

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

Cuentas Anuales del ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2021 e Informe de  
Gestión, junto con el Informe de  
Auditoría de Cuentas Anuales emitido por  
un Auditor Independiente

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

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

---

### Opinión

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

### Descripción

La Sociedad posee una cartera de suelos, promociones en curso y promociones de viviendas terminadas, ubicadas en el territorio nacional, cuyo valor en libros a 31 de diciembre de 2021 asciende a 36,5 millones de euros. La Sociedad valora estas existencias a coste de adquisición o a valor de mercado si este último fuera inferior, y utiliza terceros ajenos a la entidad como expertos para determinar el valor de mercado de sus existencias con periodicidad anual.

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

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

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

### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

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

## Valoración de Existencias Inmobiliarias. Evaluación de posibles deterioros

### Descripción

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

### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

Por último, hemos evaluado la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en la nota 7 de las cuentas anuales del ejercicio.

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

### Descripción

La Sociedad mantiene participaciones en el capital social de sociedades del Grupo y asociadas que no cotizan en mercados regulados, así como créditos a largo y corto plazo concedidos a las mismas, cuyo valor neto contable asciende a 50 y 29 millones de euros, respectivamente (véase notas 6.b y 13).

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

### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

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

### Descripción

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

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

### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

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

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

### Descripción

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Por último, hemos evaluado si los desgloses de información incluidos en las notas 6.b y 13 de las cuentas anuales adjuntas en relación con este aspecto resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

### Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 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

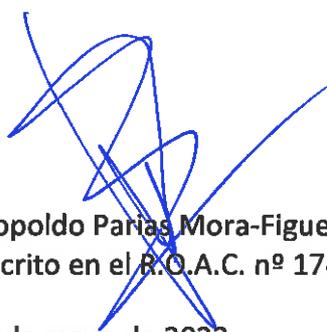
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

27 de mayo de 2022



DELOITTE, S.L.

2022 Núm. 07/22/00386

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.<sup>a</sup>



ON1298494

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

El Administrador Único de INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) en el día de hoy, 31 de marzo de 2021, formula las cuentas anuales, el Informe de Gestión, y la propuesta de distribución del resultado referidos al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, todo ello recogido en el anverso de los folios de papel timbrado del Estado, numerados correlativamente del 4795898 al 4795973 todos inclusive, de la Serie OO, clase 8.<sup>a</sup>, de 3 céntimos de euro cada uno, 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



004795898

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

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
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>110.933</b>	<b>69.281</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	Nota 8	<b>105.362</b>	<b>90.692</b>
Inmovilizado material		46	63	<b>FONDOS PROPIOS-</b>		<b>105.362</b>	<b>90.692</b>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		46	63	Capital		64.982	59.146
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	227	3.067	Capital escriturado		64.982	59.146
Terrenos		31	1.614	Prima de asunción		33.594	27.758
Construcciones		196	1.453	<b>Reservas</b>		<b>3.572</b>	<b>2.248</b>
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Nota 6-b	77.669	63.182	Legal y estatutarias		2.324	1.841
Instrumentos de patrimonio		49.980	48.870	Otras reservas		1.247	404
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 13	27.663	14.312	Otras aportaciones de socios		213	213
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 6-a	30.120	151	Resultado del ejercicio		9.001	4.630
Otros activos financieros		30.120	151	Dividendo a cuenta		(6.000)	(3.500)
Activos por impuesto diferido	Nota 11	2.877	3.518				
				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>42.568</b>	<b>6.718</b>
				Provisiones a largo plazo		312	234
				Otras provisiones		312	234
				Deudas a largo plazo	Nota 9	30.427	2.576
				Obligaciones y otros valores negociables		29.585	-
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo		839	2.548
				Otros pasivos financieros		2	28
				Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 13	11.820	3.710
				<b>Pasivos por impuesto diferido</b>		<b>9</b>	<b>198</b>
				<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>23.988</b>	<b>44.342</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>60.982</b>	<b>71.771</b>	Provisiones a corto plazo		362	310
Existencias	Nota 7	37.988	51.564	Deudas a corto plazo	Nota 9	13.678	33.899
Terrenos y Solares		22.737	14.656	Obligaciones y otros valores negociables		73	-
Obra en curso de construcciones		6.066	-	Deudas con entidades de crédito a largo plazo		7.318	24.710
Edificios construidos		7.401	35.463	Deudas con entidades de crédito a corto plazo		5.139	6.935
Edificios adquiridos		300	300	Otros pasivos financieros a corto plazo		1.148	2.254
Anticipos a proveedores		1.481	1.145	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 13	1.320	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 6-c	7.367	2.182	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 10	8.628	10.133
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.879	532	Proveedores		530	624
Cientas, empresas del grupo y asociadas	Nota 13	4.070	1.397	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 13	3.144	3.765
Deudores varios		306	252	Personal (remuneraciones pendientes de pago)		370	314
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 11	112	1	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 11	1.096	165
Créditos a empresas del grupo		1	6	Anticipos de clientes	Nota 7	3.485	5.264
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 13	1.034	2.826				
Créditos a empresas del grupo		1.034	2.826				
Periodificaciones a corto plazo		598	234				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		14.000	14.959				
Tesorería		14.000	14.959				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>171.915</b>	<b>141.752</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>171.915</b>	<b>141.752</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2021.



