amortizado al cierre del ejercicio 2023 y 2022 de 29.708 y 29.662 miles de euros, respectivamente), registrado en el epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables" del Pasivo no corriente y corriente, a un plazo de 5 años, con liquidación del cupón anual y con un tipo fijo del 4%. El destino de la emisión es la compra de solares para la actividad de promoción y se encuentra garantizado mediante hipoteca de los solares que se adquieren con los fondos del mismo. La parte de la emisión invertida en solares se encuentra registrada en el pasivo corriente, y el importe pendiente de inversión en el pasivo no corriente. Adicionalmente la emisión se encuentra garantizada por el socio único, Inmobiliaria del Sur, S.A. Mientras que los fondos de la emisión sean invertidos, los mismos se encuentran depositados en una cuenta corriente restringida (cuenta escrow) pignorada en favor de los bonistas. Al cierre del ejercicio 2023 se han empleado 22.293 miles de euros de la emisión en la compra de solares y por tanto la cuenta escrow tiene un saldo de 7.707 miles de euros que se encuentran registrado en el epígrafe "Otros activos financieros" del activo no corriente del Balance (véase Nota 6-a).

El bono está condicionado al cumplimiento de determinados covenants de carácter financiero, uno vinculado al nivel de apalancamiento total del Grupo consolidado y otro vinculado a una ratio mínima, también a nivel consolidado, del Ebitda sobre gastos financieros. Los Administradores de la Sociedad Dominante, tras la evaluación exhaustiva de estos covenants al cierre del ejercicio 2023, consideran que los mismos se encuentran cumplidos y prevén que los mismos se cumplirán para el próximo ejercicio.

Todo ello permite concluir que la Sociedad tiene cubiertas las necesidades de financiación de sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación empeorase.

Respecto a la estructura de capital que la Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2023, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 5.722 miles de euros (Nota 9-a) y "Pasivo corriente" por importe de 23.836 miles de euros (Nota 9-b), además del Bono emitido en MARF y registrados en los epígrafes "Obligaciones y otros pasivos negociables" del pasivo corriente y no corriente. A la fecha actual, la Sociedad no tiene deuda con entidades de crédito sujeta al cumplimiento de covenants contractuales o covenants financieros.

#### *Riesgo de crédito-*

La Sociedad no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

A cierre de los ejercicios 2023 y 2022, la Sociedad no presenta activos financieros que presentan algún importe vencido impagado.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141398

#### *Riesgo de tipo de cambio-*

La Sociedad no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en miles de euros.

#### **Descripción de los principales riesgos e incertidumbres a la que se enfrenta la Sociedad.**

La Sociedad cuenta con una política de control y gestión de riesgos, a través de la cual identifica los principales riesgos a los que se encuentra expuesto, y tiene implementado sistemas de control para minimizarlos.

Los principales riesgos relacionados con el sector, los mercados y el propio desarrollo de la actividad son los siguientes:

- Cambios adversos en la situación económica o política.

La actividad inmobiliaria es una actividad cíclica sujeta a la situación del entorno económico-financiero general. En esta actividad, los cambios en la situación económica, tanto a nivel mundial como nacional o regional, en las tasas de ocupación y empleo, los tipos de interés, la inflación, la legislación fiscal, cambios regulatorios y políticos así como la confianza de los consumidores, entre otros factores, afectan considerablemente a los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en estos factores, en las tendencias económicas, demográficas, políticas o sociales en Europa y en España en particular, podría traducirse en una ralentización o incluso en una crisis del mercado inmobiliario.

- Competencia del sector inmobiliario español.

El sector inmobiliario en España es altamente competitivo, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas. No obstante, en el actual ciclo del sector inmobiliario existen mayores barreras de entrada que en el anterior ciclo expansivo, como consecuencia del endurecimiento de las condiciones de financiación del sector por parte al sector financiero, lo que impide la entrada de operadores con escasa capacidad financiera. Los competidores de la Sociedad y de su Grupo son normalmente empresas de ámbito nacional o local, e incluso internacional, las cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros.

Esta competencia se ha visto aún más acentuada con la incorporación de nuevos actores al sector inmobiliario como, por ejemplo, las entidades financieras que buscan "deshacerse" de los activos inmobiliarios, incluyendo aquellos adquiridos por la ejecución de préstamos incobrados, y la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), entidad privada creada en noviembre de 2012 para ayudar al saneamiento del sector financiero español y, en concreto, de las entidades que acumulaban una excesiva exposición al sector inmobiliario. Adicionalmente, las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (las "SOCIMI") se incorporaron al mercado español respaldadas por inversores tanto españoles como internacionales, principalmente fondos de inversión internacionales, altamente profesionalizados, de gran tamaño y solvencia. Recientemente se está produciendo un proceso de concentración de compañías promotoras que han servido de vehículos para la inversión, fundamentalmente en suelos finalistas, de fondos internacionales en sector de la promoción residencial. Además, algunos de estos fondos internacionales tienen en su estrategia acceder a cotizar sus títulos en el mercado bursátil como medio para materializar las plusvalías de sus inversiones.

Como consecuencia de la incorporación de estos nuevos actores en el mercado inmobiliario ha aumentado la competencia para la compra de suelos y solares para el desarrollo de las actividades.

- Cambios de la normativa aplicable, por tratarse el sector inmobiliario de un sector regulado.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
CAPITULO 8



OP2141399

En general, la sociedad está sujeta a numerosa legislación española y de la Unión Europea sobre activos inmobiliarios, desarrollo y planeamiento urbanístico, seguridad y salud, cuestiones técnicas, impuestos, protección de datos, prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, medioambiente y protección de los consumidores, entre otros. La administración o los gobiernos a nivel local, regional, nacional y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por incumplimiento de estas normas. Asimismo, cualquier cambio sustancial en estas disposiciones legales y reglamentarias, o un cambio que afecte al modo en que estas se aplican o interpretan, o en sus requisitos de cumplimiento, podría obligar a la Sociedad a modificar sus planes de desarrollo o a asumir costes adicionales.

