

Insur Patrimonial, S.L. (Unipersonal)

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 e Informe de gestión, junto con el Informe de auditoría independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Insur Patrimonial, S.L. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, 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 2021, 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 Inversiones Inmobiliarias. Evaluación de posibles deterioros

Descripción

La Sociedad gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (principalmente oficinas y locales comerciales) situados principalmente en la provincia de Sevilla. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2021, la citada cartera de activos inmobiliarios figura registrada por un valor neto contable total de 143 millones de euros.

La Sociedad con una periodicidad anual utiliza terceros, ajenos al Grupo al que pertenece, como expertos para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en los mercados en los cuales opera la Sociedad y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de “Descuento de Flujos de Caja”, que requiere realizar estimaciones sobre:

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, una evaluación crítica de los procesos llevados a cabo por 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 para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, evaluando 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, 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 inversiones inmobiliarias, hemos realizado una revisión de las valoraciones obtenidas,

Valoración de Inversiones Inmobiliarias. Evaluación de posibles deterioros

Descripción

- los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado,
- la tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización,
- el valor residual del activo al final del período de proyección, y
- la tasa de salida "exit yield".

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales.

Procedimientos aplicados en la auditoría

evaluando conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos de mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios. 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, también hemos evaluado la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en la nota 6 de las cuentas anuales del ejercicio.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, 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 2021 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

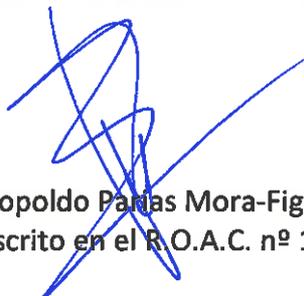
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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 S0692



Leopoldo Pardo Mora-Figueroa
Inscrito en el R.O.A.C. nº 17468

31 de mayo de 2022



DELOITTE, S.L.

2022 Núm. 07/22/00385

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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.^a



0N1298493

Insur Patrimonial, S.L. (Unipersonal)

El Administrador Único de INSUR PATRIMONIAL, S.L.U., en su sesión celebrada el día 31 de marzo de 2022 formula las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad referidos al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, todo ello recogido en el anverso de los folios de papel timbrado del Estado, numerados correlativamente del 4795808 al 4795897, todos inclusive, de la Serie OO clase 8.^a, en cumplimiento de la legislación vigente.

Sevilla, a 31 de marzo de 2022

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



CLASE 8.^a



004795808

INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021		Ejercicio 2020		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021		Ejercicio 2020	
ACTIVO NO CORRIENTE			222.935		229.209	PATRIMONIO NETO			89.611		83.529
Inmovilizado material			40		7.510	FONDOS PROPIOS-	Nota 10		89.611		83.529
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material			40		40	Capital			84.198		82.130
Inmovilizado en curso y anticipos	Nota 6		-		7.470	Capital escriturado			84.198		82.130
Inversiones inmobiliarias	Nota 6		143.249		130.872	Prima de emisión			2.597		-
Terrenos			44.671		44.895	Reservas			1.371		1.307
Construcciones			98.578		85.977	Otras reservas			1.371		1.307
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 8-b		77.604		88.480	Otras aportaciones de socios			15		19
Instrumentos de patrimonio			29.747		29.519	Resultado del ejercicio			4.930		723
Créditos a empresas	Nota 15		47.857		58.951	Dividendo a cuenta			(3.500)		(650)
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8-a		1.566		1.829						
Otros activos financieros			1.566		1.829	PASIVO NO CORRIENTE			137.142		134.691
Activos por impuesto diferido	Nota 12		476		518	Provisiones a largo plazo			159		134
Activos por impuesto diferido			476		518	Otras provisiones			159		134
						Deudas a largo plazo	Nota 11		134.491		131.234
						Deudas con entidades de crédito			132.168		128.522
						Derivados			398		695
						Otros pasivos financieros			1.925		2.017
						Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 15		-		776
						Pasivos por impuesto diferido	Nota 12		2.492		2.547
						PASIVO CORRIENTE			12.317		24.832
ACTIVO CORRIENTE			16.135		13.843	Deudas a corto plazo	Nota 11		7.665		6.174
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 8-c		2.383		6.272	Deudas con entidades de crédito corto plazo			7.665		6.174
Clientes por ventas y prestaciones de servicios			1.737		2.068	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 11		4.630		18.651
Clientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 15		178		1.705	Proveedores			580		356
Deudores varios			453		375	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 15		3.809		15.840
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 12		15		2.124	Personal			38		39
Inversiones financieras a corto plazo			496		137	Acreedores varios			-		49
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes			13.256		7.434	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 12		198		2.362
Tesorería			13.256		7.434	Anticipos de clientes			5		5
						Periodificaciones a corto plazo			22		7
TOTAL ACTIVO			239.070		243.052	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO			239.070		243.052

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2021.



CLASE 8.^a



004795809

INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.

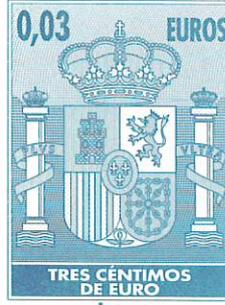
**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**
(Miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 14-a	11.411	10.701
Arrendamiento de inmuebles		11.183	10.566
Prestación de servicios		228	135
Variación de existencias de productos terminados	Notas 6 y 14-b	-	(623)
Trabajos realizados por la empresa para su activo	Nota 14-b	9.035	12.758
Aprovisionamientos	Nota 14-b	(9.014)	(12.069)
Otros ingresos de explotación	Nota 6	906	908
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		906	908
Gastos de personal	Nota 14-c	(526)	(488)
Sueldos, salarios y asimilados		(409)	(379)
Cargas sociales		(117)	(109)
Otros gastos de explotación	Nota 14-d	(3.518)	(3.286)
Servicios exteriores		(2.107)	(1.886)
Tributos		(1.411)	(1.386)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 14-e	-	(14)
Amortización del inmovilizado	Nota 6	(2.833)	(2.548)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 6	2.182	(228)
Deterioro y pérdidas		-	(486)
Resultados por enajenaciones y otros		2.182	258
Otros resultados		(28)	14
Gastos e Ingresos excepcionales		(28)	14
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		7.615	5.139
Ingresos financieros			
De participaciones en instrumentos de patrimonio	Nota 14-g	1.786	1.092
- En empresas del grupo y asociadas	Nota 15	1.080	150
De valores negociables y otros instrumentos financieros	Nota 15	703	942
- En empresas del grupo y asociadas		3	-
- En terceros	Nota 14-g	(3.471)	(3.360)
Gastos financieros	Nota 15	(62)	(68)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas		(3.547)	(3.434)
Por deudas con terceros		138	142
Gastos financieros capitalizados	Nota 9	397	(112)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 8	(72)	(1.384)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(72)	(1.384)
Deterioros y pérdidas		(72)	(1.384)
RESULTADO FINANCIERO		(1.360)	(3.764)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		6.255	1.375
Impuestos sobre beneficios	Nota 12	(1.325)	(652)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		4.930	723
OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		4.930	723

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.



CLASE 8.^a



004795810

INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		4.930	723
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por coberturas de flujos de efectivo		(11)	-
- Efecto impositivo		2	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		(9)	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
- Efecto impositivo		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		4.921	723

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.



CLASE 8.^a

REPUBLICA ESPAÑOLA



004795811

INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019	53.454	-	582	1.348	16	6.509	(5.132)	56.777
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	723	-	723
Operaciones con accionistas	28.676	-	-	(2.000)	3	-	(650)	26.029
- Ampliación de capital	28.676	-	-	-	-	-	-	28.676
- Dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	-	(650)	(650)
- Dividendo con cargo a reservas voluntarias	-	-	-	(2.000)	-	-	-	(2.000)
- Otras aportaciones de socios	-	-	-	-	3	-	-	3
Distribución del resultado del 2020	-	-	651	726	-	(6.509)	5.132	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020	82.130	-	1.233	74	19	723	(650)	83.529
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(9)	-	4.930	-	4.921
Operaciones con accionistas	2.068	2.597	-	-	(4)	-	(3.500)	1.161
- Ampliación de capital	2.068	2.597	-	-	-	-	-	4.665
- Dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	-	(3.500)	(3.500)
- Otras aportaciones de socios	-	-	-	-	(4)	-	-	(4)
Distribución del resultado del 2020	-	-	72	1	-	(723)	650	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021	84.198	2.597	1.305	66	15	4.930	(3.500)	89.611

Las Notas 1 a 20 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 2021.



CLASE 8.^a



004795812

INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(4.955)	14.102
Resultado del ejercicio antes de impuestos		6.255	1.375
Ajustes al resultado:		2.404	6.557
- Amortización del inmovilizado	Nota 6	2.833	2.548
- Correcciones valorativas por deterioro	Nota 6	-	486
- Variación de provisiones		-	14
- Deterioro y Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 6	(2.182)	(258)
- Deterioro y Resultados por bajas y enajenaciones de instrumento financiero		72	1.384
- Ingresos financieros	Nota 14-g	(1.786)	(1.092)
- Gastos financieros	Nota 14-g	3.471	3.360
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Nota 9	-	112
- Devengo Plan acciones I/p	Nota 10	(4)	3
Cambios en el capital corriente		(10.552)	8.774
- Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 8-c	3.889	(1.562)
- Otros activos corrientes		(359)	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 11-c	(14.021)	10.367
- Otros pasivos corrientes		(77)	7
- Otros pasivos no corrientes		16	(38)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(3.062)	(2.604)
- Pagos de intereses	Nota 14-g	(3.768)	(3.546)
- Cobros de intereses	Nota 14-g	706	942
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(930)	(16.268)
Pagos por inversiones		(9.637)	(16.736)
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 15	(300)	(4.298)
- Inmovilizado material		-	(6.022)
- Inversiones inmobiliarias		(9.337)	(6.144)
- Otros activos financieros		-	(272)
Cobros por desinversiones		8.707	468
- Inversiones inmobiliarias		8.444	468
- Otros activos financieros		263	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		11.707	2.467
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		14.127	5.117
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 11	10.655	11.259
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 11	(5.518)	(6.086)
- Emisión de deudas con empresas del grupo		23.210	-
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo	Nota 15	(14.220)	(56)
Cobros y pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(2.420)	(2.650)
- Dividendos		(2.420)	(2.650)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		5.822	301
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		7.434	7.133
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		13.256	7.434

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.



CLASE 8.ª
Actividades industriales, comerciales, de transporte y de servicios



004795813

Insur Patrimonial, S.L. (Unipersonal)

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2021

1. Actividad de la empresa

Insur Patrimonial, S.L.U. fue constituida por tiempo indefinido el 8 de junio de 2018, teniendo su domicilio social en Sevilla, calle Angel Gelán número 2, y estando inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla al folio 146, Tomo 6562 General de Sociedades, Hoja SE-118061.

Su objeto social, según el artículo 2º de sus Estatutos Sociales es el siguiente:

- La compra, construcción, venta, arrendamiento y cualquier otra forma de explotación admitida en Derecho, de toda clase de bienes Inmuebles, especialmente terrenos, viviendas, locales, oficinas, aparcamientos, naves industriales y complejos turísticos, hoteleros y deportivos.
- La redacción, tramitación y ejecución de proyectos y planes de ordenación urbana de terrenos susceptibles de ello, de conformidad con lo previsto en las disposiciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos de aplicación y demás disposiciones vigentes en la materia, ya sea para uso residencial, industrial o terciario.
- La constitución y promoción de comunidades y cooperativas para la adquisición de terrenos, construcción o terminación de edificios, ya sean viviendas, oficinas, locales o aparcamientos, así como naves industriales, su división y adjudicación a los comuneros o partícipes.
- La prestación a terceros de toda clase de servicios de asesoramientos, representación, administración, promoción, compra, venta y arrendamiento, referidos a negocios de carácter inmobiliario, incluidos los relativos a confección de proyectos de ordenación urbana, su ejecución y dirección.
- La fabricación industrial de materiales para la construcción, prefabricados, estructuras y demás con destino a obras propias o para su venta a terceros.
- La compra, venta y uso por cualquier título jurídico de toda clase de maquinaria y materiales relacionados con la construcción.

La actividad principal de la sociedad es el alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

La Sociedad podrá desarrollar las actividades integrantes de su objeto social, total o parcialmente, y de modo indirecto mediante la titularidad de acciones y/o participaciones en Sociedades con objeto idéntico o análogo, a través de la gestión de dichas acciones y/o participaciones, disponiendo, a estos efectos, de los correspondientes medios personales y materiales. Todas las actividades descritas podrán desarrollarse tanto en España como en el extranjero.



CLASE 8.ª



004795814

La Sociedad pertenece a un grupo de sociedades cuya sociedad matriz es su socio único Inmobiliaria del Sur, S.A..

La Sociedad se constituyó el 8 de junio de 2018, siendo la Sociedad beneficiaria del proceso de segregación de la actividad patrimonial (arrendamiento de inmuebles) de Inmobiliaria del Sur, S.A.

Los motivos que llevaron al Grupo a realizar dicha segregación fueron los siguientes:

- Separar jurídica y patrimonialmente las distintas actividades realizadas por el Grupo, de forma que el patrimonio afecto a cada actividad esté sujeto al riesgo de ese negocio.
- Dotar al Grupo de una mayor flexibilidad ante eventuales asociaciones empresariales con terceros por áreas de negocio.
- Profundizar en la mejora de la gestión y eficiencia de las distintas actividades del Grupo.
- Mejora de la percepción, comprensión y análisis de los distintos negocios y actividades del Grupo.
- Posibilitar la transformación jurídica de la sociedad de nueva creación en una Sociedad Cotizada de Inversión en Mercados Inmobiliarios (SOCIMI), pudiéndose con ello acoger al régimen jurídico y fiscal establecido para las mismas, y, por ende, poder profundizar en la captación de más capital para el crecimiento de la actividad patrimonial.

Consecuentemente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley sobre Modificaciones Estructurales de las sociedades mercantiles, Inmobiliaria del Sur, S.A. recibió, a cambio de dicho traspaso, la totalidad de las participaciones sociales creadas de Insur Patrimonial, S.L.U. en el acto constitutivo de la misma. De este modo, la sociedad Insur Patrimonial, S.L.U. está participada al 100% por Inmobiliaria del Sur, S.A. La operación, tras la aprobación del Proyecto de Segregación por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A. de fecha 28 de abril de 2018, fue ejecutada en escritura pública otorgada con fecha 8 de junio de 2018 e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla el 12 de junio de 2018.

Los elementos patrimoniales de Inmobiliaria del Sur, S.A. segregados fueron una parte del patrimonio de la misma que constituían, conjuntamente, una unidad económica (la actividad patrimonial), a favor de la sociedad de nueva creación (Insur Patrimonial, S.L.U) para que ésta última pudiera continuar y desarrollar dicha actividad de forma autónoma e independiente. Junto con los bienes y derechos integrantes de la unidad económica objeto de la segregación se traspasaron las deudas contraídas por Inmobiliaria del Sur, S.A. para la organización y funcionamiento de la actividad patrimonial objeto de segregación. La unidad económica que se traspasó fue la actividad patrimonial, consistente en el arrendamiento de activos terciarios, locales y oficinas y plazas de aparcamiento.

El balance que se tomó como balance de segregación fue el balance cerrado de Inmobiliaria del Sur, S.A. a 31 de diciembre de 2017, verificado por Deloitte, S.L., y la valoración del patrimonio neto segregado ascendió a 44.889.856 euros.

El reparto del activo y del pasivo para la Sociedad Beneficiaria de la segregación se realizó en conformidad con lo establecido en el apartado 2 de la norma de registro y valoración nº 21 (Operaciones entre empresas del grupo) incluida en el Plan General de Contabilidad por el cual los elementos traspasados a la sociedad beneficiaria se valoraron en ésta por los importes que correspondería a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo encabezado por la sociedad segregada, importes que fueron coincidentes con los que figuraban registrados en el Balance de Segregación.



CLASE 8.ª



004795815

Dado que, en la operación de segregación, Insur Patrimonial, S.L.U. estaba íntegramente participada por Inmobiliaria del Sur, S.A., no fue necesario realizar ninguna ecuación de canje de las participaciones. De acuerdo con lo anterior, Inmobiliaria del Sur, S.A. recibió, en contraprestación al valor de los elementos del activo y del pasivo que fueron transmitidas a la Sociedad beneficiaria, participaciones sociales de Insur Patrimonial, S.L.U. cuyo valor real fue equivalente al de los elementos del activo y del pasivo de la Sociedad Segregada que se transmitieron, en todo caso según sus valores netos contables anteriores a la operación.

Las nuevas participaciones sociales de Insur Patrimonial, S.L.U. dieron derecho a su titular, esto es, a Inmobiliaria del Sur, S.A., a participar en las ganancias de éstas a partir de la fecha de inscripción de la escritura pública de segregación en el Registro Mercantil, es decir, a partir del 12 de junio de 2018. La fecha considerada a efectos contables de la segregación, tanto en el Proyecto de Segregación como en la escritura de segregación, fue el 1 de enero de 2018, conforme al artículo 4, punto cuatro, del Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas y se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre, que establece que en las operaciones de fusión y escisión entre empresas del grupo, la fecha de efectos contables será la de inicio del ejercicio en que se aprueba la escisión siempre que sea posterior al momento en que las sociedades se hubiesen incorporado al grupo. En consecuencia, las operaciones y los ingresos y gastos devengados relativos a la actividad patrimonial por Inmobiliaria del Sur, S.A. entre el 1 de enero y el 12 de junio de 2018 fueron reconocidos contablemente dentro de los correspondientes a Insur Patrimonial, S.L.U. Los activos y pasivos reconocidos en la sociedad beneficiaria en la fecha de la operación fueron los correspondientes a la rama de actividad al 1 de enero de 2018. A continuación, se resumen los activos y pasivos segregados de la actividad de arrendamiento como consecuencia de la segregación:

	Miles de euros
	Insur Patrimonial, S.L.U.
Activo:	
Inversiones inmobiliarias	101.576
Inversiones financieras a largo plazo	1.148
Otros activos	1.715
Total Activos segregados	104.439
Pasivo:	
Deudas con entidades de crédito	2.920
Deuda interna con Inmobiliaria del Sur, S.A. (*)	52.078
Pasivo por impuestos diferidos	2.918
Otros pasivos	1.633
Total Pasivos segregados	59.549
Activos – Pasivos	
Capital social	44.890
Patrimonio Neto	44.890

- (*) Se correspondía con deuda financiera de carácter genérico, esto es, contraída para la financiación del conjunto de las actividades de la Sociedad Segregada, pero solo en la parte de la misma que razonablemente se había considerado contraída para la organización y funcionamiento de la Unidad Económica objeto de segregación, parte que se cuantificó en el Proyecto de Segregación en el 44,0784 por ciento de aquella, lo que representaba una cifra global de 52.078 miles de euros. El citado porcentaje se determinó en atención a la proporción que representaba el valor contable -neto de deterioros- de los activos que integraban la Unidad Económica objeto de segregación respecto del valor contable -neto de deterioros- de la totalidad de los activos que integraban el balance de la Sociedad Segregada, minorándose ambos términos en el importe de aquellos activos que contaban con financiación específica por el importe de ésta.



004795816

CLASE 8.ª

La aportación de dicho saldo, ante la dificultad de dividir o diseccionar las deudas financieras de carácter genérico contraídas por la Sociedad Segregada, se efectuó de forma indirecta, esto es, con efectos puramente internos entre la Sociedad Segregada y la Sociedad Beneficiaria, subrogándose esta última, sin efectos liberatorios para la primera, y en el citado porcentaje, en la posición jurídica que la Sociedad Segregada ocupaba en cada una de las deudas que integraban la deuda financiera genérica, lo que conllevó el registro contable de las correspondientes cuentas a cobrar y, correlativas, cuentas a pagar, entre la Sociedad Segregada y la Sociedad Beneficiaria.

La citada deuda interna fue cancelada con fecha 18 de julio de 2019 tras haberse cancelado por parte de Inmobiliaria del Sur, S.A. la mayor parte de la citada financiación de carácter genérico y que estaba garantizada por hipoteca sobre inmuebles que fueron incluidos en la segregación de la actividad Patrimonial, y todo ello como consecuencia de la formalización de la financiación sindicada por parte de Insur patrimonial, S.L.U. a la que se hace referencia en la Nota 11 de la memoria y que conllevó la cancelación previa de gran parte de la financiación genérica.