CLASE 8.ª



004795899

**INSUR PROMOCION INTEGRAL, S.L. (Sociedad Unipersonal)****CUENTA 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
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>Nota 12-a</b>	<b>45.670</b>	<b>38.222</b>
Ventas de edificios		34.831	33.774
Ingresos por venta de terrenos y solares		4.567	-
Arrendamientos		20	45
Prestación de servicios		6.252	4.403
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>	<b>Nota 7</b>	<b>(20.195)</b>	<b>(21.492)</b>
<b>Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>		<b>147</b>	<b>2.840</b>
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>Nota 12-b</b>	<b>(11.460)</b>	<b>(11.660)</b>
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(6.280)	926
Trabajos realizados por otras empresas		(5.180)	(9.703)
Otros provisionamientos		-	(2.883)
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>72</b>	<b>151</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		72	151
<b>Gastos de personal</b>	<b>Nota 12-c</b>	<b>(2.936)</b>	<b>(2.880)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(2.350)	(2.299)
Cargas sociales		(586)	(581)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>Nota 12-d</b>	<b>(4.536)</b>	<b>(3.893)</b>
Servicios exteriores		(3.697)	(3.342)
Tributos		(360)	(258)
Otros gastos de gestión corriente		(479)	(293)
<b>Amortización del Inmovilizado</b>	<b>Notas 4-a y 5</b>	<b>(41)</b>	<b>(36)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>6.722</b>	<b>1.252</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>Notas 12 y 13</b>	<b>4.851</b>	<b>6.581</b>
De participaciones en instrumentos de patrimonio		4.242	6.270
- En empresas del grupo y asociadas		4.242	6.270
De valores negociables y otros instrumentos financieros		609	311
- En empresas del grupo y asociadas		600	311
- En terceros		9	-
<b>Gastos financieros</b>	<b>Nota 12-e</b>	<b>(808)</b>	<b>(932)</b>
Por empresas del grupo y asociadas		(139)	(245)
Por deudas con terceros		(753)	(1.023)
Gastos financieros capitalizados	<b>Notas 4-h y 12</b>	84	336
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>		<b>(68)</b>	<b>(1.820)</b>
Resultado de enajenaciones de instrumentos financieros		433	-
Deterioros y pérdidas	<b>Notas 6 y 12</b>	(501)	(1.820)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>3.975</b>	<b>3.829</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>10.697</b>	<b>5.081</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>Nota 11</b>	(1.697)	(251)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>9.001</b>	<b>4.830</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.



004795900

CLASE 8.ª

**INSUR PROMOCION INTEGRAL, S.L. (Sociedad Unipersonal)****ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE  
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020****A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>		<b>9.001</b>	<b>4.830</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>			
- Por valoración de instrumentos financieros		-	-
- Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
- Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
- Efecto impositivo		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>		<b>(4)</b>	<b>-</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>			
- Por valoración de instrumentos financieros		-	-
- Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
- Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
- Efecto impositivo		-	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>8.997</b>	<b>4.830</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de Ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.