Habitualmente, esta normativa otorga amplio margen de discrecionalidad a las autoridades administrativas competentes. La legislación está sujeta a posibles cambios que incluso podrían tener efectos retroactivos y, por tanto, afectar negativamente a licencias y autorizaciones ya concedidas, a gastos de la propiedad y costes de transferencia, al valor de los activos. Estos cambios normativos podrían también afectar negativamente al uso al que inicialmente la Sociedad tenía previsto destinar un inmueble y podrían igualmente provocar un aumento en los costes de inversión o en los gastos corrientes.

Cualquiera de estas circunstancias podría tener un impacto sustancial en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de la Sociedad.

La Sociedad está obligada a obtener determinadas licencias, permisos y autorizaciones, tales como licencias de obra, de ocupación o de actividad. Dado que la concesión de tales licencias o permisos por parte de las autoridades puede prolongarse en el tiempo o incluso no producirse, la Sociedad podría ver limitada o impedida la posibilidad de explotar sus activos inmobiliarios. Todo ello puede provocar un impacto en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Respecto a los riesgos financieros (tipo de interés, liquidez o de crédito), los riesgos fiscales y los riesgos de cumplimiento (en materia de prevención de blanqueo de capitales, protección de datos, riesgos penales, en materia de protección de los consumidores, etc.) nos remitimos a la nota 9 de la Memoria de las Cuentas Anuales individuales.

#### **Medidas Alternativas de Rendimiento (European Securities and Markets Authority).**

A continuación, se incluye un glosario explicativo de las medidas alternativas de rendimiento (Alternative Performance Measures), incluyendo la definición y relevancia de las mismas para Desarrollos Metropolitanos del Sur, de conformidad con las recomendaciones de la European Securities and Markets Authority (ESMA) publicadas en octubre de 2015 (ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures).



OP2141400

CLASE 8.<sup>a</sup>

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	Calculado como el "Beneficio de explotación" más "Dotación a la amortización", "Exceso de provisiones" y "Deterioros y pérdidas de activos no corrientes". No se ajusta por la dotación/reversión de los deterioros de existencias.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización y a las provisiones, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
Endeudamiento financiero neto	Calculado como la suma de las partidas "Deudas con entidades de crédito", "Acreedores por arrendamiento financiero" del Pasivo no corriente y "Obligaciones y otros valores negociables", "Deudas con entidades de crédito a largo plazo", "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" y "Acreedores por arrendamiento financiero" del Pasivo corriente, menos "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes"	Magnitud relevante para analizar la situación financiera.
Preventas	Es el importe de los precios de venta de aquellas unidades de promoción para las que hay reservas y/o contratos comprometidos con clientes y se encuentran pendiente de entrega a los compradores.	Magnitud relevante para conocer el grado de comercialización de las promociones, permite realizar estimaciones de ingresos futuros de la actividad promotora y es indicador del ritmo de ventas y perspectivas del mercado.



OP2141401

CLASE 8.<sup>a</sup>

Las medidas alternativas de rendimiento (APMs) incluidas en la tabla anterior tienen su origen en partidas de los estados financieros o en información contenida en las notas explicativas de la memoria de las cuentas anuales. Se incluyen a continuación los cálculos que permiten obtener cada uno de los importes para los ejercicios 2023 y 2022.

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	Miles de euros	
	31.12.2023	31.12.2022
<b>EBITDA:</b>		
Resultado de explotación	8.583	-606
Dotación a la amortización	106	17
Exceso de provisiones		
Deterioros y pérdidas de activos no corrientes		
<b>EBITDA</b>	<b>8.689</b>	<b>-589</b>
<b>ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO:</b>		
Endeudamiento financiero neto:		
Pasivo no corriente-		
Deudas con entidades de crédito	5.722	1.683
Obligaciones y otros valores convertibles		
Acreeedores por arrendamiento financiero	7.633	16.957
Pasivo corriente		
Obligaciones y otros valores convertibles		
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	22.075	12.705
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	17.983	3.573
Acreeedores por arrendamiento financiero	5.853	14.464
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes*	-	-
Saldo cuenta escrow Bono registrado en epígrafe "otros activos no corrientes"	8.835	8.262
	7.707	17.150
<b>ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO</b>	<b>42.724</b>	<b>23.970</b>
<b>PREVENTAS</b>	<b>70.028</b>	<b>58.570</b>

#### Adquisición de acciones propias-

La Sociedad no ha adquirido en el ejercicio acciones propias.

#### Gastos de investigación y desarrollo-

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han producido inversiones en investigación y desarrollo.

#### Periodo medio de pago a proveedores-



OP2141402

CLASE 8.<sup>a</sup>

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

	2023	2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	58,65	40,64
Ratio de operaciones pagadas	62,85	44,47
Ratio de operaciones pendientes de pago	20,52	11,43
	Miles de euros	
Total pagos realizados	56.283	45.837
Total pagos pendientes	6.199	6.008

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, y según el Real Decreto-ley 4/2013, de 22 de febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, no puede ser en ningún caso superior a 60 días naturales después de la fecha de recepción de las mercancías o prestación de los servicios (30 días en caso de no existir pacto entre las partes).

Con relación a la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales con relación al periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, a continuación se detalla el volumen monetario y número de facturas pagadas por debajo del plazo legal establecido para el ejercicio 2023.



OP2141403

CLASE 8.<sup>a</sup>

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada, al ser éste el primer ejercicio de aplicación de la misma, no se presenta información comparativa.

	2023	2022
	Miles de euros	Miles de euros
Volumen monetario	49.386	32.069
Total pagos realizados	56.283	45.837
% Volumen monetario sobre total pagos	88%	70%
	Número de facturas	Número de facturas
Número de facturas	2.802	1.636
Total número de facturas	2.983	1.777
% Número de facturas sobre total	94%	92%

Adicionalmente informar que la mayoría de los pagos de la Sociedad se realizan por confirming y la emisión del mismo se produce, para la práctica totalidad de los casos, dentro del plazo de los 60 días, conforme a lo pactado.

Para el cálculo de los anteriores importes se han tenido en cuenta todas las operaciones comerciales, incluyendo las realizadas entre Sociedades del Grupo. Se muestran a continuación los importes si no tuviéramos en cuenta dichas operaciones con empresas del grupo en los cálculos:

	2023*	2022*
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	50,02	36,32
Ratio de operaciones pagadas	51,60	36,42
Ratio de operaciones pendientes de pago	34,61	18,58
	Miles de euros	
Total pagos realizados	18.123	16.125
Total pagos pendientes	1.856	91

\*Sin tener en cuenta las operaciones entre Sociedades del Grupo.