Las operaciones de reestructuración descritas fueron acogidas al régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una sociedad europea o una sociedad cooperativa europea de un Estado Miembro a otro de la Unión Europea regulado en el Título VII del Capítulo VIII del Real Decreto Legislativo 27/2014 de la Ley del Impuesto de Sociedades.

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes (véanse Notas 8 y 15), 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 2021 del Grupo Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes han sido formuladas en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el 24 de febrero de 2022 y se depositarán en el Registro Mercantil de Sevilla tras la aprobación de las mismas por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A.. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 del Grupo Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes fueron formuladas en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 26 de febrero de 2021, aprobadas en la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 9 de abril de 2021 y depositadas en el Registro Mercantil de Sevilla.

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 de 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 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 los que se modifican determinados aspectos del PGC y sus



CLASE 8.ª



004795817

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, así como las disposiciones aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

- 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, a las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Comisión Nacional del Mercado de Valores, según corresponda, en desarrollo de la norma contable principal de la que se trate.
- 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, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

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-c, 4-e, 6 y 8)
- El cálculo de provisiones (véase Nota 4-j y 12)
- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (véase Nota 4-a, 4-b y 4-c)
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4-d)
- La probabilidad de obtención de beneficios fiscales futuros a la hora de registrar activos por impuestos diferidos (Nota 4-f y 12)

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



CLASE 8.ª



004795818

Tal y como se describe en la Nota 19, la expansión de la COVID-19 ha planteado importantes desafíos a las actividades comerciales e introducido un alto grado de incertidumbre sobre la actividad económica. Asimismo, tal y como se indica en la Nota 20, el reciente inicio del conflicto bélico entre Ucrania y Rusia plantea a nivel global incertidumbre sobre la evolución de la inflación y los costes de las materias primas. Dado el carácter incierto de cualquier estimación basada en expectativas futuras en el actual entorno económico, se podrían poner de manifiesto diferencias entre los resultados proyectados y los reales. La importancia de dichas estimaciones debe considerarse en la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas y, en concreto, en la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2021 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2020.

Siguiendo la normativa contable en vigor, las cuentas anuales han sido preparadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual contempla que la Sociedad realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus operaciones.

e) Comparación de la información-

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

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

f) Cambios en criterios contables-

A partir del 1 de enero del ejercicio 2021 resultan de aplicación los nuevos criterios contables previstos en el RD 1/2021, los cuales suponen una modificación respecto los aplicados en ejercicios anteriores.

En concreto, los nuevos criterios de clasificación y valoración de los instrumentos financieros previstos en el RD 1/2021 se recogen en la Nota 4.d. Siguiendo las reglas contenidas en el apartado 6 de la disposición transitoria segunda, la Sociedad ha decidido aplicar los nuevos criterios de forma prospectiva, considerando a efectos de clasificación de los activos financieros los hechos y circunstancias que existen al 1 de enero de 2021, fecha de aplicación inicial.

El siguiente cuadro recoge una conciliación a 1 de enero de 2021 para cada clase de activos y pasivos financieros entre la categoría de valoración inicial con el correspondiente importe en libros determinado de acuerdo con la anterior normativa y la nueva categoría de valoración con su importe en libros determinado de acuerdo con los nuevos criterios (en miles de euros):



004795819

CLASE 8.ª

Carteras	Valor en libros a 31/12/20	Clasificación según nuevos criterios a 31/12/20	
		Coste amortizado	Coste
Activos			
<i>Préstamos y partidas a cobrar</i>			
-Créditos comerciales	6.272	6.272	-
-Créditos no comerciales a largo plazo	60.790	60.790	-
-Créditos no comerciales a corto plazo	137	137	-
<i>Otros a valor razonable – Grupo, multigrupo y asociadas</i>			
-Grupo	29.519	-	29.519
Pasivos			
<i>Débitos y partidas a pagar</i>			
-Débitos comerciales	(18.651)	(18.651)	-
-Débitos no comerciales a largo plazo	(132.010)	(132.010)	-
-Débitos no comerciales a corto plazo	(6.174)	(6.174)	-
Total clasificación y valoración según cuentas anuales a 31/12/20	(60.117)	(89.636)	29.519
Total clasificación según nuevos criterios a 31/12/20		(89.636)	29.519
Ajustes de valoración registrados en Patrimonio Neto por nuevos criterios al 01/01/21		-	-
Saldos iniciales según nueva clasificación y valoración al 01/01/21		(89.636)	29.519

La aplicación de los nuevos criterios no ha tenido impacto en el patrimonio neto de la Sociedad al 1 de enero de 2021.

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

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 2020.

h) Agrupación de partidas-

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo 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.



CLASE 8.ª



004795820

3. Distribución del resultado

La Sociedad ha obtenido beneficios en el ejercicio, por lo que la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2021 que el Administrador Único de la Sociedad someterá a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Socios es la siguiente:

	Miles de euros
<i>Base de reparto</i>	
Pérdidas y Ganancias	4.930
Total	4.930
<i>Distribución</i>	
Reserva Legal	493
Reservas voluntarias	937
Dividendos	3.500
Total	4.930

Por decisión del Socio Único de fecha 27 de diciembre de 2021, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, se ha acordado la distribución de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2021 por importe de 3.500 miles de euros, a razón de 0,0415689 euros por cada una de las participaciones sociales que componían el capital social a la fecha del acuerdo.

El estado demostrativo de liquidez que sirvió de base para el reparto fue el siguiente:

	Miles de euros
Efectivo en caja y bancos	11.946
Disponible en pólizas de crédito bancarias	549
Saldos en cuentas de clientes y efectos a cobrar	1.771
	14.266

Con esta propuesta de distribución del resultado que se propone a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Socios no habrá lugar al pago de un dividendo complementario.

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 2021 y 2020, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad han sido las siguientes:



004795821

CLASE 8.ª
INSTRUMENTOS FINANCIEROS**a) Inmovilizado material-**

El inmovilizado material objeto de la segregación y adquirido por la sociedad segregada con anterioridad al 31 de diciembre de 1983 se halla valorado a precio de coste actualizado de acuerdo con diversas disposiciones legales. Además de estas actualizaciones, en 1996, el valor de estos elementos fue actualizado de acuerdo con las disposiciones del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio. Las plusvalías o incrementos netos de valor resultantes de las operaciones de actualización se amortizan en los períodos impositivos que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

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.

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	10-12
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	4

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2021 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 14 miles de euros (20 miles de euros en el ejercicio 2020).

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



CLASE 8.ª



004795822

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).

Las inversiones inmobiliarias objeto de la segregación y adquiridas o promovidas por la sociedad segregada con anterioridad al 31 de diciembre de 1983 se hallan valoradas a precio de coste actualizado de acuerdo con diversas disposiciones legales. Además de estas actualizaciones, en 1996, el valor de estos elementos fue actualizado de acuerdo con las disposiciones del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio. Las plusvalías o incrementos netos de valor resultantes de las operaciones de actualización se amortizan en los períodos impositivos que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2021 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 2.819 miles de euros (2.528 miles de euros en el ejercicio 2020).

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.

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:



CLASE 8.ª



004795823

- 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. 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.



CLASE 8.ª



004795824

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.

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 titulaciones 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.



CLASE 8.ª

activos y pasivos financieros



004795825

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.

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.



CLASE 8.ª



004795826

e) Impuestos 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.

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



CLASE 8.ª



004795827

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.

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.

g) 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 se produzca una interrupción en el desarrollo de los mismos. Los ingresos procedentes de inversiones 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



CLASE 8.ª



004795828

por intereses, capitalizados durante el período, no excede del total de costes por intereses en que se ha incurrido durante ese mismo período.

h) 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.

i) Provisiones y contingencias-

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

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

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

j) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.



CLASE 8.ª



004795829

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) 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.

m) 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 éste último, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

El Consejo de Administración del Socio Único en su reunión de fecha 24 de noviembre de 2016 aprobó un Plan de Retribución de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones de la sociedad dominante. El Plan se concedió a determinados directivos del Grupo y al Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo de la sociedad dominante del Grupo al que pertenece la Sociedad. El plan de Retribución está condicionado a la consecución de determinados objetivos establecidos en el Plan Estratégico del Grupo 2016-2020 y determinados objetivos personales relacionados con el Plan Estratégico. No obstante, lo anterior, la condición de beneficiario del Presidente del Consejo de Administración, se encontraba sometida a la condición suspensiva de que, la Junta General de Accionistas de la sociedad dominante del Grupo, en su sesión celebrada el 1 de abril de 2017, acordase, por un lado, la modificación de la política de remuneraciones de los consejeros para el período 2015-2017, y, por otro lado, la correspondiente modificación estatutaria. La Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad dominante del Grupo 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.



CLASE 8.ª



004795830

El Plan de Retribución cuyo objeto consiste en la entrega de un número máximo de 99.029 acciones de la sociedad dominante del Grupo, que valoradas al valor razonable de la fecha de concesión (8,30 euros/acción) supone el compromiso de una retribución máxima equivalente a un importe total de 821.941 euros.

La liquidación del mencionado Plan de Retribución se realizará una vez formuladas y aprobadas las cuentas anuales consolidadas del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021, con fecha límite el 5 de julio de 2021, fecha en la que las acciones serán entregadas a los beneficiarios siempre y cuando se hayan cumplido las siguientes condiciones:

1. Que el beneficiario permanezca, de forma ininterrumpida, en la plantilla de la sociedad dominante o de otra entidad perteneciente al Grupo Inmobiliaria del Sur, desde el día de la concesión del Plan de Retribución hasta el 28 de febrero de 2021.
2. Que el Grupo Inmobiliaria del Sur obtenga unos resultados consolidados, acumulados de los ejercicios 2016-2020, ambos inclusive, superiores a un determinado porcentaje o umbral de los previstos en el Plan Estratégico 2016-2020.
3. Que el beneficiario cumpla con sus objetivos individuales o personales, fijados para el mismo en el Plan Estratégico 2016-2020, en razón de su concreta área o ámbito de actividad dentro del Grupo Inmobiliaria del Sur.

Uno de los directivos incluidos en el Plan de retribución pertenece a la Sociedad. El Consejo de Administración de la sociedad dominante, 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 10 y 17).

5. Combinaciones de negocios

Tal y como se describe en la Nota 1, la Sociedad fue la beneficiaria de la operación de segregación de los bienes, derechos y obligaciones de la rama patrimonial (arrendamiento de inmuebles) de Inmobiliaria del Sur, S.A. de acuerdo con la decisión de la Junta General Ordinaria de Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A. dicha sociedad celebrada el 28 de abril de 2018.

Consecuentemente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley sobre Modificaciones Estructurales de las sociedades mercantiles, Inmobiliaria del Sur, S.A. recibió, a cambio de dicho traspaso, la totalidad de las participaciones sociales creadas de Insur Patrimonial, S.L.U. en el acto constitutivo de la misma. De este modo, la sociedad Insur Patrimonial, S.L.U. está participada al 100% por Inmobiliaria del Sur, S.A. La operación, tras la aprobación del Proyecto de Segregación por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad de fecha 28 de abril de 2018, fue ejecutada en escritura pública otorgada con fecha 8 de junio de 2018 e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla el 12 de junio de 2018.

Los elementos patrimoniales de Inmobiliaria del Sur, S.A. segregados fueron una parte del patrimonio de la misma que constituyen, conjuntamente, una unidad económica (la actividad patrimonial), a favor de la sociedad de nueva creación (Insur Patrimonial, S.L.U.) para que ésta última pudiera continuar y desarrollar dicha actividad de forma autónoma e independiente. Junto con los bienes y derechos integrantes de la unidad económica objeto de la segregación se traspasaron las deudas contraídas por Inmobiliaria del Sur, S.A. para la organización y funcionamiento de la actividad patrimonial objeto de segregación. La unidad económica que se traspasó fue la actividad patrimonial, consistente en el arrendamiento de activos terciarios, locales y oficinas y plazas de aparcamiento.



004795831

CLASE 8.ª

El balance que se tomó como balance de segregación fue el balance cerrado de Inmobiliaria del Sur, S.A. a 31 de diciembre de 2017, verificado por Deloitte, S.L., y la valoración del patrimonio neto segregado ascendió a 44.890 miles de euros. La segregación tuvo fecha a efectos contables para la Sociedad beneficiaria Insur Patrimonial, S.L.U. el 1 de enero de 2018 (véase Nota 1).

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2021-

	Miles de euros				
	Saldo al 31/12/2020	Adiciones	Retiros	Trasposos (*)	Saldo al 31/12/2021
Coste					
Suelo	44.895	1.604	(1.828)	-	44.671
Construcción	119.548	7.827	(4.408)	11.836	134.803
Amortización acumulada	(32.754)	(2.819)	165	-	(35.408)
Deterioro	(817)	-	-	-	(817)
Total coste neto	130.872	6.612	(6.071)	11.836	143.249

(*) Trasposos realizados desde el epígrafe "Inmovilizado material" del balance al 31 de diciembre de 2021 adjunto.

Ejercicio 2020-

	Miles de euros				
	Saldo al 31/12/2019	Adiciones	Retiros	Trasposos (*)	Saldo al 31/12/2020
Coste					
Suelo	44.597	-	(13)	311	44.895
Construcción	113.342	6.114	(220)	312	119.548
Amortización acumulada	(30.279)	(2.528)	53	-	(32.754)
Deterioro	(331)	(486)	-	-	(817)
Total coste neto	127.329	3.100	(180)	623	130.872

(*) Trasposos realizados desde el epígrafe "Existencias" del balance al 31 de diciembre de 2020 adjunto.

Las adiciones del ejercicio 2021 incluyen el coste de varios locales de la promoción "Plaza del Teatro" en Málaga como aportación no dineraria de la ampliación de capital realizada el 30 de septiembre de 2021 por importe de 4.664 miles de euros (véase Nota 10).

En el ejercicio 2021 las inversiones en adecuaciones han ascendido a 4.767 miles de euros, siendo la principal inversión en el edificio de oficinas Buenos Aires sito en Avda. República Argentina nº 25 de Sevilla.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad formalizó un contrato de arrendamiento con un grupo hotelero sobre el edificio sito en Sevilla, Avda. República Argentina nº 23. El mencionado edificio cuenta con una edificabilidad sobre rasante de 7.581,36 m². En el ejercicio 2019 comenzó la transformación del anterior uso de oficinas mediante una adecuación integral a uso hotelero, con un coste estimado de la adecuación de 11 millones de euros, y cuyas obras han finalizado durante el ejercicio 2021. Con fecha 30 de junio de 2021 la Sociedad ha traspasado a este epígrafe el coste de las obras de transformación a uso hotelero,



CLASE 8.ª



004795832

que se registraban en el epígrafe "Inmovilizado material" mientras han estado en ejecución, por importe de 11.836 miles de euros.

Como consecuencia del valor razonable obtenido en las tasaciones de especialistas independientes, la Sociedad no ha registrado deterioros en el ejercicio 2021 (486 miles de euros en 2020).

El beneficio obtenido por la Sociedad por la venta de inversiones inmobiliarias ha ascendido a 2.182 miles de euros en el ejercicio 2021 (258 miles de euros en el ejercicio 2020) registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 adjunta y se corresponde principalmente con el beneficio obtenido en la venta de locales comerciales en Sevilla, Málaga y Madrid.

Los ingresos por alquileres derivados de rentas procedentes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad han ascendido en el ejercicio 2021 a 11.183 miles de euros (10.566 miles de euros en 2020) (véase Nota 14-a).

El importe de los gastos de explotación relacionados con las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos en concepto de rentas durante el ejercicio 2021 han ascendido a 6.877 miles de euros (6.308 miles de euros en 2020) (servicios exteriores, tributos, personal y amortización, principalmente). Estos gastos incluyen los de mantenimiento preventivo, seguros, seguridad y limpieza, entre otros, que, junto con los tributos, el coste de personal (tanto de estructura como directo) y la amortización, son en su mayoría gastos fijos por lo que un incremento en las tasas de ocupación de los inmuebles no supondrá un impacto significativo en los gastos de explotación de la actividad de arrendamiento. Debido a que la mayor parte de los inmuebles están parcialmente ocupados (inmuebles multi inquilino) y a que la aplicación de gestión utilizada por la compañía para su actividad de arrendamiento considera cada inmueble completo como una unidad de explotación no disponemos del desglose de esta cantidad en función de que las inversiones inmobiliarias generen o no rentas.

Adicionalmente a los ingresos derivados de rentas (registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios"), la Sociedad ha registrado en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" 906 miles de euros (908 miles de euros en 2020) en concepto de repercusión a arrendatarios de gastos soportados por la Sociedad.

La situación, al cierre del ejercicio 2021, de los inmuebles para arrendamientos es la siguiente:

Edificios no comerciales	Nº de fincas	Fincas Alquiladas	Pendientes de alquiler
Viviendas	2	2	-
Plazas de garaje	2.658	2.656	2

Edificios comerciales	M ² Totales	M ² Alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas	73.428	64.464	8.964
Locales	25.444	20.850	4.594
Uso Hotelero	10.411	10.411	-
Archivos	4.107	1.594	2.513
	113.390	97.319	16.071



CLASE 8.ª
INVERSIONES INMOBILIARIAS



004795833

La situación, al cierre del ejercicio 2020, de los inmuebles para arrendamientos era la siguiente:

Edificios no comerciales	Nº de fincas	Fincas Alquiladas	Pendientes de alquiler
Viviendas	2	2	-
Plazas de garaje	2.726	2.656	70

Edificios comerciales	M² Totales	M² Alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas	73.070	60.768	12.302
Locales	28.150	26.867	1.283
Uso Hotelero	7.454	7.454	-
Archivos	4.107	1.594	2.513
	112.781	96.683	16.098

Las inversiones más significativas incluidas en este epígrafe del balance adjunto son las siguientes:

- Edificio Buenos Aires (Avda. República Argentina 21-23-25, Sevilla)
- Edificio Insur (Avda. Diego Martínez Barrio, Sevilla)
- Edificio Centro Comercial El Mirador de Santa Justa (Avda. Kansas City, Sevilla)
- Edificio Suecia (Parque Tecnológico Isla de la Cartuja, Sevilla)
- Edificio Insur Huelva (Pescaderías, Huelva)
- Edificio Insur Cartuja (Parque Tecnológico Isla de la Cartuja, Sevilla)
- Edificio Insur Capitolio. (Avda. San Francisco Javier, Sevilla)
- Edificio Centris II (Tomares – Sevilla).

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

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.

La cobertura de seguros contratada por la Sociedad en relación con sus inversiones inmobiliarias es suficiente al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, la Sociedad tiene en uso inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas por valor de 37 miles de euros.

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad inició la reforma integral del edificio de oficinas sito en Avda. República Argentina nº 25 con una edificabilidad sobre rasante de aproximadamente 17.500 m² con un coste inicialmente estimado de 9 millones de euros, de los que al 31 de diciembre de 2021 se han ejecutado



CLASE 8.ª



004795834

13.286 miles de euros (8.663 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) dado que el alcance de la reforma planteada en 2019 se ha ampliado.

La actualización de balances llevada a cabo en 1996, supuso un incremento neto del valor del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias a aquella fecha de 6.875 miles de euros, de los que 4.868 y 4.881 miles de euros corresponden con elementos registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente. Como consecuencia de este incremento de valor de las inversiones inmobiliarias, la dotación a la amortización, en los ejercicios 2021 y 2020, se ha visto incrementada en 161 miles de euros en el ejercicio 2021 (169 miles de euros en 2020). En esta misma cantidad, aproximadamente, se verá incrementada la dotación a la amortización en 2022.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por la compañía CBRE Valuation Advisory, S.A., tasador independiente no vinculado a la Sociedad, asciende a 273.990 miles de euros (269.488 miles de euros al 31 de diciembre de 2020).

La metodología empleada para ambos ejercicios 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 para los ejercicios 2021 y 2020 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 descotar 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.

Las tasas utilizadas para el descuento de los flujos, la "exit yield" utilizada para el cálculo del valor residual y la "equivalent yield" utilizada para los activos valorados por el método de capitalización dependen principalmente del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación, de la calidad técnica del activo, así como del tipo de inquilino y grado de ocupación, entre otros.