CLASE 8.ª



004795901

**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 escriturado	Prima de asunción	Reserva Legal	Reserva Voluntaria	Reservas de fusión	Otras aportaciones de socios	Dividendo a cuenta	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019</b>	<b>51.917</b>	<b>28.276</b>	<b>1.005</b>	<b>6.561</b>	<b>386</b>	<b>200</b>	<b>(6.922)</b>	<b>8.353</b>	<b>89.776</b>
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	4.830	4.830
Operaciones con socios o propietarios	7.229	(518)	-	(7.138)	-	13	(3.500)	-	(3.914)
Distribución de dividendos	-	(7.747)	-	(7.138)	-	-	(3.500)	-	(18.385)
Ampliación de capital	7.229	7.229	-	-	-	-	-	-	14.458
Otras operaciones	-	-	-	-	-	13	-	-	13
Distribución del resultado del 2019	-	-	836	595	-	-	6.922	(8.353)	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020</b>	<b>59.146</b>	<b>27.758</b>	<b>1.841</b>	<b>18</b>	<b>386</b>	<b>213</b>	<b>(3.500)</b>	<b>4.830</b>	<b>90.692</b>
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(4)	-	-	-	9.001	8.997
Operaciones con socios o propietarios	5.836	5.837	-	-	-	-	(6.000)	-	5.673
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(6.000)	-	(6.000)
Ampliación de capital (Nota 8)	5.836	5.837	-	-	-	-	-	-	11.673
Distribución del resultado del 2020	-	-	483	847	-	-	3.500	(4.830)	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021</b>	<b>64.982</b>	<b>33.594</b>	<b>2.324</b>	<b>861</b>	<b>386</b>	<b>213</b>	<b>(6.000)</b>	<b>9.001</b>	<b>105.362</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.



004795902

CLASE 8.ª

**INSUR PROMOCION INTEGRAL, S.L. (Sociedad Unipersonal)****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO****EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>	<b>23.549</b>	<b>12.619</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos	10.697	5.081
<b>Ajustes al resultado:</b>	<b>(3.501)</b>	<b>(900)</b>
- Amortización del Inmovilizado	41	36
- Deterioro y pérdidas (Inversiones financieras)	501	1.820
- Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	-	-
- Deterioro y pérdidas (existencias)	-	2.883
- Ingresos financieros	(4.851)	(6.581)
- Gastos financieros	808	932
- Devengo Plan acciones I/p	-	10
<b>Cambios en el capital corriente</b>	<b>17.282</b>	<b>9.152</b>
- Existencias	25.333	17.586
- Deudores y otras cuentas a cobrar	(5.185)	6.670
- Otros activos y pasivos corrientes	(1.462)	42
- Acreedores y otras cuentas a pagar	(1.507)	(15.161)
- Otros activos y pasivos no corrientes	104	15
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>(929)</b>	<b>(714)</b>
- Pagos de intereses	(1.195)	(1.025)
- Cobros de intereses	266	311
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	-	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>	<b>(43.496)</b>	<b>(9.682)</b>
<b>Pagos por inversiones</b>	<b>(55.332)</b>	<b>(15.433)</b>
- Empresas del grupo y asociadas	(25.184)	(15.432)
- Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias	(148)	-
- Otros activos financieros	(30.000)	(1)
<b>Cobros por desinversiones</b>	<b>11.836</b>	<b>5.751</b>
- Empresas del grupo y asociadas	11.805	5.751
- Otros activos financieros	31	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>	<b>18.988</b>	<b>(1.815)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>20.403</b>	<b>(3.585)</b>
- Emisión de obligaciones y otros valores negociables	30.000	-
- Emisión de deudas con entidades de crédito	2.431	5.096
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	(23.366)	(11.848)
- Emisión de deudas con empresas del grupo	11.338	3.167
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo	-	-
<b>Cobros y Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	<b>(1.415)</b>	<b>1.770</b>
- Pago de dividendo a cuenta	(6.000)	(3.500)
- Pago de dividendo con cargo a reserva	-	(1.000)
- Cobros de dividendos con empresas del grupo y asociadas	4.585	6.270
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>	<b>(959)</b>	<b>1.122</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	14.959	13.837
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	14.000	14.959

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.