	2023*	2022*
	Miles de euros	Miles de euros
Volumen monetario	17.397	16.034
Total pagos realizados	18.123	16.125
% Volumen monetario sobre total pagos	96%	50%
	Número de facturas	Número de facturas
Número de facturas	2.510	1.636
Total número de facturas	2.678	1.777
% Número de facturas sobre total	94%	92%

\*Sin tener en cuenta las operaciones entre Sociedades del Grupo.



OP2141404

CLASE 8.<sup>a</sup>

### Hechos relevantes posteriores al cierre-

No se han producido otros hechos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio 2022 que afecten a la imagen fiel de las presentes Cuentas Anuales.

### OTRA INFORMACIÓN.

#### 1.-EMPLEADOS.

Grupo Insur está profundamente convencido de que el equipo humano es el factor determinante en la empresa: sin un gran equipo humano no se puede ser competitivo y desarrollar una empresa sostenible en el tiempo. Lo que hoy es nuestro Grupo, no podría explicarse si no hubiera contado con un equipo humano como el que tiene, preparado, cohesionado, alineado con sus objetivos y estrategias, y comprometido con su futuro. Este equipo se ha conformado a partir de una política de recursos humanos basada en la búsqueda de personas con talento, capacidad y espíritu de compromiso, y en la promoción interna, como elemento motivador para el desarrollo de la carrera profesional.

La compañía está comprometida con sus empleados en ofrecerles una empresa a la que se sientan orgullosos de pertenecer, desarrollando su talento, facilitando la conciliación de la vida personal, familiar y laboral, y proporcionando un clima de trabajo óptimo mediante el fomento de valores como el respeto y la colaboración. Este contexto laboral y social permite retener y atraer personas con talento, y desarrollar una empresa atractiva para el desempeño de su profesión.

A fecha 31 de diciembre de 2023, el equipo humano de Grupo Insur está formado por 210 personas, de las cuales un 32% son mujeres y un 68% hombres. Durante 2023, la plantilla se ha incrementado pasando de 178 a 210 trabajadores, manteniéndose la ratio de mujeres y hombres respecto al ejercicio anterior. Evolución de la plantilla:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
HOMBRES	58	67	91	111	122	125	106	111	121	143
MUJERES	29	36	38	48	52	62	49	51	57	67
TOTAL	87	103	129	159	174	187	155	162	177	210

Evolución plantilla 2014-2023





OP2141405

CLASE 8.<sup>a</sup>

La plantilla de Grupo Insur posee una elevada cualificación. Del total de empleados, 55 (26%) son directivos y titulados de grado superior, y 107 (51%) son mandos intermedios y titulados de grado medio. La distribución de la plantilla por género y categorías laborales es la siguiente:

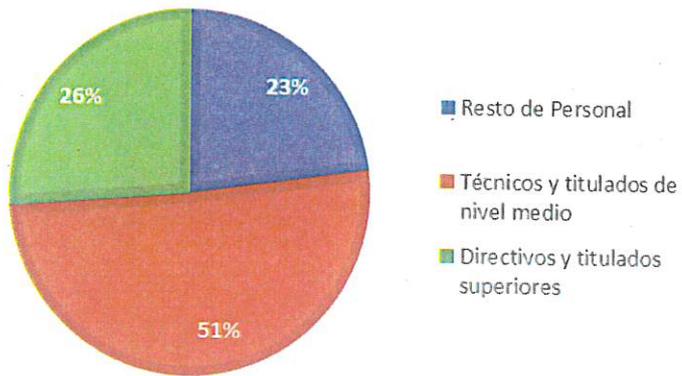
	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Directivos y titulados superiores</b>								
Hombres	31	30	30	25	29	26	24	23
Mujeres	24	24	22	20	21	20	18	11
<b>Total</b>	<b>55</b>	<b>54</b>	<b>52</b>	<b>45</b>	<b>50</b>	<b>46</b>	<b>42</b>	<b>34</b>
<b>Mandos intermedios y titulados de grado medio</b>								
Hombres	71	43	36	47	53	45	38	30
Mujeres	36	20	14	17	25	9	6	3
<b>Total</b>	<b>107</b>	<b>63</b>	<b>50</b>	<b>64</b>	<b>78</b>	<b>54</b>	<b>44</b>	<b>33</b>
<b>Resto de personal asalariado</b>								
Hombres	51	48	45	34	43	51	49	38
Mujeres	7	13	15	12	16	23	24	24
<b>Total</b>	<b>58</b>	<b>61</b>	<b>60</b>	<b>46</b>	<b>59</b>	<b>74</b>	<b>73</b>	<b>62</b>
<b>Total hombres</b>	<b>143</b>	<b>121</b>	<b>111</b>	<b>106</b>	<b>125</b>	<b>122</b>	<b>111</b>	<b>91</b>
<b>Total mujeres</b>	<b>67</b>	<b>57</b>	<b>51</b>	<b>49</b>	<b>62</b>	<b>52</b>	<b>48</b>	<b>38</b>
<b>Total plantilla</b>	<b>210</b>	<b>178</b>	<b>162</b>	<b>155</b>	<b>187</b>	<b>174</b>	<b>159</b>	<b>129</b>



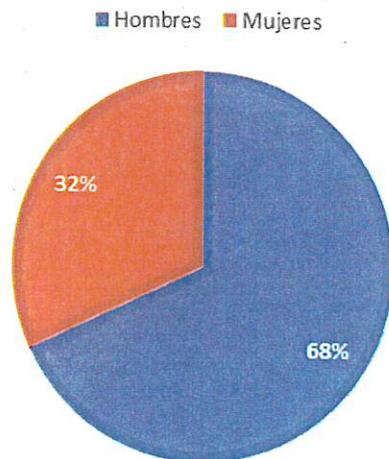
OP2141406

CLASE 8.<sup>a</sup>  
CORREOS

### DISTRIBUCIÓN POR CUALIFICACIÓN 2023



### EMPLEADOS POR GÉNERO 2023





OP2141407

CLASE 8.<sup>a</sup>

Grupo Insur garantiza la igualdad de oportunidades de hombres y mujeres, aunque en 2023 sólo el 33% de las nuevas incorporaciones han sido mujeres. Esta diferencia relativa entre el número de hombres y mujeres es debida a la actividad de construcción y parking, donde predominan los hombres. Si no tenemos en cuenta estos ámbitos de actividad, la distribución del personal por género resulta equilibrada:

La distribución geográfica de la plantilla es la siguiente:

Provincia	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Sevilla	54,74%	66,67%	71,60%	69,48%	64,67%	60,34%	61,88%	69,23%
Málaga	19,36%	16,95%	11,73%	12,34%	15,76%	14,94%	12,50%	8,46%
Madrid	18,32%	7,34%	6,17%	7,79%	13,59%	17,82%	17,50%	16,16%
Córdoba	4,78%	3,95%	4,32%	3,25%	1,63%	4,02%	5%	2,30%
Granada	2,64%	0,00%	2,47%	3,25%	1,63%	0,00%	0,00%	0,00%
Cádiz	0,16%	2,82%	2,47%	2,60%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cáceres	0,00%	1,13%	0,62%	0,65%	2,17%	2,30%	0,63%	0,77%
Huelva	0,00%	1,13%	0,62%	0,65%	0,54%	0,57%	2,50%	3,07%

La distribución de la plantilla por edades es la siguiente:

Todos estos datos ponen de manifiesto el compromiso de Grupo Insur con la diversidad y la inclusión, realizándose acciones para promover la diversidad de competencias, edad y género. También se está haciendo un esfuerzo para fomentar la inclusión social de personas con discapacidad (actualmente 1% de empleados con discapacidad), y se están viendo iniciativas para la realización de prácticas laborales para colectivos concretos.

La sociedad está especialmente comprometida con el acceso a los procesos de selección de potenciales empleados con discapacidad física o psíquica, en puestos especialmente diseñados para que puedan desarrollar sus competencias.

En relación con los empleados, el Código Ético de Conducta de Grupo Insur recoge los siguientes principios: (1) el trato respetuoso y la no discriminación; (2) el desarrollo profesional y la igualdad de oportunidades; (3) el fomento del equilibrio profesional y personal; (4) el trabajo en equipo, la dedicación y la colaboración; (5) la seguridad y salud en el trabajo; (6) el respeto a la intimidad y la confidencialidad de la información; (7) la propiedad intelectual; (8) el uso y la protección de los activos; y (9) el compromiso con el grupo.

A estos principios, la Política de RSC añade una serie de compromisos con los empleados: (10) impulsar la formación y cualificación de los empleados, que potencien el desarrollo profesional y personal de cada individuo; (11) fomentar la participación de los empleados en la elaboración de planes, presupuestos, estrategias y objetivos de la compañía que les afecten directamente; (12) facilitar la conciliación de la vida laboral y personal de los empleados; (13) favorecer y facilitar la participación de los empleados en aquellas iniciativas no lucrativas que redunden en beneficio de las comunidades donde la empresa desarrolla su actividad, o en beneficio de colectivos desfavorecidos.

Además, la Política de Sostenibilidad añade igualmente el "Compromiso con nuestros empleados y sus familias, fomentando el orgullo de pertenencia, desarrollando su talento, propiciando el más completo desarrollo personal y profesional dentro de la compañía, protegiendo la conciliación de la vida personal, familiar y laboral, impulsando la diversidad y garantizando la seguridad, salud y bienestar de las personas (certificación ISO 45001)".



OP2141408

CLASE 8.<sup>a</sup>

En relación con estos compromisos, la compañía aprobó en abril de 2023 el Plan Estratégico de Sostenibilidad 2023-2025, donde se establece la siguiente línea estratégica y objetivos estratégicos de Sostenibilidad en relación con los empleados:

Línea estratégica 4S: La seguridad y salud de los empleados y colaboradores en el centro de nuestras prioridades

Objetivo estratégico 4S-1: Renovación de nuestra certificación ISO 45001 de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo de aplicación al 100% de nuestras actividades.

La compañía tiene un fuerte compromiso con la seguridad y salud de sus trabajadores, así como de las personas que participan en las obras de construcción que el Grupo ejecuta. Prueba de ello es que, desde el año 2017, tiene implantado y certificado por AENOR un robusto Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SST) conforme a la norma ISO 45001, integrado en el Sistema de Gestión de Calidad, Medio Ambiente y SST, que actualmente abarca todas las actividades del Grupo, habiéndose ampliado el alcance en 2023 para incluir la actividad de parking. En el conjunto del Sistema cobra especial relevancia en la actividad de construcción.

Dispone de una Política de SST, integrada en la Política de Calidad, Medio Ambiente y SST, aprobada por el Consejo, y anualmente se fijan objetivos cuantitativos en materia de SST, en el marco de dicha Política.

Este Sistema es auditado anualmente internamente, y externamente por AENOR. En este sentido, en julio de 2023, se realizó una auditoría interna del Sistema y, a finales de septiembre, fue auditado por AENOR, obteniéndose el resultado de "evaluación conforme", quedando renovado de esta manera el certificado.

Objetivo estratégico 4S-2: Objetivo de accidentabilidad 0 en nuestras obras de construcción.

La accidentabilidad en la compañía ha registrado una importante disminución en los últimos años, manteniéndose por debajo de 6 accidentes con baja por cada 100 trabajadores. En 2023, ha cambiado ligeramente esta tendencia, alcanzando la cifra de 6,08 accidentes con baja por cada 100 trabajadores, cifra un 11,9% mayor que el año anterior, afectada por el mayor volumen de obras que se han estado ejecutando, pasando de tener 460 trabajadores indirectos de media en 2022, a cerca de 600 en 2023, además de obras de gran envergadura como lo son Altos del Aire (Tomares) con cerca de 200 viviendas, y Selecta Ática (Dos Hermanas) con más de 300.

A pesar del elevado número de trabajadores en nuestras obras, no se ha producido ningún accidente considerado grave durante 2023, todo ello gracias al robusto sistema de prevención de riesgos laborales implantado en la compañía.

Además de estos objetivos, durante 2023 se han realizado las siguientes acciones en relación con los empleados:

Se ha elaborado y difundido Protocolo para la prevención y actuación frente al Acoso laboral.