El detalle de las yields y exits consideradas en la valoración al 31 de diciembre de 2021 se detallan a continuación:

	Tasas de descuento (%)	Exit yields (%)	Equivalent yields (%)
Inmuebles valorados por:			
Descuento de flujos de caja			
- Edificios mixtos (oficinas y locales)	7,25% - 9,00%	5,25% - 7,00%	n.a.
- Locales comerciales	6,50% - 9,00%	4,50% - 7,00%	n.a.
Capitalización			
- Viviendas	n.a.	n.a.	4,50%
-			

La ocupación considerada para la valoración de los inmuebles se basa en la calidad y ubicación de los edificios. En todos los casos se han contemplado ratios de absorción específicos para cada mercado e inmueble y un porcentaje de desocupación estructural inherente a la propia actividad. Generalmente se



CLASE 8.ª



004795835

adopta un periodo de arrendamiento medio si no se dispone de información sobre las intenciones futuras de cada inquilino. Los supuestos determinados en relación con los periodos de desocupación y otros factores se explican en cada valoración. Los inmuebles se han valorado de forma individual considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

La variación en un cuarto de punto en las "exit yields" tendría el siguiente impacto sobre la valoración de los activos inmobiliarios no corrientes (tanto de uso propio como inversiones inmobiliarias) al 31 de diciembre de 2021:

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2021	Aumento de un 0,25%	Disminución de un 0,25%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 0,25% en las "exit yields" y "equivalent yields"	273.990	(9.101)	10.258

Un aumento del 0,25% sobre las "exit yields" y "equivalent yields" de mercado utilizadas por los valoradores supondría que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se situara en 264.889 miles de euros, con unas plusvalías latentes de 121.640 miles de euros, mientras que una disminución del 0,25% de las "exit yields" y "equivalent yields" utilizadas elevarían el valor razonable de las inversiones inmobiliarias hasta 284.248 miles de euros y las plusvalías latentes hasta 140.999 miles de euros.

Dado que las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas en el balance a coste de adquisición, netas de amortizaciones y deterioros, y no a valor razonable, el aumento en un cuarto de punto en las "exit yields" y "equivalent yields" de mercado utilizadas en la valoración supondría registrar deterioros adicionales al 31 de diciembre de 2021 por importe de 629 miles de euros, con un impacto en el resultado del ejercicio y en el patrimonio neto de 472 miles de euros (deterioros netos de gasto por impuesto sobre sociedades).

La variación en un 10% en las rentas de mercado tendría el siguiente impacto sobre la valoración al 31 de diciembre de 2021:

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2021	Disminución de un 10%	Aumento de un .10%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 10% en las rentas de mercado	273.990	(16.217)	16.472

Una disminución del 10% en las rentas de mercado utilizadas por los valoradores supondría que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se situara en 257.773 miles de euros, con unas plusvalías latentes de 114.524 miles de euros, mientras que un aumento del 10% de las rentas utilizadas elevarían el valor razonable de las inversiones inmobiliarias hasta 290.462 miles de euros y las plusvalías latentes hasta 147.213 miles de euros.



CLASE 8.ª



004795836

Dado que las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas en el balance a coste de adquisición, netas de amortizaciones y deterioros, y no a valor razonable, la disminución de un 10% en las rentas de mercado consideradas en la valoración supondría registrar deterioros adicionales al 31 de diciembre de 2021 por importe de 2.325 miles de euros, con un impacto en el resultado del ejercicio y en el patrimonio neto de 1.744 miles de euros (deterioros netos de gasto por impuesto sobre sociedades).

Se ha realizado un análisis de sensibilidad para los parámetros (rentas, "exit yields" y "equivalent yield") con más impacto en la valoración, para el resto de variables clave las variaciones razonables que en ellas podrían producirse no supondrían un cambio significativo en los valores razonables de los activos.

Al 31 de diciembre de 2021 el coste neto de las inversiones inmobiliarias que están afectas a garantías asciende a 131.378 miles de euros y su valor de mercado asciende a 251.635 miles de euros (lo que supone el 91,84% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias). Del importe mencionado anteriormente de 251.635 miles de euros, un importe de 5.880 miles de euros garantiza operaciones financieras de sociedades del grupo, en las que la sociedad es hipotecante no deudor.

7. Arrendamientos

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

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Miles de euros	
	Valor nominal	Valor nominal
	2021	2020
Menos de un año	12.787	12.966
Entre uno y cinco años	34.497	37.853
Más de cinco años	23.422	17.722
Total	70.706	68.541

En su posición de arrendador, la Sociedad dispone de diversos contratos de arrendamiento operativo con sociedades mercantiles, así como entidades públicas, con una superficie alquilada a 31 de diciembre de 2021 de 97.319 metros cuadrados, en edificios de oficinas, locales y archivos ubicados fundamentalmente en Andalucía, cuyo coste contable se encuentra registrado en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance adjunto. Dichos contratos tienen mayoritariamente un plazo de vencimiento superior a 1 año y el ingreso devengado en concepto de arrendamiento en el ejercicio 2021, asciende a 11.183 miles de euros (10.566 miles de euros en 2020) (véase Nota 14-a), registrado en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.



CLASE 8.ª



004795837

8. Inversiones financieras (largo 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 2021 es el siguiente:

	Miles de euros		
	Fianzas	Créditos y otros	Total
Otros activos financieros a Largo plazo	1.566	-	1.566
Total	1.566	-	1.566

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 31 de diciembre de 2020 era el siguiente:

	Miles de euros		
	Fianzas	Créditos y otros	Total
Otros activos financieros a Largo plazo	1.829	-	1.829
Total	1.829	-	1.829

El importe registrado en el epígrafe "Préstamos y partidas a cobrar" de los ejercicios 2021 y 2020 se corresponde con las fianzas constituidas ante diferentes organismos públicos con vencimiento a largo.

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

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2021 en las diversas cuentas de "Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo", han sido los siguientes:

	Miles de euros			
	Saldo al 31/12/2020	Aumentos	Reducciones	Saldo al 31/12/2021
Inmovilizaciones financieras-				
Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	31.199	(a) 300	-	31.499
Créditos a empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas (Nota 15)	58.961	13.444	(24.548)	47.857
Deterioro de participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	(1.680)	(153)	81	(1.752)
Total	88.480	13.591	(24.467)	77.604



004795838

CLASE 8.ª

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2020 en las diversas cuentas de "Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo", fueron los siguientes:

	Miles de euros			
	Saldo al 31/12/2019	Aumentos	Reducciones	Saldo al 31/12/2020
Inmovilizaciones financieras-				
Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	1.273	(b) 29.926	-	31.199
Créditos a empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas (Nota 15)	56.754	14.014	(11.807)	58.961
Deterioro de participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	(296)	(1.384)	-	(1.680)
Total	57.731	42.556	(11.807)	88.480

- (a) La Sociedad ha realizado en el ejercicio 2021 una aportación de socios a Insur Centros de Negocios, S.A.U. por importe de 300 miles de euros.
- (b) La Sociedad realizó en el ejercicio 2020 sendas aportaciones de socios a sus sociedades participadas IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. e IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. por importes de 650 y 600 miles de euros, respectivamente. Con fecha 11 de diciembre de 2020, en decisión del Socio Único en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, se acordó una ampliación de capital no dineraria en la Sociedad (véase Nota 10) mediante la aportación del 90% de las acciones de la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. por un importe de 28.676 miles de euros. La escritura de la ampliación de capital fue otorgada el mismo día 11 de diciembre de 2020 y suscrita en su totalidad por el Socio Único Inmobiliaria del Sur, S.A. Dicha operación se registró de acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, valorando la participación al valor contable en las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades dependientes.

El detalle del saldo de "Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas" a 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	Miles de euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Participaciones en empresas del Grupo-		
Parking Insur, S.A.U.	486	486
Insur Centros de Negocios, S.A.U.	869	569
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	78	78
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	671	671
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	719	719
IDS Madrid Manzanares, S.A.	28.676	28.676
Total coste	31.499	31.199
Deterioros	(1.752)	(1.680)
Coste neto	29.747	29.519

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2021 y 2020 es la siguiente:



CLASE 8.

Ejercicio 2021-

Empresas del Grupo

	% participación		Miles de euros							Valor en libros		
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Dividendo a cuenta	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado
				Explotación	Neto							
Parking Insur, S.A.U. c/Ángel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Parkings públicos	100	-	62	63	48	-	496	606	-	-	-	-
Insur Centros de Negocios, S.A.U. c/Ángel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Centros de Negocios	100	-	240	(202)	(153)	-	208	295	-	-	(153)	(573)
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100	-	20	326	184	-	84	288	-	-	-	-
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100	-	20	292	144	-	33	197	-	671	54	(570)
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100	-	20	96	28	-	63	111	-	719	27	(609)
IDS Madrid Manzanares, S.A. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	90	-	10.000	1.801	932	(800)	1.458	11.590	(a) 1.080	28.676	-	-
Total										31.499	72	(1.752)

(a) Adicionalmente al dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 esta sociedad ha repartido un dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 400 miles de euros, de los que la Sociedad ha recibido 360 miles de euros por su porcentaje de participación.



CLASE 8.^a

Ejercicio 2020-

Empresas del Grupo

	% participación		Miles de euros										Valor en libros	
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Dividendo a cuenta	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado		
				Explotación	Neto									
Parking Insur, S.A.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Parkings públicos	100	-	62	(45)	(47)	-	502	517	-	-	-	-	-	-
Insur Centros de Negocios, S.A.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Centros de Negocios	100	-	240	(256)	(196)	-	229	273	-	-	-	-	-	-
IDS Andaluca Patrimonial, S.L.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100	-	20	323	176	(150)	58	104	(150)	-	-	-	-	-
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100	-	20	(795)	(683)	-	715	52	-	-	-	-	-	-
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100	-	20	(775)	(636)	-	699	83	-	-	-	-	-	-
IDS Madrid Manzanares, S.A. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	90	-	10.000	347	312	(7.800)	9.241	11.743	(a)	-	-	-	-	-
Total														(1.680)

(a) Con anterioridad a la ampliación de capital en la Sociedad mediante la aportación de las acciones por el 90% del capital social de IDS Madrid Manzanares, S.A. descrito anteriormente, esta Sociedad ha repartido un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 7.800 miles de euros.



CLASE 8.ª



004795841

Para el análisis del deterioro de las participaciones han sido consideradas las plusvalías latentes al cierre del ejercicio asociadas a los activos inmobiliarios de los que son titulares las sociedades, en base a tasaciones realizadas por terceros independientes.

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 que se indican en la Nota 15.

Las actividades realizadas por las sociedades de empresas del Grupo participadas al 100% de manera directa por Insur Patrimonial, S.L.U han sido las siguientes:

- Parking Insur, S.A.U.: su actividad consiste en explotar distintos aparcamientos propiedad de la Sociedad, cedidos en arrendamiento.
- Insur Centros de Negocios, S.A.U.: su actividad consiste en gestionar el Centro de Negocio ISspaces situado en el Edificio Insur en Sevilla.
- IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.: su actividad la constituye la adquisición y arrendamiento de inmuebles. Esta sociedad adquirió en el ejercicio 2009 un edificio de oficinas en la Avda. Diego Martínez Barrio en Sevilla.
- IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.: su actividad la constituye la adquisición y arrendamiento de inmuebles. Esta sociedad adquirió en el ejercicio 2009 un edificio de oficinas en la calle García Lovera en Córdoba, habiéndose transformado a uso hotelero.
- IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.: su actividad la constituye la adquisición y arrendamiento de inmuebles. Esta sociedad adquirió en el ejercicio 2009 un edificio de oficinas en Paseo de la Glorieta, en Huelva.
- IDS Madrid Manzanares, S.A.: su actividad la constituye la adquisición y arrendamiento de inmuebles. Esta sociedad cuenta con un edificio de oficinas en Madrid.

c) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-

El epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Clientes por prestaciones de servicios	1.687	2.010
Clientes, efectos comerciales a cobrar	50	58
Clientes y deudores de dudoso cobro	117	117
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	178	1.705
Deudores varios	453	375
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 12-a)	15	2.124
Deterioros	(117)	(117)
Total	2.383	6.272

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.



CLASE 8.
MUEBLES



004795842

Durante los ejercicios 2021 y 2020, la Sociedad no ha dotado ni aplicado deterioros en concepto de provisión.

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.

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 saldo de "Clientes por prestaciones de servicios" corresponde a la facturación de la actividad de arrendamiento de inmuebles que se encuentra pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2021 y sobre la que no existen dudas de su cobrabilidad al tratarse, principalmente de la facturación del último mes del ejercicio, que incluye la facturación de gastos comunes, y recibos pendientes de pequeños importes del ejercicio 2021 de diferentes arrendatarios que generalmente no presentan problemas de cobrabilidad. Dentro de este importe, se incluyen 1.268 miles de euros correspondiente a la periodificación de ingresos de contratos de arrendamiento que se encuentran en periodo de carencia o bonificación de rentas (1.134 miles de euros en el ejercicio 2020). Asimismo, se incluyen 143 miles de euros correspondientes a los importes aplazados según los acuerdos formalizados con algunos inquilinos con motivo de la crisis sanitaria de la COVID.19 (315 miles de euros en 2020).

Los saldos de clientes de arrendamiento se analizan individualmente de forma periódica. La Sociedad sigue el criterio de reclasificar al epígrafe "Clientes de dudoso cobro-Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" del balance adjunto aquellos que considera incobrables, registrando el deterioro por aquella parte de su saldo que se considera no recuperable a través de las fianzas, avales, y otros conceptos entregados por el cliente. En la mayoría de los casos se encuentran en proceso judicial.

Durante los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad no dotó ni aplicó provisión por deterioro de clientes.

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).

9. Instrumentos financieros

Políticas de gestión de riesgos

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, 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.

La estructura de riesgo financiero al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente: de la deuda financiera con entidades de crédito a esta fecha, que asciende a 139.293 miles de euros, 7.914 miles de euros se encuentran referenciados a tipo de Interés fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euríbor).



CLASE 8.ª



004795843

Con fecha 18 de julio de 2019 la Sociedad contrató un swap de tipo de interés con un nominal de 20.000 miles de euros, cuyas principales características y valor de mercado son las siguientes (en miles de euros):

Instrumento	Vencimiento	Nominal	Valor razonable	Tipo fijo	Tipo variable
Swap tipo de interés	18/07/2024	20.000	(397)	0,53%	Euribor a 12 meses

En el ejercicio 2021 la Sociedad ha registrado el cambio de valor razonable de este instrumento financiero, por importe de 397 miles de euros (beneficios) en el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 adjunta (pérdidas de 112 miles de euros en el ejercicio 2020).

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 permite a la Sociedad la financiación de sus proyectos.

Esta capacidad de financiación de la Sociedad, se debe a su capacidad para generar recursos, con una cartera de inmuebles destinados a arrendamiento con un valor de mercado a 31 de diciembre de 2021 de 273.990 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2021 se encontraba en un 8,16% libre de cargas y gravámenes.

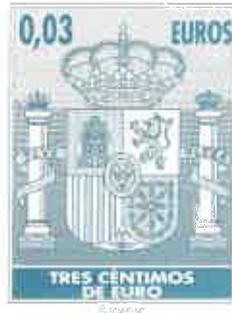
Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 13.256 miles de euros.
- La Sociedad dispone de pólizas de crédito no dispuestas por importe de 547 miles de euros.

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 2021, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 132.168 miles de euros y "Pasivo corriente" por importe de 7.665 miles de euros (véase Nota 11). A la fecha actual, la Sociedad tiene parte de la deuda financiera sujeta al cumplimiento de covenants financieros (véase Nota 11-a). El Administrador Único de la Sociedad tras la evaluación exhaustiva de estos covenants al cierre del ejercicio 2021, considera que los mismos se encuentran cumplidos y prevé que los mismos se cumplirán para el próximo ejercicio.

b) Riesgo de crédito-



004795844

CLASE 8.ª

La Sociedad no tiene riesgo de crédito significativo ya que, en su actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante ya que, a excepción de los organismos públicos en su conjunto, ningún cliente privado o grupo representa más del 10% de los ingresos.

A continuación se presenta información para los activos financieros en mora o deteriorados al cierre de los ejercicios 2021 y 2020:

Ejercicio 2021-

	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	29.747	(1.752)	(72)	29.747	-	0%
Activos financieros a coste amortizado - Créditos comerciales	2.383	(117)	-	2.383	-	0%
	32.130	(1.869)	(72)	32.130	-	-

Ejercicio 2020-

	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	29.519	(1.680)	(1.384)	29.519	-	0%
Activos financieros a coste amortizado - Créditos comerciales	6.272	-	(14)	6.272	-	0%
	35.791	(1.680)	(1.398)	35.791	-	-



004795845

CLASE 8.ª

El detalle de la antigüedad de los activos financieros que presentan algún importe vencido impagado y sus correcciones por deterioro es el siguiente:

	Miles de euros			
	2021		2020	
	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro
Importe no vencido	-	-	-	-
Importe vencido impagado:				
Menos de 90 días	-	-	-	-
Entre 90 y 180 días	-	-	-	-
Entre 180 y 360 días	-	-	-	-
Más de 360 días	117	(117)	117	(117)
	117	(117)	117	(117)

c) Riesgo de tipo de cambio-

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

10. Patrimonio Neto y Fondos Propios**Capital social-**

Conforme se ha indicado en la Nota 1 y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley sobre Modificaciones Estructurales de las sociedades mercantiles, Inmobiliaria del Sur, S.A. recibió, a cambio de la operación de segregación de su actividad patrimonial, la totalidad de las participaciones sociales creadas de Insur Patrimonial, S.L.U. en el acto constitutivo de la misma. De este modo, la sociedad Insur Patrimonial, S.L.U. está participada al 100% por Inmobiliaria del Sur, S.A. La operación, tras la aprobación del Proyecto de Segregación por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad de fecha 28 de abril de 2018, fue ejecutada en escritura pública otorgada con fecha 8 de junio de 2018 e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla el 12 de junio de 2018. La valoración del patrimonio neto segregado ascendió a 44.890 miles de euros y por tanto fueron asignadas a Inmobiliaria del Sur, S.A. 44.890.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

Con fecha 24 de octubre de 2018, se realizó una ampliación de capital no dineraria, suscrita íntegramente por Inmobiliaria del Sur, S.A., en la que se emitieron 3.363.867 nuevas participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Los activos y pasivos aportados y su valoración aparecen descritos en la Nota 8-b.

Con fecha 28 de diciembre de 2018, la Sociedad realizó una nueva ampliación de capital no dineraria, suscrita por las sociedades del Grupo, Insur Promoción Integral, S.L.U. y por Hacienda La Cartuja, S.L.U., en la que se emitieron 5.200.305 nuevas participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Los activos y pasivos aportados y su valoración aparecen descritos en la Nota 6.

Tras la suscripción de la mencionada ampliación de capital, las sociedades Insur Promoción Integral, S.L.U. y Hacienda la Cartuja, S.L.U. transmitieron sus participaciones sobre la Sociedad a Inmobiliaria del Sur, S.A., siendo ésta al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 el Socio Único de la Sociedad.



CLASE 8.ª



004795846

Con fecha 11 de diciembre de 2020, en decisión del Socio Único en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, se realizó una ampliación de capital no dineraria, suscrita íntegramente por Inmobiliaria del Sur, S.A., en la que se emitieron 28.676.386 nuevas participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. La aportación no dineraria consistió en el 90% de las acciones que Inmobiliaria del Sur, S.A. titulaba de la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. (Véase Nota 8-b).

Con fecha 30 de septiembre de 2021, en decisión del Socio Único en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, se ha realizado una ampliación de capital no dineraria, suscrita íntegramente por Insur Promoción Integral, S.A.U., en la que se emitieron 2.067.150 nuevas participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. La aportación no dineraria ha consistido en varios locales comerciales de la promoción "Plaza del Teatro" (Málaga) cuyo valor razonable ha ascendido a 4.664 miles de euros. La ampliación se ha realizado con una prima de asunción de 2.597 miles de euros (Véase Nota 6). Ese mismo día Insur Promoción Integral, S.A.U. vendió estas participaciones a Inmobiliaria del Sur, S.A., de manera que al 31 de diciembre de 2021 ésta última sociedad sigue siendo Socio Único.

A 31 de diciembre de 2021, el capital social lo componen, por tanto, 84.197.564 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal por participación, 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 2021 esta reserva no se encuentra totalmente constituida.