CLASE 8.ª



004795903

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

Memoria del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2021

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

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

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

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

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

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

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

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



004795904

## CLASE 8.ª

desarrolladas en forma parcial y directa o indirectamente mediante la titularidad de acciones o participaciones de Sociedades de idéntico o análogo objeto.

La Sociedad hasta el 31 de diciembre de 2016 no disponía de medios materiales y humanos propios, existiendo hasta esa fecha un contrato de gestión con la sociedad Inmobiliaria del Sur, S.A. por el que se le retribuía en un 5% del precio total de las ventas de las promociones inmobiliarias que gestionaba. Al 1 de enero de 2017, y dentro del proceso de reorganización societaria del Grupo que encabezó su Socio Único Inmobiliaria del Sur, S.A., fue traspasado a la Sociedad la totalidad del personal del grupo asignado al negocio de promoción inmobiliaria. A partir de esa fecha el contrato de gestión en la parte referida a la gestión de la actividad de promoción quedó resuelto. Desde el 1 de enero de 2017, Inmobiliaria del Sur, S.A., como sociedad cabecera del Grupo, presta servicios corporativos a las distintas empresas del Grupo, habiéndose devengado por este concepto gastos en la Sociedad en el ejercicio 2021 por importe de 2.291 miles de euros (2.009 miles de euros en 2020) (véase Nota 13).

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, no obstante, está dispensada de obligación de consolidar por encontrarse dentro de un grupo superior cuya cabecera es Inmobiliaria del Sur, S.A., con domicilio social en Sevilla, siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 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 serán depositadas en el Registro Mercantil de Sevilla tras su aprobación en la Junta General Ordinaria de Accionistas. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 del Grupo Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes fueron formuladas en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el 26 de febrero de 2021 y fueron depositadas en el Registro Mercantil de Sevilla tras su aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas.

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

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

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

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 junto con los Real Decretos 1159/2010, 602/2016 y 1/2021 por el que se modifican determinados aspectos del PGC y sus adaptaciones sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.



**CLASE 8.ª**



004795905

**b) Imagen fiel-**

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

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2020 fueron aprobadas por decisión del Socio Único, en competencia de la Junta General Ordinaria de Socios, el 27 de julio de 2021.

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

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

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

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 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.

Tal y como se describe en la Nota 15, 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 16, 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 adjuntas.



### CLASE 8.ª

INSTRUMENTOS FINANCIEROS



004795906

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

#### e) Comparación de la información-

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):

Carteras	Valor en libros a 31/12/20	Clasificación según nuevos criterios a 31/12/20	
		Coste amortizado	Coste
<b>Activos</b>			
<i>Préstamos y partidas a cobrar</i>			
-Créditos comerciales	2.182	2.182	-
-Créditos no comerciales a largo plazo	14.463	14.463	-
-Créditos no comerciales a corto plazo	2.832	2.832	-
<i>Otros a valor razonable – Grupo, multigrupo y asociadas</i>			
-Grupo	48.870	-	48.870
<b>Pasivos</b>			
<i>Débitos y partidas a pagar</i>			
-Débitos comerciales	(10.133)	(10.133)	-
-Débitos no comerciales a largo plazo	(6.286)	(6.286)	-
-Débitos no comerciales a corto plazo	(33.899)	(33.899)	-
<b>Total clasificación y valoración según cuentas anuales a 31/12/20</b>	<b>18.029</b>	<b>(30.841)</b>	<b>48.870</b>
<b>Total clasificación según nuevos criterios a 31/12/20</b>		<b>(30.841)</b>	<b>48.870</b>
<b>Ajustes de valoración registrados en Patrimonio Neto por nuevos criterios al 01/01/21</b>		-	-
<b>Saldos iniciales según nueva clasificación y valoración al 01/01/21</b>		<b>(30.841)</b>	<b>48.870</b>

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.