Se ha actualizado el canal de denuncias (en adelante, Sistema Interno de Información) para adecuarlo a la normativa vigente y garantizar la protección del informante.

Se ha aprobado y difundido una Política de Gestión de personas, en la que se establecen las directrices que constituyen la base para una gestión eficaz y sostenible de los recursos humanos.

Se está en negociación con los grupos sindicales la elaboración de un Plan de Igualdad en las sociedades afectadas.

Se ha dado un impulso importante a la transformación digital de la compañía, creándose internamente un Equipo de Transformación Digital, y se ha contratado a un asesor externo experto en la materia, con el objetivo de impulsar la automatización de los procesos y aprovechar la potencia de la Inteligencia Artificial en aquellas actividades y tareas en las que realmente aporte valor el uso de estas tecnologías.

Se ha continuado manteniendo las acciones que se venían aplicando en años anteriores:



OP2141409

CLASE 8.<sup>a</sup>

Jornada Laboral Intensiva durante el verano, con un periodo de 3 meses de duración en las sedes administrativas, así como el régimen de flexibilidad de horarios implantado, todo ello con objeto de facilitar la conciliación de la vida familiar y personal.

Retribución flexible que incluye cheque guardería y restaurante, así como el seguro de asistencia sanitaria, disfrutando de este servicio un elevado número de empleados y sus familias.

Convenio con ABP Salud que proporciona a los empleados y sus familiares directos revisiones médicas gratuitas, contribuyendo de esta manera a la salud y bienestar de los trabajadores.

Todas las sedes administrativas disponen de un office donde se proporciona café, infusiones y fruta gratuitamente a los empleados. Además, en la sede central, se disponen de dos offices, uno en la planta 1<sup>a</sup> y otro en la planta sótano, que sirven como zona de descanso y esparcimiento, mejorando de esta manera las condiciones de los empleados.

Acceso gratuito al parking para los empleados de la Sede Central en el Edificio Insur. Para los empleados de las direcciones territoriales de Andalucía Oriental y Madrid que necesitan plaza de parking para ir a la oficina, se les provee de espacio para aparcamiento en unas condiciones ventajosas.

Cabe destacar que la Sede Central de Insur se encuentra ubicada en el edificio Insur Sevilla, que es un espacio cardio-protégido, pues cuenta con un desfibrilador y personas con la formación necesaria para su uso, una de ellas perteneciente a Insur, poniéndose de manifiesto el compromiso del Grupo con los buenos hábitos sanitarios y su contribución a la salud y bienestar de los empleados.

Celebración del Día del empleado: con fecha 1 de diciembre de 2023 se celebró el evento en la localidad Espartinas, previa visita a varias Promociones en curso. En su tradicional discurso, el Presidente resaltó la importancia de la Sostenibilidad/ESG en la estrategia de la compañía.

Respecto a la formación, como cada año, se ha elaborado en 2023 un Plan de Formación para los distintos grupos de empleados y para empleados concretos, con el objetivo de su desarrollo profesional y personal, destacándose la siguiente formación impartida, en modalidad online casi en su totalidad:

Formación en Inglés ofrecida a todos los empleados, de la cual se han beneficiado 4 personas durante 2023.

Formación de sensibilización medioambiental impartida a todos los empleados de nueva incorporación  
Amplia formación en Prevención de Riesgos Laborales en obras de construcción, así como en oficinas y despachos, realizada por un amplio número de empleados.

Lecciones aprendidas de las inspecciones de PRL realizadas por el Servicio de Prevención Ajeno, para todo el personal de construcción.

Primeros auxilios y extinción de incendios..

Formación en Prevención de Blanqueo de Capitales y la Financiación del Terrorismo, realizada por todo el equipo de Promoción y de Gestión Patrimonial.

Formación en Control Interno realizada por todo el personal de la organización.

Formación en Sostenibilidad / ESG realizada por los miembros del Departamento Organización de Control Interno y Sostenibilidad.

En total, durante 2023, se han impartido 4.828 horas de formación, con una media de 23 horas de formación por empleado.

La inversión económica en formación externa durante 2023 ha aumentado un 31,96% respecto al año anterior, alcanzando la cifra de 93.400 €.

De las 4.828 horas de formación, un 47,4% (2.288 horas) han sido destinadas a formación relacionada con la Seguridad y Salud de los Trabajadores.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141410

En línea con el fomento del desarrollo personal y profesional en la compañía, durante 2023 se ha realizado la promoción interna de 5 empleados.

El número total de nuevas incorporaciones ha sido de 60 personas, de los cuales 41 han sido hombres (principalmente personal de construcción), y 19 han sido mujeres. Se han producido 28 bajas, 19 hombres y 9 mujeres, de las cuales 20 han sido voluntarias. El resto de las bajas se han producido, entre otros motivos, por la finalización de proyectos, habiéndose llegado a acuerdos satisfactorios para ambas partes.

## 2.- COMPROMISO AMBIENTAL

La 'conciencia social y ambiental' y el 'respeto al medio ambiente' representan valores básicos de la compañía, que la Política de RSC, aprobada por el Consejo de Administración en 2016, concreta en los siguientes compromisos: (1) cumplir la legislación medioambiental; (2) respetar el medio ambiente y promover esta concienciación entre sus empleados; (3) desarrollar prácticas sostenibles y ambientalmente eficientes en todas las actividades de la cadena de valor inmobiliaria; (4) contribuir a "hacer ciudad" con las promociones y construcciones, mediante la creación de productos responsables; (5) reducir al mínimo el posible impacto ambiental durante el proceso de construcción de los edificios; (6) utilizar y potenciar el uso de materiales sostenibles y el reciclado; (7) mejorar la ecoeficiencia en la construcción de viviendas; (8) buscar la máxima eficiencia acústica en las viviendas e inmuebles construidos; (9) innovar en el diseño de inmuebles, incorporando las nuevas técnicas de edificación sostenible; (10) buscar la mejora continua en la eficiencia energética de los inmuebles propiedad de la empresa; y (11) mantener el máximo respeto con los restos arqueológicos y artísticos hallados en el curso de la actividad de la empresa.