Otras aportaciones de socios-

Con fecha 24 de noviembre de 2016 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 2020 los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo valoraron la consecución de los objetivos del Plan Estratégico 2016-2020, considerando que a esa fecha no existían dudas al respecto de su cumplimiento. De acuerdo con lo anterior, la Sociedad realizó una estimación del gasto devengado del Plan al cierre del ejercicio 2020 por este concepto en el importe correspondiente al único directivo perteneciente a Insur Patrimonial, S.L.U., que se estimó en un importe de 16 miles de euros, de los cuales 8 miles de euros se correspondían con el importe devengado en el ejercicio 2020.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrado con fecha 26 de febrero de 2021, ha considerado tras la evaluación de los objetivos fijados en el Plan Estratégico 2016-2020, que el cumplimiento del mismo para el directivo de Insur Patrimonial, S.L.U. incluido en el Plan, supone una asignación al mismo de acciones con un coste de 28 miles de euros, correspondiendo 19 miles de euros al periodo que el mismo ha prestado sus servicios a Insur Patrimonial, S.L.U.

Consecuencia de lo anterior, en el ejercicio 2021 la Sociedad ha registrado 4 miles de euros con abono al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta y conforme a las normas y



CLASE 8.ª



004795847

principios contables generalmente aceptados a su vez se ha registrado un cargo por importe de 4 miles de euros en la partida "Otras aportaciones de socios" del patrimonio neto de la Sociedad (véase Nota 4-m).

Dividendo con cargo a Reservas Voluntarias-

En decisión del Socio Único, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, de fecha 28 de diciembre de 2020, se acordó la distribución de un dividendo con cargo a Reservas Voluntarias por importe de 2.000 miles de euros. El pago, que se registró con abono a la cuenta de crédito que la Sociedad tiene suscrita con su Socio Único, se realizó con fecha 31 de diciembre de 2020.

11. 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 2021 es el siguiente:

	Miles de euros			
	Deudas con entidades de crédito	Derivados	Otros pasivos financieros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	132.168	398	1.925	134.491
Total	132.168	398	1.925	134.491

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al 31 de diciembre de 2020 fue el siguiente:

	Miles de euros			
	Deudas con entidades de crédito	Derivados	Otros pasivos financieros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	128.522	695	2.017	131.234
Total	128.522	695	2.017	131.234

Con fecha 18 de julio de 2019 la Sociedad formalizó un préstamo sindicado por un importe de 110 millones de euros con garantía hipotecaria sobre sus inversiones inmobiliarias y las de su sociedad participada IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. A 31 de diciembre de 2021 el préstamo se encuentra dispuesto en 109.262 miles de euros (coste amortizado por importe de 106.885 miles de euros), habiendo sido dispuesto en su totalidad y comenzada la amortización del mismo. El préstamo tiene un plazo de amortización de 10 años, con los dos primeros de carencia de principal y con cuotas de amortización e intereses trimestrales, con amortizaciones crecientes a partir de la finalización del periodo de carencia.

El citado préstamo sindicado está condicionado al cumplimiento de determinados covenants de carácter financiero, uno vinculado al nivel de apalancamiento del propio préstamo sindicado en relación con la valoración de las inversiones inmobiliarias que garantizan mediante hipoteca el préstamo, otro en función del apalancamiento global de la Sociedad y sus sociedades filiales en relación a la valoración de todos sus activos inmobiliarios y un tercero de cumplimiento de un ratio mínimo de cobertura del servicio de la deuda, medido básicamente como la caja generada por las inversiones inmobiliarias que garantizan con



CLASE 8.ª



004795848

hipoteca el préstamo, entre el servicio de la deuda del préstamo. El Administrador Único de la Sociedad, tras la evaluación exhaustiva de estos covenants al cierre del ejercicio 2021, considera que los mismos se encuentran cumplidos y prevé que los mismos se cumplirán para el próximo ejercicio.

El importe registrado en "Otros pasivos financieros" en el ejercicio 2021 se corresponde principalmente con fianzas recibidas de arrendatarios.

b) Pasivos financieros a corto plazo-

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al 31 de diciembre de 2021 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 o coste	7.665	-	-	7.665
Total	7.665	-	-	7.665

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al 31 de diciembre de 2020 fue el siguiente:

	Miles de euros			
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros pasivos financieros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	6.174	-	-	6.174
Total	6.174	-	-	6.174

La composición de los epígrafes "Deudas con entidades de crédito" corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Miles de euros				
	Límite	Corriente		No corriente	Total
		Vencimiento a corto plazo	Vencimiento a largo plazo		
Pólizas de crédito	1.000	453	-	-	453
Pagos financiados	3.000	-	-	-	-
Préstamos hipotecarios sobre Inversiones Inmobiliarias	125.201	3.891	-	121.310	125.201
Préstamos personales	14.139	2.781	-	10.858	13.639
Intereses devengados no vencidos	-	540	-	-	540
		7.665	-	132.168	139.833

Los pagos financiados se corresponden a contratos bancarios para el aplazamiento de pagos por un importe máximo de 3.000 miles de euros (líneas de confirming y otras líneas de pagos), no dispuestos al cierre del ejercicio 2021. Estos pagos financiados están vinculados y son accesorios a las líneas de pagos a



CLASE 8.^a



004795849

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 Administrador Único de la Sociedad considera que las pólizas de créditos registradas en el pasivo corriente y con vencimiento a corto plazo serán íntegramente renovadas a su vencimiento.

La composición de los epígrafes "Deudas con entidades de crédito" corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2020 era la siguiente:

	Miles de euros				
	Límite	Corriente		No corriente	Total
		Vencimiento a corto plazo	Vencimiento a largo plazo		
Pólizas de crédito	2.000	1.893	-	-	1.893
Pagos financiados	3.500	499	-	-	499
Préstamos hipotecarios sobre Inversiones Inmobiliarias	126.007	1.435	-	119.272	120.707
Préstamos personales	10.940	1.690	-	9.250	10.940
Intereses devengados no vencidos	-	657	-	-	657
	142.447	6.174	-	128.522	134.696

El detalle de la deuda con entidades de crédito no corriente y corriente con vencimiento a largo plazo por año de vencimiento es el siguiente:

Ejercicio 2021-

	Miles de euros					
	2023	2024	2025	2026	2027 y ss	Total
Préstamos Personales	4.206	2.912	2.447	1.065	228	10.858
Préstamos Hipotecarios	4.579	5.126	5.649	6.101	99.855	121.310
Total	8.785	8.038	8.096	7.166	100.083	132.168

Ejercicio 2020-

	Miles de euros					
	2022	2023	2024	2025	2026 y ss	Total
Préstamos Personales	2.724	2.548	2.240	1.664	74	9.250
Préstamos Hipotecarios	3.855	4.543	5.089	5.612	100.173	119.272
Total	6.579	7.091	7.329	7.276	100.247	128.522



CLASE 8.ª
RENTAS FISCALES



004795850

c) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-

	Miles de euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Proveedores	580	356
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	3.809	15.840
Personal	38	39
Acreedores varios		49
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 12)	198	2.362
Anticipos	5	5
Total	4.630	18.651

d) 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) 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.

	2021	2020
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	47,87	29,18
Ratio de operaciones pagadas	53,05	27,79
Ratio de operaciones pendientes de pago	28,75	65,04
Miles de euros		
Total pagos realizados	2.109	2.997
Total pagos pendientes	572	116

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



CLASE 8.^a



004795851

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).

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.

12. Administraciones Públicas y 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	
	31.12.2021	31.12.2020
Hacienda Pública deudora por IVA soportado diferido	15	2.124
Total	15	2.124

Saldos acreedores

	Miles de euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Hacienda Pública acreedora por IVA	158	216
Hacienda Pública acreedora por retenciones IRPF	12	13
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	13	9
Hacienda Pública acreedora por IVA repercutido diferido	15	2.124
Total	198	2.362

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.

El 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.



CLASE 8.ª



004795852

b) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal-

La Sociedad tributa, en el Impuesto sobre Sociedades, en el Grupo de consolidación fiscal cuya sociedad dominante es su socio único Inmobiliaria del Sur, S.A.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible individual de Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2021 es la siguiente:

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			6.255
Diferencias permanentes -	154	(1.118)	(964)
Diferencia temporales-			
Con origen en el ejercicio			
Con origen en ejercicios anteriores	277	(193)	84
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	8	-	8
Base imponible individual antes de compensación de las bases imponibles negativas			5.383
Variaciones derivadas de la consolidación fiscal			-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			-
Base imponible individual			5.383

Los aumentos de las diferencias permanentes del ejercicio 2021 se corresponden con la dotación por deterioro de en las participación de la sociedad dependiente Insur Centros de Negocios, S.A.U. y las disminuciones a la aplicación del deterioro en las participaciones de las sociedades dependientes IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U., IDS Huelva Patrimonial por importe de 82 miles de euros, al 95% del dividendo recibido de la participada IDS Madrid Manzanares, S.A., por importe de 1.026 miles de euros y 10 miles de euros de gastos registrados directamente contra Patrimonio Neto (Véase Nota 8-b y 15).

Los principales aumentos y disminuciones por diferencia temporales del ejercicio 2021 se muestran en los movimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos de esta nota.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible individual de Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2020 fue la siguiente:



004795853

CLASE 8.ª

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de Impuestos			1.375
Diferencias permanentes -	1.384	(150)	1.234
Diferencia temporales-			
Con origen en el ejercicio	1.229	(68)	1.161
Con origen en ejercicios anteriores	294	(106)	188
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	8	-	8
Base imponible individual antes de compensación de las bases imponibles negativas			3.966
Variaciones derivadas de la consolidación fiscal			-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			-
Base imponible individual			3.966

Los aumentos de las diferencias permanentes del ejercicio 2020 se corresponden con las dotaciones por deterioro de en las particiones de las empresas dependientes IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U., IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. e Insur Centros de Negocios, S.A.U. y las disminuciones al dividendo recibido de la participada IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. (Véase Nota 8-b y 15).

Los principales aumentos y disminuciones por diferencia temporales del ejercicio 2020 se muestran en los movimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos de esta nota.

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

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

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

	Miles de euros	
	2021	2020
Resultado contable antes de impuestos	6.255	1.375
Cuota (25%)	(1.564)	(344)
Deducciones:		
Por donaciones	-	-
Por reinversión	-	-
Diferencias permanentes:		
Deterioro participaciones emp. Grupo	239	(308)
Dividendos	(18)	(346)
Por Reserva de Capitalización	257	38
	-	-
Total (gasto)/ingreso por impuesto reconocido en cuenta de pérdidas y ganancias	(1.325)	(652)



004795854

CLASE 8.ª**d) Desglose del gasto por impuesto sobre Sociedades-**

El desglose del gasto por impuesto sobre Sociedades en 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	1.341	991
Impuesto diferido:		
Por operaciones continuadas	(16)	(339)
Total gasto por impuesto	1.325	652

e) Activos por impuesto diferido registrados-

El movimiento del saldo de esta cuenta en el ejercicio 2021 es el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):				
Deterioros de instrumentos de patrimonio	74	-	-	74
Dotación amortización art. 7 Ley 16/2012	128	-	(32)	96
Deducción 5% amortiz. art 7 Ley 16/2012	5	-	(5)	-
Retribución variable en acciones	5	-	(5)	-
Gastos Financieros no deducibles art. 16 Ley 24/2014	185	-	-	185
Dotación deterioro inversiones inmobiliarias	121	-	-	121
Total activos por impuesto diferido	518		(42)	476

El movimiento del saldo de esta cuenta en el ejercicio 2020 fue la siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):				
Deterioros de instrumentos de patrimonio	74	-	-	74
Dotación amortización art. 7 Ley 16/2012	159	-	(31)	128
Deducción 5% amortiz. art 7 Ley 16/2012	-	5	-	5
Retribución variable en acciones	4	1	-	5
Gastos Financieros no deducibles art. 16 Ley 24/2014	-	185	-	185
Dotación deterioro inversiones inmobiliarias	-	121	-	121
Total activos por impuesto diferido	237	312	(31)	518

La Sociedad tiene registrado en este epígrafe un importe de 74 miles de euros (74 miles de euros en el ejercicio 2020) en concepto de diferencia temporaria deducible por la dotación de deterioro de participaciones en el capital de sociedades dependientes, deterioros que no han resultado fiscalmente deducibles.

La Sociedad tiene registrado en este epígrafe un importe de 121 miles de euros al cierre del ejercicio 2021 (121 miles de euros al cierre del ejercicio 2020) en concepto de diferencia temporaria deducible por la



CLASE 8.ª



004795855

dotación en el ejercicio 2020 de deterioros de inversiones inmobiliarias que no son fiscalmente deducibles (véase Nota 6).

La Sociedad tenía registrado en este epígrafe un importe de 5 miles de euros en el ejercicio 2020 en concepto de diferencia temporaria deducible por el devengo del plan de retribución en acciones de un directivo de la sociedad, (véase Nota 14-f), gasto que no había sido fiscalmente deducible. Este gasto ha sido imputado fiscalmente en el ejercicio 2021 al haberse procedido a la entrega en este ejercicio de las acciones al único directivo del Grupo perteneciente a esta Sociedad.

Dentro de los activos incluidos en la segregación (véase Nota 1) se encontraba un saldo de 236 miles de euros correspondiente a activos por impuestos diferido por la dotación a la amortización de inversiones inmobiliarias realizadas por Inmobiliaria del Sur, S.A. en los ejercicios 2013 y 2014 y que conforme al artículo 7 de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, no fueron deducibles en un 30% en esos ejercicios. Esas amortizaciones contables que no fueron fiscalmente deducibles se deducen de manera lineal durante un plazo de 10 años desde el ejercicio 2015 o bien en el ejercicio que la inversión inmobiliaria es transmitida. Adicionalmente la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, en su Disposición Transitoria Trigésimo Séptima incorpora una deducción del 2% para el ejercicio 2015 y del 5% para los ejercicios 2016 y siguientes en la reversión de la dotación en esos ejercicios. Como consecuencia de ello el importe de los activos por impuestos diferidos registrados en balance son la diferencia entre la dotación fiscal y la contable pendiente de reversión al tipo del 30%. En el ejercicio 2021 la Sociedad ha dado de bajas activos por impuesto diferido por este concepto por importe de 32 miles de euros (31 miles de euros en el ejercicio 2020). Al ser la Base Imponible del Grupo Fiscal del ejercicio 2020 negativa, la Sociedad no pudo compensar la deducción del 5% antes indicada por importe de 5 miles de euros y que fue registrada dentro del epígrafe de activos por impuestos diferidos al cierre del ejercicio 2020. Esta deducción ha sido aplicada en el ejercicio 2021.

La Sociedad tiene registrado un activo por impuesto diferido un importe de 185 miles de euros (185 miles de euros en el ejercicio 2020) correspondiente a la limitación a la deducibilidad de los gastos financieros conforme a lo establecido en el artículo 16 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, del ejercicio 2020.

Las citadas diferencias temporarias deducibles han sido reconocidas como activos por impuesto diferido en el balance adjunto por considerar el Administrador Único de la Sociedad que es probable que las mismas se recuperarán fiscalmente, unas conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad y otras conforme a la mejor estimación de los resultados de las sociedades participadas o la liquidación de las mismas.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad no tiene Bases Imponibles negativas pendientes de compensación.

d) Pasivos por impuesto diferido registrados-

El detalle del saldo de esta cuenta en el ejercicio 2021 es el siguiente:



004795856

CLASE 8.ª

	Miles de euros			
	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
Diferencias temporarias (Impuestos diferidos):				
Libertad de amortización. Ley 2/1985	(193)	-	11	(182)
Libertad de amortización. Ley 4/2008	(1.351)	-	35	(1.316)
Amortización acelerada	(839)	(17)	17	(839)
Diferimiento por reinversión	(84)	-	7	(77)
1ª aplicación del N.P.G.C.	(80)	-	2	(78)
Total pasivos por impuesto diferido	(2.547)	(17)	72	(2.492)

El detalle del saldo de esta cuenta en el ejercicio 2020 fue el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
Diferencias temporarias (Impuestos diferidos):				
Libertad de amortización. Ley 2/1985	(204)	-	11	(193)
Libertad de amortización. Ley 4/2008	(1.386)	-	35	(1.351)
Amortización acelerada	(842)	(17)	20	(839)
Diferimiento por reinversión	(91)	-	7	(84)
1ª aplicación del N.P.G.C.	(82)	-	2	(80)
Total pasivos por impuesto diferido	(2.605)	(17)	75	(2.547)

Dentro los pasivos por impuestos diferidos segregados (véase Nota 1) se encontraban diversos elementos del inmovilizado de la sociedad segregada, acogidos al beneficio de amortización acelerada previsto en el Real-Decreto Ley 3/1993, consistente en que la amortización fiscal de estos elementos será 1,5 veces el coeficiente máximo previsto en las tablas de amortización fiscal vigentes. La Sociedad segregada registró el efecto impositivo del exceso de amortización fiscal sobre amortización contable con abono al epígrafe de "Pasivos por impuesto diferido", dado que la finalización de la amortización fiscal y por tanto la reversión del impuesto diferido se producirá en un plazo superior a 1 año. El importe registrado en concepto de pasivo por impuesto diferido en relación a lo previsto en el Real Decreto Ley 3/1993 asciende a 839 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 (839 miles de euros al cierre del ejercicio 2020).

Dentro de los pasivos por impuestos diferidos segregados (véase Nota 1) se encontraba registrado un ajuste positivo en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades como consecuencia de la aplicación del beneficio fiscal introducido por la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprime el gravamen del Impuesto sobre el Patrimonio y se introducen otras modificaciones en la normativa tributaria, relativo a la libertad de amortización de inversiones nuevas, correspondiente a inversiones inmobiliarias que fueron objeto de segregación. En el ejercicio 2021 estos pasivos por impuestos diferidos se han reducido en 35 miles de euros (35 miles de euros en el ejercicio 2020). El importe registrado en concepto de pasivo por impuesto diferido en relación a lo previsto en la Ley 4/2008 asciende a 1.316 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 (1.351 miles de euros al cierre del ejercicio 2020).

El resto de pasivos por impuestos diferidos, cuyo saldo de inicial es consecuencia de pasivos incluidos en la segregación de la actividad patrimonial de Inmobiliaria del Sur, S.A., se corresponden al cierre del ejercicio 2021 a 182 miles de euros (193 miles al cierre del ejercicio 2020) por libertad de amortización de la Ley 2/1985, a 77 miles de euros (84 miles de euros en el ejercicio 2020) del régimen de diferimiento de beneficios extraordinarios por reinversión vigente hasta el ejercicio 2001 y de 78 miles de euros (80 miles de euros en el ejercicio 2020) por la aplicación del Plan General de contabilidad de 2007.



CLASE 8.^a



004795857

e) Diferencias entre los valores fiscales y contables de activos aportados a la Sociedad en las ampliaciones de capital realizadas en el ejercicio 2018-

Con fecha 24 de octubre de 2018 Inmobiliaria del Sur, S.A. aportó a Insur Patrimonial, S.L.U., en una ampliación de capital no dineraria, su participación en las sociedades íntegramente participadas, Parking Insur, S.A.U., Insur Centros de Negocios, S.A.U., IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. e IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U., así como un local de oficinas en el edificio Insur en Sevilla capital junto con el préstamo garantizado con dicho local. A la citada operación de aportación le resultó de aplicación el régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, lo que se hizo constar expresamente en la escritura pública de aportación.

Las diferencias entre los valores fiscales y contables de los activos aportados (participaciones e inmuebles), en el momento de su aportación, fueron los siguientes:

	Miles de Euros		
	Valor neto contable en la sociedad aportante	Valor contable en la sociedad receptora	Valor fiscal
Parking Insur, S.A.U.	62	486	62
Insur Centros de Negocios, S.A.U.	319	319	540
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	20	614	20
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	20	233	20
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	71	71	1.720
Local oficina edificio Insur (Sevilla)	1.370	3.700	1.370
Total	1.862	5.423	3.732

Con fecha 28 de diciembre de 2018 la Sociedad realizó una ampliación de capital no dineraria, suscrita por las sociedades del Grupo Hacienda La Cartuja, S.L.U. e Insur Promoción Integral, S.L.U., consistente en dos locales comerciales en Madrid y Sevilla, de determinados locales de oficinas, locales comerciales, garajes y trasteros en el denominado edificio Centris II en Tomares (Sevilla) y de los préstamos garantizados con hipoteca sobre los activos aportados. A la citada operación de aportación le resultó de aplicación el régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, lo que se hizo constar expresamente en la escritura pública de aportación.