CLASE 8.ª



004795907

**f) Cambios en criterios contables-**

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

A partir del 1 de enero del ejercicio 2021 resultan de aplicación los nuevos criterios de clasificación y valoración de los instrumentos financieros previstos en el RD 1/2021, que se recogen en la Nota 4-d). Los nuevos criterios de clasificación y valoración previstos en el RD 1/2021 no han supuesto ninguna modificación respecto de los aplicados en ejercicios anteriores y, en consecuencia, no han tenido ningún impacto en el patrimonio neto de la Sociedad al 1 de enero de 2021.

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

**3. Distribución del resultado**

La Sociedad ha obtenido beneficios en el ejercicio, por lo que la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 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	9.001
<b>Total</b>	<b>9.001</b>
<i>Distribución</i>	
Reserva Legal	900
Reservas voluntarias	2.101
Dividendos	6.000
<b>Total</b>	<b>9.001</b>

Por decisión del Socio Único de fechas 25 de junio y 27 de diciembre de 2021, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, se ha acordado la distribución de dos dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 1.500 miles de euros y 4.500 miles de euros respectivamente. Los dividendos a cuenta han sido pagados con las mismas fechas de los acuerdos.

Los dividendos a cuenta han sido realizados con base a los estados contables de liquidez a los que se refiere el artículo 227 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital de fechas 31 de mayo de



**CLASE 8.ª**  
www.fincasdelmunicipio.es



004795908

2021 y 27 de diciembre de 2021. Los estados demostrativos de liquidez que han servido de base para el reparto han sido los siguientes:

	Miles de euros	
	31.05.2021	27.12.2021
Efectivo en caja y bancos	11.234	10.117
Disponible en cuentas de crédito	2.691	4.629
Disponible en póliza con sociedad matriz	22.480	22.377
Saldos en cuentas de clientes y efectos a cobrar	641	1.612
	<b>37.046</b>	<b>38.735</b>

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:

##### **a) Inmovilizado material-**

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

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

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

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.



**CLASE 8.ª**



004795909

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

	Años de Vida Útil Estimada
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	10

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2021 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 12 miles de euros (23 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 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 5).

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 29 miles de euros (13 miles de euros en 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.



**CLASE 8.ª**

TIMBRE del ESTADO



004795910

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

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

##### **Activos financieros**

###### *Clasificación*

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

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

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

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

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



## CLASE 8.ª



004795911

clasificados en ninguna de las categorías anteriores. Asimismo, se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa opcionalmente la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial, que en caso contrario se habrían incluido en otra categoría, debido a que dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en caso contrario.

### *Valoración inicial*

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

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

### *Valoración posterior*

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

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

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

Las inversiones clasificadas en la categoría c) anterior se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

### *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



**CLASE 8.ª**



004795912

de un 40% en su cotización, sin que se haya producido la recuperación del valor. El registro del deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

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

### **Pasivos financieros**

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

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

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

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

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

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.



## CLASE 8.ª



004795913

### **Instrumentos de patrimonio**

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

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

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

### **e) Existencias-**

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

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

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos desde que se comienzan los trabajos técnicos y administrativos relevantes previos al comienzo de la construcción y durante el período de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales, excepto las comisiones de venta que se encuentren condicionadas al perfeccionamiento de la misma, se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

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

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

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

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

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales



## CLASE 8.ª



004795914

en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

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

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

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

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

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

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

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

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

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión.

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



## CLASE 8.ª



004795915

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

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

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

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

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

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

En relación con los dividendos recibidos, cualquier reparto de reservas disponibles se calificará como una operación de «distribución de beneficios» y, en consecuencia, originará el reconocimiento de un ingreso en el socio, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada o cualquier sociedad del Grupo participada por esta última haya generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen. El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

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

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



004795916

## CLASE 8.ª

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

El importe capitalizado en existencias por intereses financieros en el ejercicio 2021 ha sido de 84 miles de euros (336 miles de euros en el ejercicio 2020).

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

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

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

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

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

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

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

La compensación 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.