En diciembre de 2022, el Consejo de Administración aprobó la Política de Sostenibilidad del Grupo, donde se recogen los principales compromisos con la sostenibilidad y los criterios ESG, que son los siguientes: La protección del entorno natural, la sostenibilidad y la eficiencia energética de nuestras promociones residenciales y activos patrimoniales, que se tienen en cuenta en todo el ciclo de vida, especialmente en la fase de diseño, contemplándose la integración en el entorno, las zonas verdes y la protección de la biodiversidad y los ecosistemas.

La industrialización del proceso constructivo, con la consiguiente disminución de los residuos y la contaminación ambiental, con un compromiso claro de mejora continua de la gestión ambiental en la compañía (certificación ISO 14001) y, de manera especial, en nuestras obras, con el foco puesto en la transición a una economía circular.

La protección y sostenibilidad de los recursos hídricos y marinos.

La producción de energía fotovoltaica en nuestros edificios, como complemento a las energías tradicionales.

La digitalización de nuestros procesos empresariales.

La reducción y compensación de nuestra huella de carbono.

Trasladar nuestros compromisos medioambientales a nuestros proveedores y colaboradores.

Ambas políticas son públicas y están a disposición de todas las partes interesadas a través de la página web de la compañía.

En relación con estos compromisos, en el Plan Estratégico de Sostenibilidad 2023-2025 antes mencionado, se establecen las siguientes líneas estratégicas y objetivos estratégicos de Sostenibilidad en relación con el medio ambiente:

Línea estratégica 1E: Neutralidad y adaptación climática.

Objetivo estratégico 1E-1: Reducir un 5% nuestra Huella de Carbono correspondiente a la actividad corporativa.

En 2023 se ha tomado la decisión de inscribir la Huella de Carbono de Grupo Insur en el Registro de Huella de Carbono, Compensación y Proyectos de Absorción de Dióxido de Carbono del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Para ello, se ha realizado un proceso de verificación de la Huella de Carbono (HC) de los años 2021 y 2022. Esta verificación ha sido llevada a cabo por AENOR, certificando una HC de 1.632 t CO<sub>2</sub> equivalentes



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141411

en 2021 y 989 t CO2 equivalentes en 2022, habiéndose reducido en un 39,40% durante 2022. A la fecha de esta Memoria, está pendiente medir la HC correspondiente a 2023.

Se ha establecido un Plan de Mejora de la Huella de Carbono durante el ciclo 2021 – 2025, en el que se pretende lograr un impacto medioambiental casi nulo al final del ciclo. Este plan incluye acciones como:

Renovar los contratos de electricidad de los diferentes centros de trabajo el grupo, contratándola de forma que proceda de fuentes de energía renovables con Garantía de Origen.

Renovar los vehículos de renting que actualmente tiene la compañía por opciones que emitan menos CO2.

Instalar progresivamente sistemas fotovoltaicos de apoyo a los suministros eléctricos de los edificios patrimoniales.

La previsión de reducción de la HC aplicando estas medidas sería la siguiente:

Según lo previsto, en 2025 se habrá logrado reducir al máximo las fuentes de emisión de CO2 sobre las que tenemos el control operacional. Paralelamente, se están estudiando vías de participación en proyectos de compensación para lograr reducir a cero la HC residual.

Línea estratégica 2E: Sostenibilidad de las promociones y edificios de oficinas.

Objetivo estratégico 2E-1: Certificación LEED o BREEAM® del 100% de nuestros nuevos proyectos terciarios.

Las certificaciones LEED y BREEAM® miden el grado de sostenibilidad ambiental de los edificios, según diferentes parámetros o criterios. Como muestra del compromiso con el medio ambiente y la sostenibilidad de los edificios de oficinas, la experiencia obtenida con la certificación BREEAM® "Very Good" de nuestro proyecto de oficinas "Río 55 Madrid Business Park", finalizado en 2020, se ha trasladado a nuestros nuevos proyectos de oficinas en Madrid y Málaga, cuyos trabajos de construcción se han iniciado durante 2023:

Edificio "Élever" (Madrid), ubicado en una zona consolidada de oficinas, Las Tablas. El edificio optará a las mejores y más prestigiosas certificaciones y sellos LEED Oro, WELL Oro y Wired Score. Dispone de 9.775 m<sup>2</sup> de superficie alquilable, y destaca por sus 2.793 m<sup>2</sup> de zonas verdes, 1.169 m<sup>2</sup> de terrazas privativas, su terraza ajardinada en planta cubierta y su espacio flexible de trabajo colaborativo y eventos en planta baja.

Edificio "Ágora" (Málaga), ubicado en el Paseo Marítimo de Poniente, junto a Tabacalera, con una edificabilidad de 9.500 m<sup>2</sup> y cabida para unos 750 trabajadores, proyectado para obtener las certificaciones "BREEAM® Very Good", WELL Oro y Wired Score. Destaca por su innovador diseño con fachada bioclimática, y una plaza destinada a uso público en la planta baja, con amplios jardines, abierta al paseo marítimo.

Edificio "Noa" (Málaga), ubicado en Martiricos, con una superficie de 10.900 m<sup>2</sup> para oficinas, espacios modulares y un aparcamiento subterráneo con 328 plazas y puntos de recarga eléctrica. Está igualmente proyectado para obtener las certificaciones "BREEAM® Very Good", "WELL Oro" y Wired Score. Destaca por sus amplias terrazas en todas sus plantas con vistas al centro de la ciudad y al entorno natural que ofrece la zona, como el nuevo Parque de Martiricos o los cinco kilómetros que compondrán el remodelado cauce fluvial del Guadalmedina.

Así mismo, está en desarrollo un campus empresarial en Valdebebas (Madrid), de 36.000 m<sup>2</sup> de oficinas u otros usos terciarios, que se certificará con LEED o BREEAM® según los usos finales, así como WELL y Wired Score.

Estas certificaciones repercuten en beneficios ambientales, sociales y económicos para todas las personas vinculadas a la vida del edificio (inquilinos, usuarios, propietarios, gestores, vecinos cercanos, etc.) así como en la salud y el bienestar de sus ocupantes, con medidas orientadas a mejorar la calidad del aire interior, del agua, la iluminación, nutrición, promoción del ejercicio físico, confort y mente.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141412

En concreto, las certificaciones LEED o BREEAM®, demuestran la construcción sostenible de los edificios, una mejor eficiencia energética y el respeto al medio ambiente y al entorno que los rodea. Se evalúan, entre otros, factores influyentes como el diseño de bajo impacto y la reducción de las emisiones de carbono.