Las diferencias entre los valores fiscales y contables de los activos aportados (inmuebles), en el momento de su aportación, fueron los siguientes:

	Miles de Euros		
	Valor neto contable en la sociedad aportante	Valor contable en la sociedad receptora	Valor fiscal
Local comercial en Avda. Miraflores (Sevilla)	1.308	2.100	1.308
Local comercial en c/ Joaquín Turina (Madrid)	2.079	2.300	2.079
Edificio Centris II (Tomares – Sevilla)	17.122	16.700	17.122
Total	20.509	21.100	20.509



CLASE 8.ª



004795858

f) 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 2021 y 2020, la Sociedad tiene abiertos de inspección todos los impuestos desde su constitución.

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.

13. Fianzas recibidas y constituidas por operaciones de arrendamientos de inmuebles

Las fianzas recibidas en operaciones de arrendamiento de inmuebles ascienden, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 a 1.434 y 1.624 miles de euros, respectivamente, y se encuentran clasificadas en el epígrafe "Deudas a largo plazo - otros pasivos financieros" del pasivo no corriente del balance adjunto.

Por otra parte, las fianzas constituidas por la Sociedad en este tipo de operaciones registradas en el epígrafe "Inversiones financieras" del activo no corriente del balance de adjunto, ascienden a 1.566 miles de euros (1.829 miles de euros en 2020) (Nota 8-a).

14. Ingresos y gastos

a) Ingresos por la entrega de bienes y prestación de servicios-

a.1) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2021 y 2020 correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad es como sigue:

	Miles de euros	
	2021	2020
Arrendamiento de inmuebles	11.183	10.566
Ingresos de gestión	228	135
Total Importe neto de la cifra de negocios	11.411	10.701

Los ingresos de gestión corresponden a los contratos suscritos por la Sociedad y sus sociedades dependientes IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Huelva Patrimonial S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. e IDS Madrid Manzanares, S.A. para la gestión integral de sus actividades (véase Nota 15).

a.2) Saldos del contrato

La Sociedad no presenta saldos a 31 de diciembre de 2021 y 2020, de activos y pasivos asociados a contratos derivados de acuerdos con clientes y acreedores salvo los indicados en la nota 8-c relativos a la periodificación de ingresos de contratos de arrendamiento que se encuentran en periodo de carencia o bonificación de rentas así como aplazamientos según acuerdos formalizados con algunos inquilinos con motivo de la crisis sanitaria de la COVID.19.



CLASE 8.ª



004795859

a.3) Obligaciones asumidas

El calendario de vencimientos de las obligaciones contractuales a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Actividades	Miles de euros				
	2022	2023	2024	2025 y siguientes	Total
Contratos de alquiler	12.787	11.351	9.592	36.976	70.706
	12.787	11.351	9.592	36.976	70.706

b) Aprovisionamientos-

La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2021 y 2020 adjunta, se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	2021	2020
Obras, adecuaciones y restauración	9.014	12.069
Total aprovisionamientos	9.014	12.069

Durante el ejercicio 2021 se han realizado obras de adecuación y mejora de las inversiones inmobiliarias cuyo coste ha ascendido a 9.152 miles de euros incluida la capitalización de los gastos financieros, principalmente en las oficinas de los edificios Buenos Aires y Capitolio, ambos en Sevilla. De dicho importe, 4.768 miles de euros se han registrado en inversiones inmobiliarias, y 4.367 miles de euros en el epígrafe de inmovilizado en curso en el inmovilizado material. La Sociedad ha registrado en el epígrafe "Trabajos realizados por la empresa para su activo" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 adjunta la capitalización de los gastos por obras de adecuación y mejora descritos anteriormente por importe de 9.034 miles de euros.

c) Gastos de personal-

La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2021 y 2020 adjunta, se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	2021	2020
Sueldos y salarios y asimilados	409	379
Seguridad social a cargo de la empresa	117	109
Total	526	488

La información referida a la plantilla media y distribución por sexo se encuentra detallada en la Nota 18.



004795860

CLASE 8.ª**d) Otros gastos de explotación-**

La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2021 y 2020 adjunta, se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	2021	2020
Mantenimiento y conservación	982	750
Reparaciones	206	298
Servicios de profesionales independientes	407	285
Primas de seguro	81	76
Servicios bancarios y similares	11	33
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	17	14
Suministros	356	362
Otros servicios	47	68
Tributos	1.411	1.386
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 8-c)	-	14
Total	3.518	3.286

e) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones de operaciones comerciales-

Los movimientos habidos en las diferentes provisiones para operaciones de tráfico durante los ejercicios 2021 y 2020 se presentan a continuación:

Ejercicio 2021-

	Saldo inicial	Dotaciones	Reversiones	Saldo final
Deterioro de Deudores (Nota 8-c)	(117)	-	-	(117)
Provisión para Obras	-	-	-	-
Total	(117)	-	-	(117)

Ejercicio 2020-

	Saldo inicial	Dotaciones	Reversiones	Saldo final
Deterioro de Deudores (Nota 8-c)	(103)	(14)	-	(117)
Provisión para Obras	-	-	-	-
Total	(103)	-	-	(117)

Por tanto, el epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones de operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2021 y 2020 presenta el siguiente desglose:

	Miles de euros	
	2021	2020
Dotación deterioro de deudores (Nota 8-c)	-	(14)
Excesos deterioro de deudores (Nota 8-c)	-	-
Total	-	(14)



CLASE 8.ª



004795861

f) Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio-

De acuerdo con lo descrito en la Nota 4-m, el Consejo de Administración del socio único en su reunión de fecha 24 de noviembre de 2016 aprobó un Plan de Retribución variable de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones a determinados directivos del Grupo y al Presidente del Consejo y primer ejecutivo. No obstante, lo anterior, la condición de beneficiario del Presidente del Consejo de Administración, se encontraba sometida a la condición suspensiva de que, la Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su sesión de 1 de abril de 2017, acordase, por un lado, la modificación de la política de remuneraciones de los consejeros para el período 2015-2017, y, por otro lado, la correspondiente modificación estatutaria. En la citada Junta General Ordinaria de Accionistas se aprobaron las modificaciones indicadas.

El Plan de Retribución consiste en la entrega de un número máximo de 99.029 acciones de Inmobiliaria del Sur, S.A., que valoradas al valor razonable de la fecha de concesión (8,30 euros/acción) supone el compromiso de una retribución máxima equivalente a un importe total de 821.941 euros, sujeto a las condiciones descritas en la Nota 4-m.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrado con fecha 26 de febrero de 2021, ha considerado tras la evaluación de los objetivos fijados en el Plan Estratégico 2016-2021, que el cumplimiento del mismo para el directivo de Insur Patrimonial, S.L.U. incluido en el Plan, supone una asignación de acciones con un coste de 28 miles de euros, correspondiendo 19 miles de euros al periodo que el mismo ha prestado sus servicios a Insur Patrimonial, S.L.U.

Consecuencia de lo anterior, en el ejercicio 2021 la Sociedad ha registrado 4 miles de euros con abono al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta y conforme a las normas y principios contables generalmente aceptados a su vez se ha registrado un cargo por importe de 4 miles de euros en la partida "Otras aportaciones de socios" del patrimonio neto de la Sociedad (véase Nota 4-m), dado que el coste del citado Plan de Retribución relativo al personal de Insur Patrimonial, S.L.U. es asumido íntegramente por Inmobiliaria del Sur, S.A., sin que se produzca una compensación por parte de la misma.



004795862

CLASE 8.ª**g) Ingresos y gastos financieros-**

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Ingresos financieros:		
Dividendos recibidos sociedades dependientes (notas 8-b y 15)	1.080	150
Intereses de créditos a sociedades dependientes (nota 15)	703	942
Otros ingresos financieros	3	-
	1.786	1.092
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos, pólizas y otros conceptos	(3.547)	(3.434)
Intereses de deudas con empresas del grupo (nota 15)	(62)	(68)
Gastos financieros capitalizados	138	142
	(3.471)	(3.360)
Total Neto	(1.685)	(2.268)

15. Deudas y transacciones con empresas del grupo y otras operaciones vinculadas

El detalle de estos epígrafes del balance al 31 de diciembre de 2021 adjunto es el siguiente:

	Miles de euros					
	Activo			Pasivo		
	Financieros no corrientes (Nota 8-b)	Financieros corrientes (Nota 8-c)	Deudores Comerciales (Nota 8-c)	Financieros no corrientes	Financieros corrientes	Proveedores Comerciales (Nota 11-c)
Inmobiliaria del Sur, S.A.	27.704	462	50	-	-	2.652
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	6.632	-	-	-	-	-
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	4.842	-	-	-	-	-
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	8.679	-	74	-	-	-
IDS Madrid Manzanares, S.A.	-	-	52	-	-	-
Parking Insur, S.A.U.	-	-	2	-	-	-
Insur Centros de Negocios, S.A.U.	-	34	-	-	-	-
Insur Promoción Integral, S.L.U.	-	-	-	-	-	984
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	-	-	-	-	-	173
	47.857	496	178	-	-	3.809

Con fecha 24 de octubre de 2018, Inmobiliaria del Sur, S.A. cedió a Insur Patrimonial, S.L.U. tres pólizas de crédito concedidas a las sociedades, IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. e IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. con unos límites de 3.000, 6.000 y 2.500 miles de euros. La póliza de crédito con IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. fue novada el 18 de julio de 2019 ampliando su límite hasta los 6.000 miles de euros y nuevamente el 30 de noviembre de 2019 ampliándolo hasta los 7.000 miles de euros. La póliza de crédito con IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. fue novada con fecha 18 de julio de 2019 ampliando su límite hasta los 9.000 miles de euros. La póliza de crédito con IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. fue novada con fecha 18 de julio de 2019 ampliando su límite hasta los 5.500 miles de euros.

La póliza existente al cierre del ejercicio 2018 formalizada entre Inmobiliaria del Sur, S.A e Insur Patrimonial, S.L.U. tenía un límite de 20.000 miles de euros. La citada póliza permite tener saldos a favor tanto de una



004795863

CLASE 8.ª

como de otra sociedad. Con fecha 18 de julio de 2019, el mismo día de la formalización del préstamo sindicado al que se ha hecho referencia en la nota 11-a, se novó la mencionada póliza ampliando su límite hasta los 50.000 miles de euros. El saldo de esta póliza al cierre del ejercicio 2021 asciende a 27.704 miles de euros a favor de Insur Patrimonial, S.L.U.

El detalle de estos epígrafes del balance al 31 de diciembre de 2020 adjunto fue el siguiente:

	Miles de euros					
	Activo			Pasivo		
	Financieros no corrientes (Nota 8-b)	Financieros corrientes (Nota 8-c)	Deudores Comerciales (Nota 8-c)	Financieros no corrientes	Financieros corrientes	Proveedores Comerciales (Nota 11-c)
Inmobiliaria del Sur, S.A.	39.724	-	712	-	-	3.878
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	6.572	-	113	-	-	-
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	4.536	-	87	-	-	-
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	8.129	-	140	-	-	-
IDS Madrid Manzanares, S.A.	-	-	101	-	-	-
Parking Insur, S.A.U.	-	-	551	-	-	263
Insur Centros de Negocios, S.A.U.	-	137	1	-	-	-
Insur Promoción Integral, S.L.U.	-	-	-	776	-	267
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	-	-	-	-	-	11.432
	58.961	137	1.705	776	-	15.840



CLASE 8.

A continuación, se resumen las transacciones realizadas con empresas del Grupo durante los ejercicios 2021 y 2020:

Ejercicio 2021-

	IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	IDS Madrid Manzanares, S.A.	Parking Insur, S.A.U.	Insur Centros de Negocios, S.A.U.	Hacienda la Cartuja, S.L.U.	IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	Insur Promoción Integral, S.L.U.	Inmobiliaria del Sur, S.A.	Total
Ingresos por arrendamiento (1)	-	-	-	-	377	281	-	-	-	189	847
Ingresos por prestación de servicios (2)	21	7	20	174	-	-	-	-	-	-	222
Aprovisionamientos	-	-	-	-	-	-	-	8.203	-	-	8.203
Otros gastos de explotación (3)	-	-	-	-	129	-	-	-	-	-	129
Gastos financieros	-	-	-	1.080	-	-	-	-	10	-	62
Dividendos (4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	462	1.080
Ingresos financieros	81	58	100	-	-	2	-	-	-	-	241
											703

- (1) Los ingresos por arrendamiento se corresponden con los contratos que la Sociedad mantiene con Parking Insur, S.A.U. e Insur Centros de Negocios, S.A.U. para la explotación de las plazas de aparcamiento y el centro de negocios ubicados en los inmuebles propiedad de Insur Patrimonial, S.L.U., así como al contrato de arrendamiento que mantiene con Inmobiliaria del Sur, S.A. en el edificio Insur, sede social del Grupo.
- (2) Los ingresos por prestación de servicios se corresponden con los contratos de gestión integral que la Sociedad mantiene con sociedades del Grupo que no cuentan con medios humanos ni materiales para la realización de sus actividades de arrendamiento de inmuebles.
- (3) Parking Insur, S.A.U. repercute a la Sociedad determinados gastos de las plazas de aparcamiento incluidas en contratos de oficinas y locales formalizados por la Sociedad con sus arrendatarios.
- (4) Véase nota 8-b.

En opinión del Administrador Único todas estas transacciones se han realizado en condiciones de mercado.

004795864

Ejercicio 2020-

CLASE 8.^a

	IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	IDS Madrid Manzanares, S.A.	Parking Insur, S.A.U.	Insur Centros de Negocios, S.A.U.	Hacienda la Cartuja, S.L.U.	IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	Insur Promoción Integral, S.L.U.	Inmobiliaria del Sur, S.A.	Total
Ingresos por arrendamiento (1)	-	-	-	-	433	281	-	-	7	189	910
Ingresos por prestación de servicios (2)	20	12	20	83	-	-	-	-	-	-	135
Aprovisionamientos	-	-	-	-	-	-	-	10.510	-	-	10.510
Otros gastos de explotación (3)	-	-	-	-	157	-	-	-	-	-	157
Gastos financieros	150	-	-	-	-	-	-	-	10	58	157
Dividendos (4)	88	72	15	-	-	1	-	-	-	666	942

- (1) Los ingresos por arrendamiento se corresponden con los contratos que la Sociedad mantiene con Parking Insur, S.A.U. e Insur Centros de Negocios, S.A.U. para la explotación de las plazas de aparcamiento y el centro de negocios ubicados en los inmuebles propiedad de Insur Patrimonial, S.L.U., así como a los contratos de arrendamiento de espacios que mantiene con Inmobiliaria del Sur, S.A. e Insur Promoción Integral, S.L.U. en el edificio Insur, sede social del Grupo.
- (2) Los ingresos por prestación de servicios se corresponden con los contratos de gestión integral que la Sociedad mantiene con sociedades del Grupo que no cuentan con medios humanos ni materiales para la realización de sus actividades de arrendamiento de inmuebles.
- (3) Parking Insur, S.A.U. repercute a la Sociedad determinados gastos de las plazas de aparcamiento incluidas en contratos de oficinas y locales formalizados por la Sociedad con sus arrendatarios.
- (4) Véase nota 8-b.

En opinión del Administrador Único todas estas transacciones se han realizado en condiciones de mercado.

004795865



CLASE 8.ª



004795866

16. Garantías comprometidas con terceros

La Sociedad, en el desarrollo normal de su actividad tiene constituidos a 31 de diciembre de 2021 avales en favor, básicamente, de diferentes entidades por importe de 114 miles de euros en garantía de la ejecución de obras de rehabilitación y adecuación de activos (232 miles de euros en 2020).

17. Retribución y otras prestaciones al consejo de administración y a la alta dirección

Durante los ejercicios 2021 y 2020, la Sociedad no ha satisfecho ningún tipo de retribución a su Órgano de Administración.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Administrador Único de la Sociedad no era titular de anticipos o créditos 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.

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 (véase Nota 18), se informa de que el representante del Órgano de Administración al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es un único miembro de sexo masculino. Del mismo modo, comunicar 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 de la Sociedad no ha 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, salvo su pertenencia al Consejo de Administración o 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.

18. Otra Información

a) Personal-

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2021 y 2020, detallado por categorías, es el siguiente:

Categoría	2021	2020
Directores de Departamento	1	1
Gerentes de Patrimonio	4	4
Técnicos	2	2
Conserjes	4	4
	11	11



CLASE 8.ª

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y ASUNTOS EXTERIORES



004795867

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2021 y 2020, detallado por categorías, es la siguiente:

Categoría	2021		2020	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directores de Departamento	-	1	-	1
Gerentes de Patrimonio	2	2	2	2
Técnicos	1	1	1	1
Conserjes	4	-	4	-
	7	4	7	4

La Sociedad no cuenta personal con discapacidad mayor o igual del 33% al cierre de los ejercicios 2021 y 2020.

b) Honorarios de auditoría-

En los ejercicios 2021 y 2020, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han ascendido a 3 miles de euros.

c) Prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores

El importe satisfecho durante el ejercicio 2021 por la prima de seguro de responsabilidad civil del Administrador Único por daños ocasionados por actos u omisiones asciende a 27 miles de euros para el conjunto de sociedades del Grupo encabezado por Inmobiliaria del Sur, S.A. como sociedad matriz.

19. Principales impactos que la crisis sanitaria provocada por la COVID-19 está produciendo en las operaciones de la Sociedad y en su situación económico-financiera

A raíz de la publicación del Real Decreto 463/2020 en fecha 14 de marzo de 2020, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria generada por el coronavirus (COVID-19) y que entró en vigor el mismo día 14 de marzo, y hasta la fecha de cierre a 31 de diciembre de 2021 de las presentes cuentas anuales, se detallan a continuación los principales efectos sobre las operaciones de la Sociedad:

Efectos sobre las operaciones de la Sociedad:

El periodo de confinamiento afectó en un primer momento a la demanda de superficies de arrendamiento. Sin embargo, no se han producido, tras el inicio de la crisis de la COVID-19, resoluciones relevantes de contratos motivadas por ella. A fecha actual la Sociedad ha alcanzado acuerdos con arrendatarios afectados en sus actividades como consecuencia de la crisis generada por la COVID-19, siendo el aplazamiento de rentas para su cobro prorrateado, generalmente en dos años, la fórmula de acuerdo más extendida para el cumplimiento de sus contratos. Los importes aplazados pendientes del cobro al cierre del ejercicio 2021 ascienden a 119 miles de euros y las bonificaciones aplicadas a los arrendatarios tanto en el ejercicio 2020 como en 2021 han ascendido a 617 miles de euros.



CLASE 8.ª



004795868

Efectos sobre las actividades de financiación:

La Sociedad cuenta con pólizas de circulante disponibles al cierre del ejercicio por importe de 547 miles de euros. Adicionalmente, cuenta con el apoyo financiero del socio único para prestar el apoyo económico, financiero y patrimonial necesario para la continuidad normal de las operaciones de la Sociedad, por lo que no existe riesgo de liquidez.

Efectos sobre las actividades de inversión:

La Sociedad ha terminado la ejecución de la transformación a uso hotelero de su activo en la Avda. República Argentina nº 23 de Sevilla, proyecto financiado con un tramo del préstamo sindicado formalizado en julio de 2019 y la remodelación del edificio de oficinas de la Avda. República Argentina nº25 de Sevilla, como actuaciones más relevantes, sin que la crisis de la COVID-19 haya afectado a la realización de estas inversiones, más allá de pequeños retrasos en la ejecución de esas obras.

Efectos sobre la valoración de los activos:

Aunque no se ha producido una disminución de precios de los nuevos arrendamientos formalizados, la valoración de ciertos activos se vio afectada por el incremento de las tasas de descuento y los mayores plazos de comercialización tenidos en cuenta en las valoraciones, con especial incidencia en los activos hoteleros. Consecuencia de estas correcciones en las valoraciones la Sociedad dotó deterioros en sus inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio en el ejercicio 2020, no habiendo sido necesario dotar deterioros en el ejercicio 2021.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, ante la incertidumbre de la situación actual, no es posible prever posibles impactos adicionales a los registrados en las cuentas anuales adjuntas que afecten a los resultados de los próximos ejercicios de la Sociedad, como consecuencia de la crisis del coronavirus (COVID-19), que van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la aplicación de un tratamiento médico eficaz contra el virus, si bien el administrador único de la Sociedad, basándose en la experiencia demostrada en el ejercicio 2021 y los impactos que se han puesto de manifiesto en las cuentas anuales del presente ejercicio desglosados anteriormente, confía en que los mismos no serían en cualquier caso significativamente negativos.