### ***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.



**CLASE 8.ª**



004795917

### **I) 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 estaba 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.

El Plan de Retribución cuyo objeto consistía 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) suponía el compromiso de una retribución máxima equivalente a un importe total de 822 miles de euros.

La liquidación del mencionado Plan de Retribución se ha realizado una vez formuladas y aprobadas las cuentas anuales consolidadas del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020, con fecha límite el 5 de julio de 2021, fecha en la que las acciones han sido entregadas a los beneficiarios una vez verificado el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Que el beneficiario hubiese permanecido, de forma ininterrumpida, en la plantilla de la sociedad 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 obtuviese 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 cumpliera 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.

Parte de los directivos incluidos en el Plan de retribución pertenecen 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 (véase Nota 8).



CLASE 8.ª



004795918

**m) Partidas corrientes y no corrientes**

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

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

**5. 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 31-12-20	Entradas o Dotaciones	Traspasos desde existencias	Traspasos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-12-21
<b>Coste</b>						
Suelo	1.614	-	-	-	(1.583)	31
Construcción	1.466	147	-	-	(1.404)	209
Amortización acumulada	(13)	(23)	-	-	23	(13)
Deterioro	-	-	-	-	-	-
<b>Total coste neto</b>	<b>3.067</b>	<b>124</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.964)</b>	<b>227</b>

**Ejercicio 2020-**

	Miles de euros					
	Saldo al 31-12-19	Entradas o Dotaciones	Traspasos desde existencias	Traspasos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-12-20
<b>Coste</b>						
Suelo	12	-	1.602	-	-	1.614
Construcción	228	-	1.238	-	-	1.466
Amortización acumulada	-	(13)	-	-	-	(13)
Deterioro	-	-	-	-	-	-
<b>Total coste neto</b>	<b>240</b>	<b>(13)</b>	<b>2.840</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.067</b>

Las bajas o reducciones en el ejercicio 2021 se corresponden con la aportación no dineraria realizada a la sociedad Insur Patrimonial, S.L.U., en una ampliación de capital de fecha 30 de septiembre de 2021, de locales comerciales de la promoción Plaza del Teatro en Málaga. Ambas sociedades están íntegramente participadas por Inmobiliaria del Sur, S.A. (véase Nota 6-b).



004795919

**CLASE 8.ª**

En 2021 y 2020 las Inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

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

	M <sup>2</sup> Totales	M <sup>2</sup> Alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas	233	233	-
	<b>233</b>	<b>233</b>	-

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

Las inversiones incluidas al 31 de diciembre de 2021 en este epígrafe son un local de oficina y una plaza de aparcamiento, en el edificio Cartuja Center (Tomares, Sevilla).

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha obtenido ingresos por arrendamiento derivados de rentas procedentes de inversiones inmobiliarias por importe de 20 miles de euros (45 miles de euros en 2020).

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no tiene compromisos de inversión en relación con el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" en nuevos activos y tiene compromisos para la adecuación de los activos existentes por importes no significativos.

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

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021, calculado en función de las valoraciones realizadas por la compañía CBRE Valuation Advisory, S.A., tasador independiente no vinculado a la Sociedad, asciende a 240 miles de euros.

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

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



CLASE 8.ª



004795920

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

### a) Inversiones financieras a largo plazo-

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Miles de euros			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a coste amortizado	-	-	30.120	30.120
<b>Total</b>	-	-	<b>30.120</b>	<b>30.120</b>

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

	Miles de euros			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a coste amortizado	-	-	151	151
<b>Total</b>	-	-	<b>151</b>	<b>151</b>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad no tiene registradas correcciones por deterioro de valor en sus instrumentos financieros a largo plazo.

El importe registrado en el epígrafe "Créditos, derivados y otros" al cierre del ejercicio 2021, recoge la cuenta corriente "escrow" asociada al Bono emitido en el MARF, el 10 de diciembre 2021, por importe de 30 millones de euros (véase Nota 9) y con las fianzas constituidas ante diferentes organismos públicos con vencimiento a largo por importe de 120 miles de euros (151 miles en el ejercicio 2020).