Objetivo estratégico 2E-2: Certificación "BREEAM® En Uso" de al menos el 80% de nuestra superficie alquilable de oficinas.

Durante 2023, se ha obtenido la Certificación "BREEAM® en Uso" en 3 de nuestros edificios de oficinas: Edificio Insur (Sevilla), con una superficie alquilable de 14.808 m<sup>2</sup>:

Edificio - Muy Bueno

Gestión - Excelente

Edificio Insur Cartuja (Sevilla), con una superficie alquilable de 8.126 m<sup>2</sup>:

Edificio - Muy Bueno

Gestión - Excelente

Edificio Suecia (Sevilla), con una superficie alquilable de 3.125 m<sup>2</sup>:

Edificio - Muy Bueno

Gestión - Excelente

Además, en 2022 se obtuvo la Certificación "BREEAM® en Uso" del edificio Capitolio (Sevilla), de 5.083 m<sup>2</sup>, si bien este edificio fue vendido por la compañía en junio de 2023.

Así mismo, se cuenta con el edificio de oficinas de Río55 Madrid Business Park, con una superficie alquilable de 14.000 m<sup>2</sup>, que cuenta con certificación BREEAM® Very Good obtenida durante su construcción, según se ha mencionado en el apartado anterior.

Por tanto, a la fecha de esta Memoria, la superficie de oficinas que cuenta con certificación BREEAM® asciende a 39.730 m<sup>2</sup>, lo que supone un 47,85% de la superficie de oficinas alquilable.

Durante 2024 continuarán los trabajos de acondicionamiento del resto de los edificios con el fin de alcanzar el objetivo previsto para 2025.

Objetivo estratégico 2E-3: Calificación energética A o B en nuestras promociones de viviendas a entregar durante el Plan Estratégico 2021-2025.

En 2023 se han entregado un total de 310 viviendas, 97 de las cuales disponen de una calificación energética A en emisiones de CO<sub>2</sub> y el resto tienen calificación B.

En relación con las viviendas entregadas durante el Plan Estratégico 2021 - 2025, se han obtenido las siguientes calificaciones energéticas:



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141413

PROMOCIÓN	Nº Viviendas / Calif. Emisiones CO2	
	A	B
Insur Ares III (Dos Hermanas, Sevilla)	39	
Selecta Creta (Dos Hermanas, Sevilla)	36	
Pineda Parque II (Sevilla)	80	
Jardines del Olivar I (Valdemoro, Madrid)	15	
Jardines del Olivar II (Valdemoro, Madrid)	2	
Selecta Cáceres (Cáceres)	81	
Puerta del Mar (Málaga)		1
Selecta Apolo (Dos Hermanas, Sevilla)		106
Selecta Ares II (Dos Hermanas, Sevilla)		76
Residencial Santa Aurelia (Sevilla)		65
Selecta Costa Salobreña (Salobreña, Granada)		90
Terrazas de Santa Rosa I (Córdoba)		85
Elements (Marbella, Málaga)		22
Selecta Mykonos (Dos Hermanas, Sevilla)		24
Alminar II (Marbella, Málaga)	8	
Selecta Ares I (Dos Hermanas, Sevilla)		75
Residencial 75 Aniversario (Sevilla)	47	
Mirador del Olivar (Valdemoro, Madrid)		53
Selecta Hermes (Dos Hermanas, Sevilla)		72
Plaza del Teatro (Málaga)		1
	31%	69%

Si consideramos el indicador referente a las emisiones de CO2, resulta que el 100% de las viviendas entregadas han obtenido calificación energética A o B.

Línea estratégica 3E: Industrialización de la promoción y la construcción.

Objetivo estratégico 3E-1: El 20% de las viviendas o unidades equivalentes de terciario a entregar en 2023-2025 tengan elementos industrializados. (ud. equivalente de terciario cada 100 m2 de construcción terciaria)

Otro de los grandes retos a los que se enfrenta nuestra compañía, y el sector de la promoción inmobiliaria en general, es la industrialización del proceso constructivo, estrategia que puede considerarse paradigma de la creación de valor compartido, con importantes impactos medioambientales y sociales, que aporta grandes beneficios como la reducción de los riesgos laborales, la mejora de las condiciones de trabajo de los trabajadores del sector, la reducción del impacto ambiental, con una clara disminución de residuos, la mejora de la calidad constructiva y consiguiente reducción de los problemas de postventa, y la reducción de los plazos de construcción. Paralelamente, se afrontan dos grandes retos a los que se enfrenta el sector de la construcción, que son la escasez de mano de obra y el incremento de los costes de construcción.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP2141414

A este respecto, durante el ejercicio 2023, se ha consolidado en la compañía la Dirección de Planificación e Industrialización, creada con el objetivo, entre otros, de impulsar la industrialización del proceso de construcción y contribuir a los beneficios antes comentados.

En este sentido, está prevista la construcción de cuatro promociones de viviendas con fachada industrializada, de las cuales se ha iniciado la obra en dos de ellas, que suponen un total de 383 viviendas a entregar entre 2024 y 2025.

Así mismo, están previstas dos promociones de activos terciarios con muro cortina industrializado, una de ellas con obra iniciada en 2023, que suponen 287 unidades equivalentes de terciario\* a entregar en 2025.

Por tanto, la cifra total de viviendas y unidades equivalentes de terciario que está prevista entregar hasta 2025 asciende a 1.759, por lo que el grado de cumplimiento es del 33,37%, por encima del objetivo previsto.

\*Unidad equivalente de terciario cada 100m<sup>2</sup> de construcción terciaria.

Línea estratégica 4E: Mejores prácticas en Gestión Ambiental.

Objetivo estratégico 4E-1: Renovación de la certificación ISO 14001 de Gestión Medioambiental de aplicación al 100% de nuestras actividades.

En julio de 2023, se realizó la auditoría interna del Sistema de Gestión Medioambiental, certificado por AENOR conforme a ISO 14001 desde 2017, que actualmente abarca todas las actividades del Grupo. A finales de septiembre fue auditado por AENOR, obteniéndose un resultado de "evaluación conforme", quedando renovada la certificación, lo que pone de manifiesto la mejora continua del Sistema y el compromiso de la compañía con la protección del medio ambiente y el cumplimiento de la legislación medioambiental aplicable a nuestras actividades.