20. Hechos posteriores

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, dado lo reciente del inicio del conflicto bélico Ucrania-Rusia, no es posible determinar los impactos que sobre la inflación y los costes de las materias primas, entre otros, el mismo pudiera ocasionar, y que podrían tener impacto en una gran parte de los gastos operativos de los inmuebles explotados en arrendamiento por la sociedad, y por tanto con reducción de los márgenes, que van a depender, en su caso, en gran medida de la duración y evolución de la guerra, si bien el administrador Único de la Sociedad, basándose en la actividad que desarrolla la Sociedad, confían en que los mismos no serían en cualquier caso significativamente negativos.

No se han producido otros hechos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio 2021 que afecten a la imagen fiel de las presentes Cuentas Anuales.



CLASE 8.ª
Financiación de las pensiones



004795869

Insur Patrimonial, S.L.U.

Informe de Gestión
del Ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2021

I.- Entorno macroeconómico.

Las nuevas olas de la pandemia que se sucedieron durante el ejercicio 2021 y el establecimiento de nuevas restricciones a la movilidad a ellas asociadas, impidieron que se cumplieran las expectativas puestas en 2021 y se perdiera la oportunidad de recuperar gran parte de lo perdido en 2020 (una caída del PIB cercana al 11%). Lo cual es coherente con la estructura económica española con un gran peso de los sectores turísticos y servicios conexos, que son los más afectados por las restricciones. Así, frente a una previsión inicial por parte del Gobierno de un crecimiento del PIB del 9%, vamos a cerrar, según las últimas estimaciones de la Comisión Europea en un 5%.

Para los dos próximos años la Comisión Europea espera un crecimiento del PIB del 5,6% en 2022 y del 4,4% en 2023, por debajo de las previsiones del gobierno que cifra, por ejemplo, el crecimiento de 2022 en el 7%. Las nuevas restricciones y las numerosas bajas laborales que han tenido lugar como consecuencia del rápido y amplio aumento de los contagios por la nueva variante ómicron supondrán un importante freno al crecimiento de los primeros meses de 2022, aunque mejorará a partir del segundo trimestre, fundamentalmente por el aumento del consumo privado y la inversión, gracias al ahorro acumulado durante la pandemia, el aumento de las pensiones y la puesta en marcha del plan de recuperación y los fondos next generation y también, en especial, por la normalización del turismo.

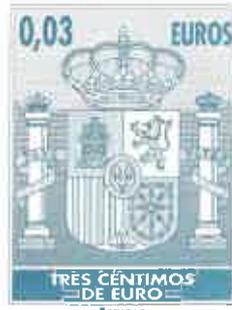
La pandemia está provocando grandes cambios en los hábitos y comportamientos sociales que está afectando a los distintos mercados de bienes y servicios. Dos de las grandes sorpresas que ha traído la pandemia se refieren al mercado de trabajo y al mercado de la vivienda.

Durante 2021 se contabilizaron 777 mil cotizantes más y 782 mil desempleados menos que al cierre de 2020, de tal manera que hay ya, a finales de 2021, 575 mil cotizantes más que en febrero de 2020, el último mes previo a la aparición de la pandemia, y 140 mil desempleados menos. Significa esto que el crecimiento del empleo está siendo más amplio que el del PIB. Este buen comportamiento del mercado de trabajo, unido a las altas tasas de crecimiento que se esperan durante los dos próximos ejercicios, pueden impulsar aún más la creación de empleo, principal variable para el buen funcionamiento del mercado de la vivienda. De otro lado, la reciente convalidación del Real Decreto Ley 32/2021, de medidas urgentes para la reforma laboral, puede apoyar todavía más a este mercado, toda vez que la estabilidad en el empleo es fundamental para las decisiones de compra de vivienda.

El otro mercado que ha sorprendido ha sido el de la vivienda. Las transacciones de viviendas durante los nueve primeros meses de 2021 se han situado, según datos del Ministerio de Fomento, en 480.213 unidades, un 47% superior al mismo período del ejercicio anterior, pero también un 17% superior al mismo período de 2019, antes de la aparición de la pandemia. Si durante el cuarto trimestre se mantiene el mismo comportamiento de los tres primeros trimestres, podríamos cerrar el ejercicio 2021 con un volumen de transacciones por encima de 650 mil unidades, el mejor ejercicio después de 2007. Distinguiendo entre transacciones de vivienda nueva y usada, aunque las dos presentan importantes incrementos respecto de 2019, ha sido mejor el de la vivienda nueva, con un incremento del 31% respecto



CLASE 8.ª



004795870

a 2019, que la usada, con un incremento del 16%. De otro lado, la eliminación a las restricciones de la movilidad internacional está impulsando la venta de vivienda para extranjeros.

En cuanto a actividad, después del lógico retroceso de 2020, las viviendas iniciadas han retomado la senda de crecimiento que venía observándose desde los mínimos de 2013, y es muy posible que cerremos el ejercicio 2021 con un volumen muy cercano a las 100 mil unidades, un 30% más que 2020, pero prácticamente al mismo nivel que 2019.

Los precios de las viviendas, según el Ministerio de Fomento, han crecido un 2,5% respecto de 2020, recuperándose ya el nivel de precios anterior a la pandemia.

En definitiva, se dan todas las variables para un buen comportamiento del mercado de la vivienda en los próximos ejercicios: sólido crecimiento económico, creación de empleo, buenas condiciones financieras para la adquisición de vivienda y persistencia de la demanda de vivienda por parte de extranjeros.

No obstante estas buenas sensaciones del mercado de la vivienda, aparecen determinadas señales, como el encarecimiento de los precios del suelo en determinadas ubicaciones y los inusitados incrementos de los costes de construcción, que pueden ensombrecer estas buenas perspectivas del mercado de la vivienda. Si fenómeno persiste es probable que la autoridad monetaria cambie su política incrementando los tipos de interés con sus consecuencias sobre las decisiones sobre la compra de viviendas.

El resto de los segmentos del mercado inmobiliario se han comportado mejor de lo inicialmente previsto. La inversión se ha situado cerca de los niveles récords y la constatación del real estate español como uno de los más atractivos, unido a la abundancia de liquidez y la recuperación de la economía internacional, hacen prever cifras de inversión superiores a las de 2021, especialmente en los segmentos logísticos y built to rent.

El crecimiento económico y la creación de empleo que se prevé para los próximos ejercicios y el final que se augura de la pandemia, ejercerán un efecto positivo y dinamizador de todos los segmentos del sector inmobiliario español.

II.- Modelo de negocio y estructura societaria.

Insur Patrimonial es una Sociedad perteneciente a Grupo Insur, cuya matriz es Inmobiliaria del Sur, S.A., e íntegramente participada por ésta.

La Sociedad tiene, como actividad principal el arrendamiento de activos terciarios (locales, oficinas, hoteles y plazas de aparcamiento), previamente desarrollados por el Grupo al que pertenece. Con esta actividad se generan ingresos y beneficios recurrentes. Se incluye también dentro de esta actividad la venta de los activos afectos a la misma, una vez alcanzado su grado de madurez.

Insur Patrimonial S.L.U. obstante las participaciones íntegras de las sociedades del Grupo cuya actividad está relacionada con gestión patrimonial o el arrendamiento de inmuebles, la estructura patrimonial es la siguiente:



CLASE 8.ª



004795871



III.- PRINCIPALES MAGNITUDES.

A continuación, se muestra la evolución de las principales magnitudes económicas de la Sociedad correspondiente al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021.

A) MAGNITUDES ECONÓMICAS.

1º.-Resumen principales magnitudes

La Cifra de negocio se situó en 11.411 miles de euros, mientras que el Resultado de explotación ascendió a 7.615 miles de euros, el Resultado antes de impuestos a 6.255 miles de euros y el Resultado del ejercicio a 4.930 miles de euros.

MAGNITUDES ECONÓMICAS (miles de euros)	2021	2020
Cifra de negocio	11.411	10.701
Rdo. de explotación	7.615	5.139
Rdo. antes de impuestos	6.255	1.375
Rdo. del ejercicio	4.930	723

2º.- Ebitda



004795872

CLASE 8.ª

El resultado de explotación del ejercicio se ha situado en 7.615 miles de euros frente a los 5.139 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 48,2%.

Por su parte, el EBITDA alcanza la cifra de 10.448 miles de euros, frente a los 8.173 miles de euros del ejercicio anterior, con un incremento, por tanto, del 27,8%.

EBITDA (miles de euros)	2021	2020
Rdo. Explotación	7.615	5.139
(+) Amortizaciones del ejercicio	2.833	2.548
(+) Dotación provisiones	---	486
(-) Exceso provisiones	---	---
EBITDA ejercicio	10.448	8.173

El ebitda ajustado, aquél que no incluye el resultado por enajenaciones del inmovilizado, se ha situado en 8.266 miles de euros y supone, por tanto, un incremento del 4,4% sobre el obtenido en el ejercicio 2020.

	2021	2020
EBITDA ejercicio	10.448	8.173
(-) Rdo. Enajenaciones Inversiones inmobiliarias	(2.182)	(258)
EBITDA AJUSTADO ejercicio	8.266	7.915

3º.- Resultado del ejercicio.

Finalmente, el Resultado después de impuestos del ejercicio ascendió a 4.930 miles de euros, frente a los 723 miles de euros obtenido en el ejercicio anterior y por tanto el incremento porcentual del resultado del ejercicio respecto al obtenido en 2020 es del 581,9%. Sin tener en cuenta los deterioros de inversiones inmobiliarias y de cartera dotados en el ejercicio 2020 y 2021 (1.384 miles de euros y 72 miles de euros respectivamente), el Resultado ante de impuesto en 2020 se habría situado en 2.107 miles de euros frente a los 6.327 miles de euros en 2021, lo que supone un incremento porcentual de 200,3% lo que pone de manifiesto el aumento de la actividad patrimonial y el aumento del margen obtenido en este ejercicio.

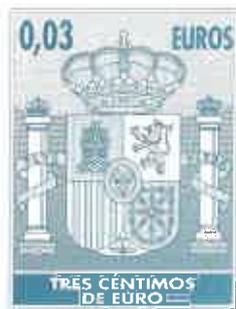
B) MAGNITUDES FINANCIERAS**1º.- Endeudamiento financiero.**

El endeudamiento financiero neto de la Sociedad se ha situado en 126.577 miles de euros.

DEUDA FINANCIERA NETA	2021	2020
(+) Deuda financiera no corriente y corriente	139.833	134.696
Deuda financiera bruta	139.833	134.696
(-) Efectivo y otros activos líquidos	13.256	7.434
Deuda financiera neta	126.577	127.262



CLASE 8.ª



004795873

Con fecha 18 de julio de 2019 la sociedad formalizó un préstamo sindicado por un principal de 110 millones de euros, que estaban totalmente dispuestos al cierre del ejercicio 2021. El principal pendiente de pago de este préstamo al cierre del ejercicio 2021 asciende a 109.260 miles de euros. El préstamo cuenta con garantía hipotecaria sobre parte de sus inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad y de las inversiones inmobiliarias de la sociedad dependiente IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. Previamente a la formalización de este préstamo fueron cancelados préstamos hipotecarios bilaterales con varias entidades financieras cuyo deudor era el Socio Único Inmobiliaria del Sur, S.A. y que se encontraban garantizados por hipoteca sobre inversiones inmobiliarias propiedad de Insur Patrimonial, S.L.U.

2º.- Ratio de solvencia.

El patrimonio neto de la Sociedad asciende a 89.611 miles de euros frente a 83.529 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 7,3%.

El patrimonio neto sobre el activo total se sitúa en el 37,5%.

3º.- Valor bruto de los activos (GAV) y relación deuda valor (LTV).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias destinadas a arrendamiento asciende a 270.540 miles de euros, según valoración realizada a 31 de diciembre de 2021 y conforme a normas RICS por la firma independiente CBRE Valuation Advisory, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4.630.

Dado que dichas inversiones inmobiliarias figuran contabilizadas por su valor de coste, neto de amortizaciones y deterioros, de 143.249 miles de euros, la Sociedad mantiene unas plusvalías latentes en estos activos inmobiliarios por un importe de 127.291 miles de euros.

Si considerásemos estas plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarias netas de impuestos (25%), incluidas en el Patrimonio Neto, este ascendería a 185.079 miles de euros, e implicaría que el balance estaría financiado en un 50,5% con fondos propios.

El GAV, o valor bruto de los activos inmobiliarios, asciende por tanto a 270.540 miles de euros, y por tanto el LTV, entendido este como relación entre el valor bruto de los activos inmobiliarios y la deuda financiera neta, calculada conforme a lo indicado con anterioridad, se sitúa en el 46,8%.

4º.- Fondo de Maniobra.

En relación al Fondo de maniobra, entendido como la diferencia entre el Activo Corriente y el Pasivo Corriente, este se ha situado al cierre del ejercicio en 3.818 miles de euros. En el epígrafe de Proveedores, empresas del Grupo y Asociadas, con un importe de 3.747 miles de euros se encuentran registradas las certificaciones de obra correspondientes al Capex que la Sociedad está realizando en la transformación y modernización del Edificio Buenos Aires en la Avenida de la República Argentina de Sevilla y cuya contrapartida se registra en el Activo no corriente de la Sociedad.

5º.- Posición de liquidez.

La posición de liquidez de la Sociedad se ha situado en 13.256 miles de euros. Adicionalmente dispone de pólizas de crédito y líneas de pagos financiados pendientes de disposición al cierre del ejercicio por importe de 547 miles de euros.

Adicionalmente la Sociedad mantiene al cierre del ejercicio, suscritas pólizas de crédito con Empresas del Grupo, cuyo saldo a favor de la Sociedad es el siguiente:



CLASE 8.ª



004795874

Sociedad	Límite (miles€)	Dispuesto (miles €)
Inmobiliaria del Sur	50.000	27.704
IDS Andalucía Patrimonial	7.000	6.632
IDS Huelva Patrimonial	5.500	4.842
IDS Córdoba Patrimonial	9.000	8.679

6º.-Dividendos.

La Sociedad ha recibido durante el ejercicio dividendos, registrados como ingresos financieros, con el siguiente detalle:

Sociedad	Ingresos por dividendos (miles de euros)
IDS Madrid Manzanares	1.080

Respecto a los dividendos pagados durante el ejercicio, con fecha 27 de diciembre de 2021, en decisión del Socio Único en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, ha acordado el pago de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2021, por importe de 3.500 miles de euros.

IV.- ACTIVIDAD.

La Sociedad cuenta con un patrimonio destinado a arrendamiento, con inmuebles que totalizan una superficie alquilable (oficinas, locales comerciales, hoteles y archivos) de 113.390 m² y 2.658 plazas de aparcamiento, en las principales zonas prime de Sevilla, Madrid, Huelva y Córdoba, con un valor neto contable de 143.249 miles de euros y un valor razonable a 31 de diciembre de 2021, según valoración realizada por CBRE, de 270.540 miles de euros.

La cifra de negocio de esta actividad patrimonial, que se ha situado en 11.183 miles de euros, frente a 10.566 miles de euros del ejercicio 2020, lo que supone un incremento del 5,8%.

Durante el ejercicio 2021 el arrendamiento de nuevas superficies se ha situado en 8.243 m². La tasa de ocupación al cierre de 2021 se eleva al 86,6%, similar a la obtenida en 2020.

Adicionalmente la Sociedad ha obtenido unos ingresos por prestación de servicios inmobiliarios por importe de 228 miles de euros. Estos ingresos proceden de la gestión que realiza las Sociedades dependientes que titulan activos destinados al arrendamiento. Las Sociedades dependientes en las que la Sociedad participa se detallan a continuación:



CLASE 8.^a



004795875

- **IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.:** Cuenta con un Edificio, con una superficie bruta alquilable de 3.255 m² y situado en la Avenida Diego Martínez Barrio de Sevilla actualmente arrendado a Endesa Distribución Eléctrica.
- **IDS Córdoba Patrimonial Patrimonial, S.L.U.:** Cuenta con un Edificio destinado a uso hotelero, con una superficie bruta alquilable de 2.957 m² y situado en la Calle García Lovera de Córdoba y arrendado a la cadena Hotusa para su explotación.
- **IDS Huelva Patrimonial Patrimonial, S.L.U.:** Cuenta con un Edificio destinado al arrendamiento de oficinas, con una superficie bruta alquilable de 2.379 m² y situado en Paseo de la Glorieta en Huelva.
- **IDS Madrid Manzanares, S.A.:** Cuenta con un Edificio destinado al arrendamiento de oficinas, con una superficie bruta alquilable de 13. 671 m² y situado en Paseo de los Melancólicos en Madrid y arrendado en su totalidad a Cetelem y BNP Paribas.
- **Parking Insur, S.A.U.:** Dedicada a la explotación de los parkings, ubicados en los edificios pertenecientes a la Sociedad.
- **Insur Centros de Negocios, S.A.U.:** Gestiona la explotación del primer centro de negocio de la Sociedad con 2.032 m² destinados a espacios de trabajos, coworking, salas de reuniones y formación.

El esquema societario es el siguiente:





CLASE 8.ª



004795876

Durante el ejercicio 2021 y dentro de la política de rotación de activos del Grupo, se han producido desinversiones por un precio de venta de 8.444 miles de euros que han generado un beneficio antes de impuestos de 2.182 miles de euros.

V.- INVERSIONES EN INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO Y HECHOS POSTERIORES.

La Sociedad no ha incurrido en ningún tipo de inversión en investigación y desarrollo (I+D) durante el ejercicio 2021. No obstante, el Grupo está impulsando la transformación tecnológica de la compañía.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, dado lo reciente del inicio del conflicto bélico Ucrania-Rusia, no es posible determinar los impactos que sobre la inflación y los costes de las materias primas, entre otros, el mismo pudiera ocasionar, y que podrían tener impacto en una gran parte de los gastos operativos de los inmuebles explotados en arrendamiento por la sociedad, y por tanto con reducción de los márgenes, que van a depender, en su caso, en gran medida de la duración y evolución de la guerra, si bien el administrador Único de la Sociedad, basándose en la actividad que desarrolla la Sociedad, confían en que los mismos no serían en cualquier caso significativamente negativos.

No se han producido otros hechos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio 2021 que afecten a la imagen fiel de las presentes Cuentas Anuales.

VI.- INFORMACIÓN SOBRE EL PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES.

La disposición final segunda de la ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, modifica la disposición adicional tercera de la ley 15/2010, del 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, del 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, para requerir que todas las sociedades mercantiles incluyan de forma expresa su período medio de pago a proveedores. Con este objetivo el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, en su resolución de 29 de enero de 2016 publicada en el BOE nº 30 de 4 de febrero de 2016, establece el método para el cálculo de período medio de pago a proveedores a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2015.

El deber de información afecta a las operaciones comerciales de pago. Es decir, a los acreedores comerciales incluidos en el correspondiente epígrafe del pasivo corriente del modelo de balance. Por lo tanto, la norma deja fuera de su ámbito objetivo de aplicación a los acreedores o proveedores que no



CLASE 8.ª



004795877

cumplen tal condición para el sujeto deudor que informa, como son los proveedores de inmovilizado o los acreedores por operaciones de arrendamiento financiero.

En relación con esta obligación, se suministra esta información en el siguiente cuadro referente a las operaciones comerciales de la Sociedad correspondientes a entrega de bienes y prestaciones de servicios devengadas en el ejercicio.

	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	47,87	29,18
Ratio de operaciones pagadas	26,35	27,79
Ratio de operaciones pend. de pago	142,32	65,04
	Importe (miles €)	Importe (miles €)
Total pagos realizados	5.968	2.997
Total pagos pendientes	361	116

VII.- USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, 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:

d) 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.

La estructura de riesgo financiero al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente: de la deuda financiera con entidades de crédito a esta fecha, que asciende a 139.293 miles de euros, 7.914 miles de euros se encuentran referenciados a tipo de interés fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

Con fecha 18 de julio de 2019 la Sociedad contrató un swap de tipo de interés con un nominal de 20.000 miles de euros, cuyas principales características y valor de mercado son las siguientes:



004795878

CLASE 8.ª

Instrumento	Vencimiento	Nominal	Valor razonable	Tipo fijo	Tipo variable
Swap tipo de interés	18/07/2024	20.000	(398)	0,53%	Euribor a 12 meses

En el ejercicio 2021 la Sociedad ha registrado el cambio de valor razonable de este instrumento financiero, por importe de 297 miles de euros (beneficios) en el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 adjunta (pérdidas de 112 miles de euros en el ejercicio 2020).

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 permite a la Sociedad la financiación de sus proyectos.

Esta capacidad de financiación de la Sociedad se debe a su capacidad para generar recursos, con una cartera de inmuebles destinados a arrendamiento con un valor de mercado a 31 de diciembre de 2021 de 273.990 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2021 se encontraba en un 8,16% libre de cargas y gravámenes.

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 13.256 miles de euros.
- La Sociedad dispone de pólizas de crédito no dispuestas por importe de 547 miles de euros.

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 2021, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 132.168 miles de euros y "Pasivo corriente" por importe de 7.665 miles de euros (véase Nota 11). A la fecha actual, la Sociedad tiene parte de la deuda financiera sujeta al cumplimiento de covenants financieros (véase Nota 11-a). El Administrador Único de la Sociedad tras la evaluación exhaustiva de estos covenants al cierre del ejercicio 2021, considera que los mismos se encuentran cumplidos y prevé que los mismos se cumplirán para el próximo ejercicio.

e) Riesgo de crédito-

La Sociedad no tiene riesgo de crédito significativo ya que, en su actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante ya que, a excepción de los organismos públicos en su conjunto, ningún cliente privado o grupo representa más del 10% de los ingresos.



004795879

CLASE 8.ª**f) Riesgo de tipo de cambio-**

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

VIII.- 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.

IX.- MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO (EUROPEAN SECURITIES AND MARKETS AUTHORITY).

A continuación, se incluye un glosario explicativo de las medidas alternativas de rendimiento (Alternativa Performance Measures), incluyendo la definición y relevancia de las mismas para Inmobiliaria 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).

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 el ejercicio 2019.

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.
EBITDA ajustado	Calculado como EBITDA (según definición y cálculo anterior) menos "Resultados de la enajenación de activos no corrientes"	Indicador de la capacidad de generación de beneficios que muestra el EBITDA sin considerar los resultados de la venta de activos no corrientes.
Endeudamiento financiero neto	Calculado como la suma de las partidas "Deudas con entidades de crédito", "Acreedores por arrendamiento financiero" del Pasivo no corriente y "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.
GAV (Gross Asset Value)	Valor de la totalidad de los activos en cartera, obtenido por valoradores.	Indicador de análisis estándar en el sector inmobiliario.



004795880

CLASE 8.ª

	externos, antes de restar los costes de transacción.	
Plusvalías latentes	Calculadas como la diferencia entre el valor de mercado o valor razonable de las inversiones inmobiliarias y el importe (coste contable) por el que figuran registradas en el balance.	El registro a valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con la NIC 40 supondría un incremento en el patrimonio neto por las plusvalías latentes netas de impuesto sobre sociedades.
Patrimonio neto corregido por plusvalías latentes	Calculado como patrimonio neto más las plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarias netas de impuesto sobre sociedades.	Magnitud relevante para determinar el valor de la Sociedad como diferencia entre activos y pasivos considerando las inversiones inmobiliarias a su valor razonable.
LTV (Loan To Value)	Calculado como endeudamiento financiero neto dividido por GAV (según definición anterior).	Magnitud relevante para analizar la situación financiera. Es un ratio de apalancamiento generalmente utilizado en el sector inmobiliario.
Fondo de maniobra	Calculado como "Total activo corriente" menos "Total pasivo corriente"	Parte del activo circulante que está financiada con recursos de carácter permanente.



004795881

CLASE 8.ª

Importes en miles de euros

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	31.12.2021	31.12.2020
Ebitda:		
Rdo. Explotación	7.615	5.139
(+) Amortizaciones	2.833	2.548
(+) Provisiones	-	486
Ebitda	10.448	8.173
Ebitda ajustado:		
Rdo. Explotación	7.615	5.139
(+) Amortizaciones	2.833	2.548
(+) Provisiones	-	486
(-) Rdos. Enajenaciones inmovilizado	(2.182)	(258)
Ebitda Ajustado	8.226	7.915
Endeudamiento financiero neto:		
Deudas con entidades de crédito (no corriente)	132.168	128.522
Deudas con entidades de crédito (corriente)	7.665	6.174
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(13.256)	(7.434)
Endeudamiento financiero neto	126.577	127.262
Patrimonio Neto sobre total de Activo:		
Patrimonio neto	89.611	83.529
Total activo	238.996	243.052
Patrimonio Neto sobre total de Activo	37,50%	34,40%
Patrimonio neto corregido:		
Patrimonio neto	89.611	83.529
Plusvalías de inversiones inmobiliarias	127.291	131.146
Gasto por impuesto sobre sociedades	(31.823)	(32.786)
Patrimonio neto corregido	185.079	181.889
Patrimonio Neto corregido sobre el total de Activo:		
Patrimonio neto corregido	185.079	181.881
Total activo corregido	366.287	374.183
Patrimonio Neto corregido sobre total de Activo corregido	50,50%	48,60%
LTV (Loan To Value):		
Endeudamiento financiero neto	126.577	127.262
GAV	270.540	269.488
LTV	46,80%	47,20%

X.- Principales impactos que la crisis sanitaria provocada por el COVID-19 está produciendo en las operaciones del Grupo y en su situación económico-financiera

A raíz de la publicación del Real Decreto 463/2020 en fecha 14 de marzo de 2020, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria generada por el coronavirus (COVID-19) y que entró en vigor el mismo día 14 de marzo, y hasta la fecha de cierre a 31 de diciembre de 2021 de las presentes cuentas anuales, se detallan a continuación los principales efectos sobre las operaciones de la Sociedad:

Efectos sobre las operaciones de la Sociedad:



CLASE 8.ª
www.espana.es



004795882

El periodo de confinamiento afectó en un primer momento a la demanda de superficies de arrendamiento. Sin embargo, no se han producido, tras el inicio de la crisis de la COVID-19, resoluciones relevantes de contratos motivadas por ella. A fecha actual la Sociedad ha alcanzado acuerdos con arrendatarios afectados en sus actividades como consecuencia de la crisis generada por la COVID-19, siendo el aplazamiento de rentas para su cobro prorrateado, generalmente en dos años, la fórmula de acuerdo más extendida para el cumplimiento de sus contratos. Los importes aplazados pendientes del cobro al cierre del ejercicio 2021 ascienden a 119 miles de euros y las bonificaciones aplicadas a los arrendatarios tanto en el ejercicio 2020 como en 2021 han ascendido a 617 miles de euros.

Efectos sobre las actividades de financiación:

La Sociedad cuenta con pólizas de circulante disponibles al cierre del ejercicio por importe de 547 miles de euros. Adicionalmente, cuenta con el apoyo financiero del socio único para prestar el apoyo económico, financiero y patrimonial necesario para la continuidad normal de las operaciones de la Sociedad, por lo que no existe riesgo de liquidez.

Efectos sobre las actividades de inversión:

La Sociedad ha terminado la ejecución de la transformación a uso hotelero de su activo en la Avda. República Argentina nº 23 de Sevilla, proyecto financiado con un tramo del préstamo sindicado formalizado en julio de 2019 y la remodelación del edificio de oficinas de la Avda. República Argentina nº25 de Sevilla, como actuaciones más relevantes, sin que la crisis de la COVID-19 haya afectado a la realización de estas inversiones, más allá de pequeños retrasos en la ejecución de esas obras.

Efectos sobre la valoración de los activos:

Aunque no se ha producido una disminución de precios de los nuevos arrendamientos formalizados, la valoración de ciertos activos se vio afectada por el incremento de las tasas de descuento y los mayores plazos de comercialización tenidos en cuenta en las valoraciones, con especial incidencia en los activos hoteleros. Consecuencia de estas correcciones en las valoraciones la Sociedad dotó de deterioros en sus inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio en el ejercicio 2020, no habiendo sido necesario dotar de deterioros en el ejercicio 2021.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, ante la incertidumbre de la situación actual, no es posible prever posibles impactos adicionales a los registrados en las cuentas anuales adjuntas que afecten a los resultados de los próximos ejercicios de la Sociedad, como consecuencia de la crisis del coronavirus (COVID-19), que van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la aplicación de un tratamiento médico eficaz contra el virus, si bien el administrador único de la Sociedad, basándose en la experiencia demostrada en el ejercicio 2021 y los impactos que se han puesto de manifiesto en las cuentas anuales del presente ejercicio desglosados anteriormente, confía en que los mismos no serían en cualquier caso significativamente negativos.



CLASE 8.ª
SERVICIO DE CLASIFICACIÓN Y REGISTRO



004795883

XI.- OTRA INFORMACIÓN.

1. EMPLEADOS.

Grupo INSUR está profundamente convencido de que el equipo humano es el factor determinante de 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, permitiendo todo ello retener y atraer el talento, y resultar una empresa atractiva para el desempeño de su profesión.

Durante 2021, ha seguido siendo una prioridad para Insur garantizar la seguridad y salud de sus empleados frente a la pandemia de Covid-19. Se han mantenido las medidas preventivas de uso de mascarillas en las instalaciones, medición de temperatura, aforos limitados en salas de reuniones y comedores, geles hidroalcohólicos, realización de test y teletrabajo en casos de contactos estrechos, y otras medidas implantadas durante 2020 como reuniones y formaciones telemáticas, limitación de viajes, mensajes y cartelería de concienciación, etc.

Así mismo, se han realizado a lo largo del año dos cribados masivos con test de antígenos, y se ha proporcionado la vacuna de la Gripe a todo el personal que lo ha deseado, 68 empleados, con el objetivo de proteger a las personas y evitar el contagio simultáneo de los dos tipos de virus.

El conjunto de todas estas medidas, así como la disciplina de los empleados, han hecho que los centros de trabajo de Grupo Insur sean lugares seguros, de manera que la incidencia de Covid-19 ha sido mínima en la compañía, y los casos positivos que se han producido han sido en su gran mayoría de origen externo, no habiéndose producido focos ni apenas contagios entre compañeros.

En la actualidad, se siguen manteniendo todas estas medidas preventivas.

A continuación, se procede a evaluar el cumplimiento de las acciones establecidas en el Plan de Acción de RSC 2021-2022.

A fecha 31 de diciembre de 2021, el equipo humano de Grupo Insur está formado por 160 personas, de las cuales un 31% son mujeres y un 69% hombres. Durante 2021, tras superar las peores etapas de la



004795884

CLASE 8.ª

pandemia de Covid-19, la recuperación económica se ha visto reflejada del mismo modo en la plantilla de Grupo Insur, habiéndose incrementado el número de trabajadores de 155 a 162, sin variaciones en la ratio de mujeres y hombres, que se ha mantenido en un 31% vs 69% respectivamente.

Evolución de la plantilla:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
HOMBRES	58	67	91	111	122	125	102	108
MUJERES	29	36	38	48	52	62	51	52
TOTAL	87	103	129	159	174	187	153	160

La plantilla de Grupo Insur posee una elevada cualificación. Del total de empleados, 45 (29%) son directivos y titulados de grado superior, y 64 (41%) son técnicos y titulados de grado medio.

La distribución de la plantilla por género y categorías laborales es la siguiente:

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Directivos y titulados superiores						
Hombres	29	25	29	26	24	23
Mujeres	23	20	21	20	18	11
Técnicos y titulados de nivel medio						
Hombres	36	47	53	45	38	30
Mujeres	14	17	25	9	6	3
Resto de personal asalariado						
Hombres	45	34	43	51	49	38
Mujeres	15	12	16	23	24	24

TOTAL HOMBRES	108	102	125	122	111	91
TOTAL MUJERES	52	51	62	52	48	38
TOTAL PLANTILLA	160	153	187	174	159	129



004795885

CLASE 8.^a



Grupo Insur garantiza la igualdad de oportunidades de hombres y mujeres. En 2021, el 40% de las nuevas incorporaciones han sido mujeres. La 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:





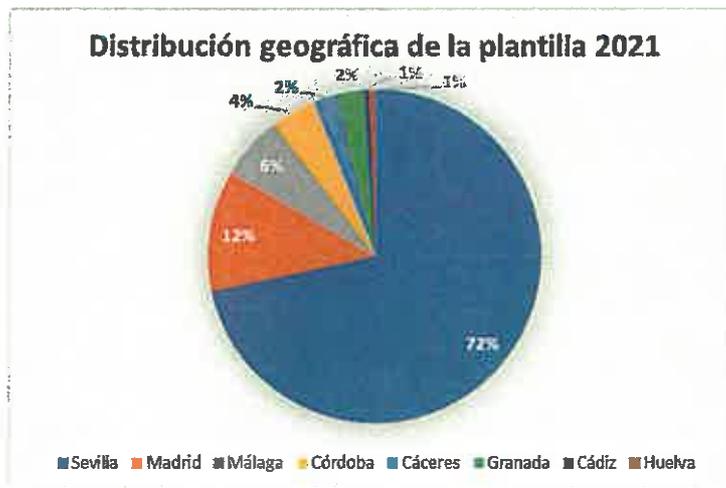
CLASE 8.ª



004795886

La distribución geográfica de la plantilla es la siguiente:

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





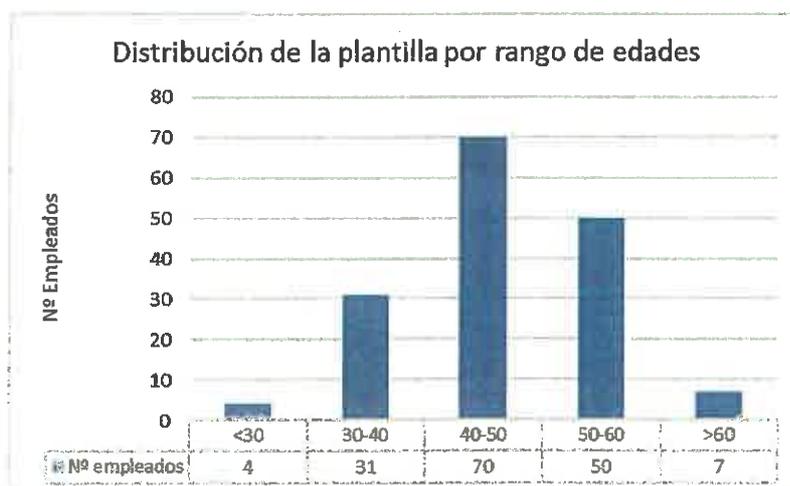
CLASE 8.ª



004795887

La distribución de la plantilla por edades es la siguiente:

Rango de edad	Nº empleados
<30	4
30-40	31
40-50	70
50-60	50
>60	7



Estos datos ponen de manifiesto el compromiso del 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 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 a potenciales empleados con discapacidad física o psíquica, en puestos especialmente diseñados para que puedan desarrollar sus competencias.

Así mismo, el Grupo apuesta por la diversidad cultural y de nacionalidades, y, actualmente, cuenta en la plantilla con 4 empleados de otros países (Argentina, Brasil, Polonia y Uruguay), desde el convencimiento de que un equipo diverso puede aportar mejores soluciones para una sociedad diversa e inclusiva.

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



CLASE 8.ª



004795888

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.

En relación con estos compromisos, durante 2021 se han realizado las siguientes acciones, que contribuyen principalmente a la S de los criterios ESG:

- Se mantiene una 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 de los empleados con las necesidades de la empresa.
- Se mantiene un convenio con ABP Salud que proporciona a los empleados revisiones médicas gratuitas, contribuyendo de esta manera a la salud y bienestar de los trabajadores, habiéndose atendido durante 2021 a total de 52 personas entre empleados, consejeros y otros colaboradores estrechos de Insur.
- Todas las sedes administrativas disponen de un office donde se proporciona café e infusiones gratuitamente a los empleados. Además, en la sede central, debido al elevado número de personas que hacen uso del mismo, se ha implantado y puesto a disposición de los empleados durante 2021 un nuevo office, más amplio y mejor dotado, que sirve además como zona de descanso y esparcimiento, mejorando de esta manera las condiciones para que los empleados, todo ello respetando las distancias de seguridad y resto de medidas de prevención implantadas actualmente.
- Así mismo, se proporciona a los empleados acceso al parking 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.
- Se proporciona al personal una retribución flexible que incluye cheque guardería y restaurante, así como el seguro de asistencia sanitaria, disfrutando de este servicio un elevado número de empleados (76) y sus familias.
- En relación con el día del empleado, con fecha 17 de diciembre de 2021 estaba prevista su celebración, pero debido a la elevada incidencia de la pandemia durante esas fechas, finalmente, como medida de prudencia, se decidió suspenderla, realizándose una reunión telemática de todos los empleados durante la cual tuvo lugar el discurso del Director General y del Presidente, donde se mencionó el compromiso de la compañía con los pilares ESG contenido en el nuevo Plan Estratégico 2021-2025.

No obstante, esta celebración quedó pendiente para una fecha en la cual el estado de la pandemia permitiese su celebración sin riesgos para los empleados, estando nuevamente prevista para el día 1 de abril de 2022, y tendrá lugar al aire libre, respetando todas las medidas de seguridad.

- Respecto a la formación, como cada año, se ha elaborado en 2021 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:



CLASE 8.ª

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y ASUNTOS EXTERIORES



004795889

- Programa Mentor Dirse 2021, impartido por la asociación DIRSE, con el apoyo de las fundaciones EY y SERES, realizado por la Directora de Organización y Control Interno para impulsar la política de RSC / Sostenibilidad / ESG en la compañía.
 - Programa de Perfeccionamiento Directivo, impartido por San Telmo, realizado por el Director Técnico.
 - Programa de Promoción y Desarrollo Inmobiliario PDI/ dPDI, realizado por un miembro del equipo de equipo comercial.
 - Programa de entrenamiento para la Fuerza Comercial, "El nuevo rol del vendedor híbrido", realizado a principios de 2021 por el equipo comercial. El programa fue realizado por 13 personas.
 - dMSI Programa Superior de Dirección Inmobiliaria y Financiera, realizado por un miembro del área financiera.
 - Curso "La mejor estrategia es la ejecutable", impartido por APD, realizado por la Directora de Marketing.
 - Formación en Inglés para todos los empleados, del cual se han beneficiado 29 personas durante 2021.
 - Plan de Igualdad y Auditoría Retributiva RD 901/2020, realizado por el Responsable de Personas, con el fin de optimizar la aplicación del Plan de Igualdad de la compañía.
 - Formación en Energía Solar Fotovoltaica, recibida por personal del área de mantenimiento patrimonial con motivo de la instalación de estos sistemas en varios de nuestros edificios.
 - Formación en Protección de Datos, impartida para todo el personal con motivo de concienciar todos los empleados sobre el uso correcto de los datos personales y los riesgos que conlleva hacer un mal uso de los mismos.
 - Amplia formación en Prevención de Riesgos Laborales en obras de construcción, así como en oficinas y despachos, realizada por un amplio número de empleados.
 - Amplia formación en Gestión Medioambiental en obras de construcción, impartida de manera interna y recibida por el personal de construcción, con un total de 90 horas.
 - 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, para 30 personas de la organización.
 - PRL – SVB + DESA: Conocimiento y uso del desfibrilador, con el fin de tener desfibriladores implantados en todos los edificios patrimoniales.
 - Formación en Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo, para todo el equipo de Comerciales, Gerentes y Gestores Patrimoniales, con un total de 44 personas.
- En total, durante 2021, se han impartido 3.686 horas de formación, con una media de 22,75 horas de formación por empleado, reduciéndose ligeramente el dato respecto a 2020, pero superior al dato de 2019.

La inversión económica en formación externa durante 2021 ha sido de 59.139 €, además de la importante dedicación de recursos internos destinados a impartir formación interna, no incluida en esta cifra. El importe ha sido superior a 2020 (58.156 €), debido principalmente a que se ha vuelto a retomar la formación presencial en algunos casos que, por lo general, es menos económica.

De las 3.686 horas de formación, un 32% (1.178 horas) han sido destinadas a formación relacionada con la Seguridad y Salud de los Trabajadores, y un 21% (790 horas) a formación relacionada con Medio Ambiente.