Objetivo estratégico 4E-2: Avanzar en la implantación de medidas de economía circular en la compañía: lograr que se valoricen al menos el 90% de los RCDs generados en las obras durante la construcción de las promociones.

En 2022 se lograron valorizar 57.491 toneladas de RCDs en las obras, sobre un total de 64.988 toneladas, lo que supone un 88,46%. Durante el año 2023 se han generado un total de 86.971 toneladas de Residuos de Construcción y Demolición (RCDs) en las obras de Grupo Insur, lográndose valorizar 85.881 toneladas, lo que supone un 98,75% de total de residuos generados, un 11,63% más.

Si unificamos ambos años obtenemos un total de 151.959 toneladas de residuo generado, 143.372 toneladas valorizadas, lo que supone un 94,35%, logrando así cumplir con el objetivo marcado para el Plan Estratégico.

El Sistema de Gestión Medioambiental conforme a la norma ISO 14001 implantado, además de la incorporación de BREEAM en algunas de nuestras obras, ha favorecido en gran medida a mejorar nuestro desempeño en este sentido.

Otros logros en relación con el Medio Ambiente durante 2023

Otro logro importante durante 2023 ha sido el de una gestión muy eficiente de los recursos, habiéndose disminuido nuevamente el consumo eléctrico por persona en nuestra Sede Central, donde trabaja el mayor número de personas, así como el consumo de agua.

Cabe destacar que, durante 2023, se iniciaron los trámites para la inscripción de Grupo Insur a la iniciativa internacional contra el Cambio Climático SBTi, liderada por CDP, Pacto Mundial de las Naciones Unidas, World Resources Institute (WRI), WWF y We Mean Business, con el propósito de ayudar a las empresas a establecer objetivos climáticos ambiciosos basados en la ciencia para reducir las emisiones de gases de



OP2141415

CLASE 8.<sup>a</sup>

efecto invernadero y limitar el calentamiento global, aprovechando las oportunidades durante la transición a una economía baja en carbono. Está previsto que la inscripción se apruebe a durante el primer trimestre de 2024.

Gestión Medioambiental en Grupo Insur. Principales indicadores

Como se ha mencionado anteriormente, la compañía tiene implantado y certificado por AENOR, desde el año 2017, un Sistema de Gestión Ambiental conforme a la norma ISO 14001:2015, que actualmente abarca el 100% de sus actividades (promoción, alquiler de inmuebles, construcción, centros de negocios y parking), en todos los territorios en los que opera, y se audita con carácter anual interna y externamente.

Dispone así mismo de una Política Medioambiental aprobada por el Consejo, y anualmente se fijan objetivos medioambientales cuantitativos de mejora del impacto ambiental, en el marco de dicha Política, aplicándose los principios en ella recogidos, que contemplan:

Actuaciones y medidas orientadas a prevenir cualquier tipo de contaminación que pudieran originar nuestras actividades (segregación, control y gestión de los residuos, reciclado, etc.), en toda la cadena de valor inmobiliaria.

La innovación en el diseño de los inmuebles, incorporando técnicas de edificación sostenible y de eficiencia energética, potenciando la industrialización y el uso de materiales sostenibles, y creando productos medioambientalmente responsables.

La mejora continua de la eficiencia energética de los inmuebles propiedad de la compañía.

La formación específica y concienciación de todos los empleados.

Con esta certificación, Grupo Insur desea transmitir su compromiso con el medio ambiente y la sostenibilidad de forma directa y creíble, y optimizar el consumo de energía, materias primas y agua, así como mejorar los procesos y reducir los riesgos legales relacionados con el medio ambiente. En 2023, se ha puesto como objetivo la transición hacia una economía circular.

En relación con el desempeño ambiental de la organización, a continuación, se muestran los principales indicadores:

Sedes Corporativas

El consumo energético de las sedes corporativas ha tenido una tendencia negativa desde 2020 hasta hoy, sobre todo en la Sede Central (Sevilla), donde la instalación de la fotovoltaica ha logrado reducir drásticamente el consumo.

En 2023 se ha logrado reducir el consumo energético por persona en la Sede Central en un 5,56% respecto al año anterior y la Sede de Madrid ha mantenido sus consumos estables. En la Sede de Málaga, se ha producido un pico de consumos a finales de 2023 debido a los trabajos de acondicionamiento realizados en la nueva oficina tras la mudanza.

Respecto al consumo de agua, se continua con la tendencia a la baja desde que se tienen registros en la Sede Central:

Edificios Patrimoniales

Si unificamos el indicador consumo energético por superficie alquilada de nuestros edificios, en 2023 hemos logrado una reducción del 0,02%, continuando con la tendencia negativa de los años anteriores:



OP2141416

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

El consumo de agua en los edificios se ha mantenido estable, salvo en Insur Cartuja, donde un fallo de diseño de las cisternas automáticas instaladas en 2023 produjo un aumento significativo del consumo. Estas cisternas ya han sido sustituidas y el consumo ha vuelto a valores normales.

#### Oficinas de Venta

El consumo energético por persona en nuestras oficinas de venta continua con su tendencia negativa desde que tenemos registros:

#### Generación de Residuos en Obras

El aumento en la cantidad de residuos generados en nuestras obras ha sido considerable en los últimos años. Si bien, es cierto que en los primeros años de este ciclo no se lograba recabar toda la información necesaria respecto a la generación de residuos en las obras.

Se ha estado haciendo un esfuerzo por recopilar una mayor cantidad de información año tras año, requiriéndoles a nuestros colaboradores un mayor compromiso medioambiental, sobre todo a nuestros gestores de residuos, favoreciendo así la recopilación de un mayor volumen de datos de generación de residuos, lo que se ha traducido en un aumento de dato de cantidad de residuos generados.

Es importante destacar que, sin dejar de lado el compromiso por reducir los residuos generados durante el ciclo de vida de nuestro negocio, Grupo Insur apuesta firmemente por lograr alcanzar una economía circular, y para ello se ha puesto el foco en conseguir valorizar la mayor cantidad posible de los residuos que generamos.