004795890

CLASE 8.ª



- En línea con el fomento del desarrollo personal y profesional en la compañía, durante 2021 se ha realizado la promoción interna de 1 empleado, y se ha planificado la promoción de otro empleado, iniciándose su proceso de cualificación. El número total de nuevas incorporaciones ha sido de 25 personas, de los cuales 15 han sido hombres (mayormente personal de construcción), y 10 han sido mujeres.
- Durante el año 2021 se han producido 18 bajas, 11 hombres y 7 mujeres, de los cuales 13 han sido voluntarias. El resto de las bajas, se han producido debido a la finalización de proyectos habiéndose llegado a acuerdos satisfactorios para ambas partes.
- Se ha continuado mejorando el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el trabajo conforme a ISO 45001, para las actividades de promoción, alquiler de activos patrimoniales, construcción y gestión de centros de negocios, que vela por la seguridad y salud de todos los trabajadores del Grupo. Durante 2021 ha sido nuevamente auditado por AENOR, con el resultado de evaluación conforme.
- Así mismo, durante 2021, se ha continuado impulsando el proceso de transformación digital iniciado en 2018, con el consiguiente plan de mejora de las herramientas y equipos informáticos de todo el personal de la organización, mejorando de esta manera su productividad, eficacia y la seguridad de la información. Se han proporcionado tablets a determinados grupos de empleados, se han renovado / actualizado los equipos informáticos de gran parte de la plantilla, y se ha proporcionado nuevos terminales de teléfonos móviles con mayor capacidad y prestaciones.
- Como hito fundamental de este proceso de transformación digital, a principios de 2021 se migró toda la información de la compañía a SharePoint, que es un servicio basado en la nube, hospedado por Microsoft, que permite almacenar y organizar de forma segura toda la información, permitiendo además compartirla y acceder a ella desde cualquier dispositivo, facilitando de esta manera la forma de trabajar de los empleados. En este nuevo entorno, se creó el espacio "Portal del Empleado", donde se comparten todos los asuntos de interés general para todos los empleados, y a través del cual se fomenta la contribución de los empleados a las acciones de RSC y a la consecución de los ODS.
- Otras herramientas puestas en marcha a finales de 2021 – principios de 2022, con objeto de facilitar su uso por parte de los empleados, han sido una aplicación muy fácil de usar para el registro de la jornada de trabajo (mejorando notablemente la existente con anterioridad), una aplicación para la solicitud de vacaciones y permisos, y otra aplicación para la aprobación de los partes de gastos. Con todas ellas, integradas en el entorno de Microsoft, se ha mejorado notablemente la eficacia de estos procesos.



CLASE 8.ª



004795891

- Con fecha 18 de marzo, se creó el buzón de sugerencias de RSC (sugerencias.rsc@grupoinsur.com), que fue comunicado a todo el personal para fomentar su uso y participación en la consecución de los ODS, y, si bien no se han recibido sugerencias a través de este canal durante 2021, sí se han realizado sugerencias a lo largo de todo el año, que han sido elevadas directamente a la Directora de Organización y Control Interno y al Director General. Algunos ejemplos han sido los siguientes:
 - Sugerencia del Director de Promoción de Andalucía Occidental para apoyar el torneo de Golf organizado por ANDEX para recopilar fondos para la construcción de la futura planta de oncología de adolescentes en el Hospital Virgen del Rocío, Planta Zero.
 - Sugerencia de la Directora de Patrimonio para colaborar con la gala benéfica "Dame tu mano" que organiza la asociación Colibrí, con el apoyo de la Cámara de Comercio de Sevilla, para el apoyo a personas con diversidad funcional intelectual, en el ámbito de la innovación formativa.
 - Sugerencia del personal de Recepción y Orden y Limpieza, para donar mobiliario de oficina en desuso almacenado en nuestros trasteros, a organizaciones sociales comprometidas con colectivos vulnerables, entre ellas, la mencionada anteriormente asociación Colibrí.
 - Sugerencia del Director General para animar a los empleados a acudir a donar sangre, durante la jornada laboral, ante un llamamiento urgente realizado por la Consejería de Salud de la Junta de Andalucía para reponer reservas.
 - Sugerencia del Director General para contratar un menú gratuito para los empleados que deseen comer en las sedes administrativas.
 - Sugerencia de la Directora de OCI para proporcionar fruta gratuita a los empleados, para promover hábitos saludables.

Todas estas sugerencias han sido o están siendo llevadas a cabo en la actualidad.

- A partir del mes de mayo de 2021, se comenzó con el envío mensual de un boletín interno para los empleados, denominado "Insur Noticias", con el objetivo de comunicar internamente noticias de interés relacionadas con nuestras actividades, nuestros compañeros, nuestro compromiso con la sociedad, el medio ambiente o la gobernanza, o cualquier otra noticia de interés para la compañía, tanto de naturaleza interna como externa.
- También a principios de 2021, se puso en marcha la iniciativa antes comentada de proporcionar fruta gratuita para los empleados en todas las sedes administrativas.
- Por último, durante 2021, la compañía ha terminado de elaborar el Plan de Igualdad para todo el Grupo, iniciado en 2020, con objeto de garantizar los mismos derechos y oportunidades laborales a mujeres y hombres, así como políticas que proporcionen igualdad de oportunidades laborales a todos los trabajadores.



CLASE 8.ª



004795892

COMPROMISO AMBIENTAL

Los compromisos con el medio ambiente están presentes en todas las actividades y procesos de la empresa, pues representan valores esenciales para Grupo Insur, y ponen de manifiesto la conciencia social y ambiental de la compañía, que traslada a todas sus actividades.

La sostenibilidad y la eficiencia energética de nuestras promociones residenciales y activos patrimoniales son objetivos prioritarios que se tienen en cuenta en todo el ciclo de vida de la promoción, especialmente en la fase de diseño, contemplándose la integración en el entorno, la forma y orientación de los edificios para optimizar su comportamiento ambiental y energético, las zonas verdes y elementos vegetales a emplear para mejorar el confort climático y contribuir a la biodiversidad floral del entorno, así como el uso de elementos y materiales constructivos e instalaciones sostenibles, buscando continuamente la mejora de la eficiencia energética, la optimización de los recursos naturales y la sostenibilidad.

Como muestra de este compromiso con la sostenibilidad, es de destacar la certificación BREEAM® con calificación "Very Good" de los edificios de oficinas de nuestro destacado proyecto "Río55 Madrid Business Park", finalizado en 2020, con una superficie total de 28.000 m², casi 400 plazas de garaje, varios puntos de recarga de vehículos eléctricos y más de 8.600 m² de zonas verdes. Esta experiencia se va a trasladar a nuestro nuevo proyecto de oficinas en Málaga, el edificio "Ágora", actualmente en fase de diseño, con una edificabilidad de 9.500 m².

Así mismo, otros tres edificios de oficinas ya existentes pertenecientes al Grupo se han reformado y adecuado para mejorar su sostenibilidad y obtener la certificación "BREEAM® En Uso" durante 2022, contemplándose instalaciones de energías renovables entre las mejoras realizadas.

Respecto a las promociones residenciales, el objetivo de la compañía es obtener la calificación energética A en todos los desarrollos que se realicen a partir de 2022 (ya se viene obteniendo esta calificación en un elevado porcentaje de las viviendas entregadas).

Cabe destacar además que la compañía tiene implantado y certificado por AENOR un Sistema de Gestión Ambiental conforme a la norma ISO 14001 desde el año 2017, para sus actividades principales (Promoción, Alquiler de inmuebles, Construcción y Centros de Negocios), en todos los territorios en los que opera, demostrando de esta manera su compromiso con la protección del medio ambiente y su contribución al desarrollo sostenible. Dispone así mismo de una Política Medioambiental aprobada por el Consejo, y anualmente se fijan objetivos medioambientales. Todo ello conlleva la implantación de medidas de prevención de la contaminación y reducción de residuos en nuestras actividades, así como la formación y concienciación ambiental para todos los empleados.

*Acciones planificadas en el Plan de RSC / Sostenibilidad / ESG:
MEDIO AMBIENTE – ENTORNO NATURAL.*

La 'conciencia social y ambiental' y el 'respeto al medio ambiente' representan valores básicos de la compañía, que la Política de RSC 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)



CLASE 8.ª

ESPECIALIDAD PROMOCIÓN INMOBILIARIA



004795893

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 relación con los compromisos establecidos en el Plan de Acción 2021-2022, durante 2021 se han realizado las siguientes acciones, que contribuyen a la E de los criterios ESG:

- Una de las acciones más importantes realizadas durante 2021 ha sido la instalación de placas fotovoltaicas en el Edificio Insur Sevilla, que abastecen a la Sede Central, Parking Insur e iSpaces, con una producción fotovoltaica anual de 168,88 kWh, que conlleva una bajada en la factura eléctrica del 14% aproximadamente.

Del mismo modo, se han instalado placas solares en el Edificio Insur Cartuja que, con una producción fotovoltaica anual de 137,77 kWh, supondrá un ahorro eléctrico de un 18%.

Ambas conllevan un aprovechamiento del 100% de la energía generada.

Está prevista además su instalación en el edificio Suecia durante el primer trimestre de 2022, poniéndose de manifiesto con estas acciones el enorme compromiso del Grupo con la sostenibilidad y el medio ambiente.

- Así mismo, se están implantando cargadores de vehículos eléctricos en los aparcamientos de nuestros edificios de oficinas, contribuyendo de esta manera a la movilidad sostenible.
- Con carácter recurrente, se aplican los principios de la Política de Gestión Ambiental de la compañía, aprobada en 2017 y actualizada en 2019, donde se pone de manifiesto el compromiso con la protección del medio ambiente y de nuestro entorno, tanto en nuestras oficinas como en cada uno de nuestros inmuebles y proyectos que desarrollamos, mediante las siguientes acciones:
 - a. Actuaciones y medidas orientadas a prevenir cualquier tipo de contaminación que pudiesen originar nuestras actividades (segregación, control y gestión de los residuos, reciclado, etc.), en toda la cadena de valor Inmobiliaria.
 - b. La innovación en el diseño de los inmuebles, incorporando técnicas de edificación sostenible y de eficiencia energética, potenciando el uso de materiales sostenibles y creando productos medioambientalmente responsables.
 - c. La mejora continua de la eficiencia energética de los inmuebles propiedad de la compañía.
 - d. La formación específica y concienciación de todos los empleados.
- En 2017 la compañía implantó y certificó por AENOR un Sistema de Gestión Ambiental conforme a la norma ISO 14001:2015, con un alcance que incluía las principales actividades del Grupo (Promoción, Alquiler de inmuebles y Construcción), en todos los territorios en los que opera. A principios de 2020 se amplió este alcance, incluyendo la gestión de Centros de Negocios (iSpaces). El Sistema completo es auditado cada año internamente, y posteriormente por AENOR. En 2021, la auditoría interna se realizó en el mes de julio, y la de AENOR a finales de septiembre. El resultado ha sido "evaluación conforme", 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.



CLASE 8.ª



004795894

- Con la implantación del Sistema de Gestión Medioambiental en el centro de negocios ISspaces, se puso especial interés en promover el reciclaje entre los clientes y usuarios, no sólo de papel, sino de otros residuos más dañinos para el medio ambiente como aparatos eléctricos y electrónicos (RAEE), pilas o tóner, sirviendo este centro como pequeño punto de reciclaje para sus clientes, contribuyendo de esta manera a combatir el cambio climático y sus efectos.
- La iniciativa de crear puntos de reciclaje de RAEE se hizo extensible al resto de edificios patrimoniales, con lo que se llegó a un acuerdo para instalar en todos ellos al menos un pequeño contenedor para que cualquiera de los usuarios de estos edificios pudiera llevar allí sus RAEE.
- Durante 2021, se ha continuado sensibilizando al personal de Grupo Insur mediante la realización de comunicados en relación con la protección del medio ambiente, y formación específica al personal de construcción. Está programado para principios de 2022 un curso de sensibilización medioambiental para todo el personal, que será particularizado para la actividad de construcción debido a la normativa específica de aplicación. También se les imparte formación en las reuniones mensuales de coordinación que se realizan en las obras.
- Los técnicos han recibido formación relacionada con la sostenibilidad y la eficiencia energética, disponiendo actualmente en plantilla de cinco personas del área Técnica disponen del certificado "BREEAM Asociado", y una persona que dispone del certificado "Passivhaus Tradesperson".
- Así mismo, se han mantenido durante 2021 las medidas implantadas en 2020 relacionadas con la digitalización de nuestros procesos, que han tenido un impacto importante en la reducción del consumo de papel y tinta de impresión, tales como:
 - Entrega a los clientes de toda la documentación asociada a las viviendas (manuales de instrucciones, certificados, planos, etc.) en formato digital, mediante el uso de pendrives, en todas las promociones entregadas en 2021.
 - Procedimiento de facturación electrónica de proveedores, mediante el cual se han dejado de recibir las facturas en papel. Así mismo, el proceso interno de revisión y validación de facturas se ha digitalizado igualmente mediante el uso de la herramienta de firma digital DocuSign.
 - Uso de la herramienta DocuSign para la firma de reservas, contratos y otros documentos a firmar con los clientes, eliminando igualmente el papel en todo el proceso de revisión, validación y firma de estos documentos.
 - Digitalización de la información comercial de las promociones (infografías, planos, memoria de calidades, etc.), para que sean mostradas al cliente a través de pantallas de TV o monitores de gran tamaño, o bien enviadas por correo electrónico, evitando en todo caso el papel, cumpliendo a su vez las medidas preventivas frente al Covid-19.
- En relación con nuestras promociones y activos patrimoniales, durante 2021 se han llevado a cabo diferentes acciones que ponen de manifiesto el alto compromiso de Grupo Insur con la protección del medio ambiente y el entorno natural, la sostenibilidad y la responsabilidad social. Entre ellas, cabe destacar las siguientes:
 - Como se ha mencionado, tras la certificación BREEAM® "Very Good" de los edificios de oficinas de nuestro proyecto "Río55 Madrid Business Park", finalizado en 2020, con una superficie total



004795895

CLASE 8.ª

de 28.000 m2, se va a trasladar esta experiencia a nuestro nuevo proyecto de oficinas en Málaga, el edificio "Ágora", actualmente en fase de diseño, con una edificabilidad de 9.500 m2.

- o En los edificios de oficinas del Grupo ya existentes, se están realizando actuaciones y reformas con objeto de obtener la certificación BREEAM® En Uso. En el Edificio Capitolio (5.083 m2, distribuidos en 5 alturas), durante 2020 y 2021 se han llevado a cabo los trabajos de reforma y está previsto obtener la certificación BREEAM® para principios de 2022, con una con calificación "Muy Bueno" en la Parte 1 (sobre el edificio), y "Excelente" en la Parte 2 (sobre la gestión). Así mismo, están en trámite para su certificación durante 2022 los edificios Insur Cartuja (8.125 m2) y Suecia. Otros edificios, que están siendo objeto de reformas, tienen igualmente prevista su certificación.
- o En relación con las promociones de viviendas entregadas durante 2021, se han obtenido las siguientes calificaciones energéticas:

PROMOCIÓN	Nº VIVIENDAS / CALF. EMISIONES CO2		
	A	B	C
SELECTA HERMES (Dos Hermanas, Sevilla)		72	
RESID. 75 ANIVERSARIO (Sevilla)	38		
PINEDA PARQUE B4 (Sevilla)	25		
PINEDA PARQUE B5 (Sevilla)	33		
SELECTA ARES I (Dos Hermanas, Sevilla)		72	
SELECTA SALOBREÑA (Salobreña, Granada)			19
MIRADOR DEL OLIVAR (Valdemoro, Madrid)		50	
	136	194	19
	93,7%	64,03%	6,27%

Calificación energética de edificios

Indicador kgCO2/m2



Si consideramos el indicador referente a las emisiones de CO2, resulta que el 93,7% de las viviendas entregadas han obtenido calificación energética A o B. Tan solo una promoción ha



CLASE 8.



004795896

obtenido calificación C (viviendas de costa, segunda residencia). Sin embargo, el nuevo plan estratégico 2021-2025, establece clasificación A para todas las viviendas, luego este indicador mejorará considerablemente en los próximos años.

- En cumplimiento de nuestro Sistema de Gestión Ambiental, todas las obras de Grupo Insur disponen de puntos limpios donde se depositan los residuos durante la ejecución de la obra, convenientemente identificados y segregados, conforme a la normativa vigente. Se tienen establecidas cláusulas medioambientales en los contratos con los proveedores, y se les hace entrega de los manuales de buenas prácticas ambientales en las obras de construcción, con objeto de concienciarles y formarles sobre la importancia de contribuir a la protección del medio ambiente.
- En los edificios de oficinas, se ha instalado durante 2020 y 2021 cartelería con mensajes relacionados con la protección del medio ambiente para sensibilizar a los usuarios, especialmente con la disminución de los consumos de electricidad y agua.
- Desde el área de Organización y Control Interno, se realizan inspecciones periódicas en todas las obras, edificios patrimoniales y centros de trabajo, para comprobar el cumplimiento de las medidas medioambientales aplicables, en cumplimiento de nuestra Política de Gestión Ambiental. Así mismo, se miden y analizan sistemáticamente los consumos de la compañía (principalmente energía, agua y papel), con objeto de detectar oportunidades de mejora y aplicar medidas de reducción de los mismos, contribuyendo de esta manera al desarrollo sostenible.

Gestión Medioambiental en Grupo Insur.

Durante 2017, Grupo Insur abordó la implantación de un Sistema de Gestión Medioambiental conforme a la norma ISO 14001:2015, que fue certificado por AENOR en noviembre de 2017 para las actividades de promoción, alquiler de inmuebles y construcción, en todos los territorios donde opera la compañía.

Desde su implantación, la entidad certificadora ha realizado las correspondientes auditorías de seguimiento y renovación, obteniendo cada año el resultado de evaluación conforme, que pone de manifiesto el mantenimiento y mejora continua del Sistema por parte de Grupo Insur.

Este certificado de Gestión Ambiental acredita que la organización cumple con los requisitos que establece dicha norma y que el sistema implantado ayuda a prevenir los impactos ambientales, utilizando los medios necesarios para evitarlos, reducirlos o controlarlos, pero siempre en equilibrio con la racionalidad socioeconómica, apostando por la mejora continua.

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.

Entre otras acciones, se tienen identificados y evaluados los aspectos ambientales asociados a las distintas actividades del Grupo, así como los riesgos, evaluándose su severidad. Se han desarrollado manuales de buenas prácticas ambientales para las distintas actividades (construcción, edificios de oficinas, etc.), y se realiza la medición de los indicadores medioambientales con objeto de mejorar continuamente la gestión ambiental de la compañía.



CLASE 8.ª



004795897

En el marco de la Política de Medio Ambiente de la compañía, se han establecido objetivos medioambientales que en 2021 se han centrado, además de en la reducción del consumo de agua y electricidad, en la obtención del certificado BREEAM para el Edificio Capitolio y la obtención de la calificación energética A en todos los proyectos cuya licencia de obra se obtenga a partir de 2021.

En relación con el desempeño ambiental de la organización, a continuación, se muestran los principales indicadores, donde se puede observar con carácter general un leve aumento de los consumos de luz, agua y papel en comparación con el 2020. Este resultado tiene sentido si tenemos en cuenta que durante el 2º trimestre de 2020 apenas hubo actividad en ninguno de los centros de trabajo debido al confinamiento y posterior reinicio progresivo de la actividad. Sin embargo, si comparamos los consumos con los producidos en el 2019, se han mantenido en su gran mayoría y algunos incluso se han llegado a reducir.

Cabe destacar el consumo eléctrico de la Sede Central de Sevilla en 2021 que, tras la puesta en marcha de la instalación fotovoltaica de apoyo al punto de suministro, se ha visto reducida respecto al 2020, incluso habiendo estado esta oficina inactiva durante el período de confinamiento.

En la Sede de Madrid destaca un aumento considerable del indicador de consumo de papel por persona. Tras analizar esta desviación se ha concluido que se ha debido a la prácticamente nula actividad en esta oficina durante los primeros meses de la pandemia, pues, además, Madrid resultó ser la zona más afectada de todo el territorio nacional. Ya en 2021, con el reinicio de la actividad, el consumo de papel ha vuelto a sus valores normales.

En el negocio patrimonial se destacan la drástica reducción de los consumos del Edificio Buenos Aires, en la Avenida República Argentina de Sevilla, tras la reducción de la actividad de la obra de rehabilitación que se está llevando a cabo y el aumento de las ratios de consumo del Centro Comercial Mirador de Santa Justa, también en Sevilla, y cuyos indicadores medioambientales se han visto afectadas por el traslado de MediaMarkt, que ha dejado una gran cantidad de superficie disponible.