### 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			
	31-12-2020	Adiciones o Dotaciones	Salidas o Reducciones	31-12-2021
Inmovilizaciones financieras- Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	52.106	8.115 (a) y (e)	(7.228) (b) y (e)	52.993
Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 13)	14.312	16.880 (c)	(3.509) (d)	27.683
Deterioro de participaciones	(3.236)	(501)	724 (b)	(3.013)
	<b>63.182</b>	<b>24.494</b>	<b>(10.013)</b>	<b>77.663</b>



004795921

**CLASE 8.ª**

- (a) Las adiciones se corresponden con las siguientes operaciones: (i) Con fecha 24 de mayo de 2021 la sociedad IDS Pacífico Patrimonial, S.A. ha ampliado su capital, con entrada en el mismo de un nuevo socio, y suscribiendo y desembolsando la Sociedad acciones por importe de 2.190 miles de euros; (ii) Con fecha 8 de febrero de 2021 se ha constituido la sociedad IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A. inicialmente íntegramente participada por la Sociedad con un capital suscrito y desembolsado de 60 miles de euros, y posteriormente en una ampliación de capital realizada el 31 de mayo de 2021, dio entrada a nuevos accionistas y suscribiendo y desembolsando la Sociedad 1.440 miles de euros adicionales, (iii) Con fecha 10 de diciembre de 2021 se ha constituido la sociedad IDS Carabanchel Residencial, S.A.U. con un capital de 60 miles de euros suscrito íntegramente por la Sociedad; (iv) aportación de socios realizada en el ejercicio 2021 a la sociedad Urbanismo Concertado, S.a. por importe de 25 miles de euros y (v) 51 miles de euros del Impuesto de Operaciones Societarias registrado como mayor coste de la participación de Hacienda La Cartuja, S.L., por la reducción de capital, con devolución de aportaciones realizada a finales del ejercicio 2019.
- (b) Las reducciones se corresponden con las siguientes operaciones: (i) La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la participada IDS Palmera Residencial, S.A. de fecha 18 de octubre de 2021 ha acordado una reducción de capital con devolución de aportaciones a los accionistas, correspondiéndole a la Sociedad 1.250 miles de euros; (ii) Con fecha 20 de diciembre de 2021 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad participada, Hacienda La Cartuja, S.L. acordó una distribución de dividendos, uno con cargo a Reservas Voluntarias por importe de 975 miles de euros y otro con cargo a la Prima de Asunción, por importe de 340 miles de euros, de los cuales 921 miles de euros corresponden a la sociedad. Conforme a normas y principios contables generalmente aceptados la distribución de estos dividendos ha sido registrado en parte como ingresos financieros (véase Nota 13) y por importe de 344 miles de euros como un menor coste de su participación en la misma y; (iii) Con fecha 13 de diciembre de 2021 la Junta General Extraordinaria Universal de la participada Urbanismo Concertado, S.A. ha acordado la disolución de la sociedad de conformidad con el artículo 368 de la LSC y simultánea liquidación de la misma al no existir obligaciones frente a terceros, ni bienes de ninguna clase que deban realizarse. En la propia Junta se nombró liquidador y se aprobó el Balance Final de liquidación. La cuota de liquidación fue repartida entre los accionistas antes de la finalización del ejercicio 2021, correspondiéndole a la sociedad un importe de 680 miles de euros. La Sociedad ha dado de baja el coste de la participación por importe de 1.345 miles de euros y la provisión por deterioro de la misma por importe de 724 miles de euros y al registrado dentro del epígrafe "Resultado de enajenaciones de instrumentos financieros" el resultado positivo, por importe de 59 miles de euros, entre la cuota de liquidación recibida y el valor neto de la participación dada de baja.
- (c) Los aumentos del ejercicio son los siguientes: (i) tres préstamos por importe total desembolsado de 8.505 miles de euros concedidos a la sociedad participada IDS Montevilla Residencial, S.A.; (ii) ampliación del principal, por importe de 875 miles de euros, de un préstamo concedido a la sociedad participada IDS Medina Azahara Residencial, S.A.; (iii) Préstamo concedido a la sociedad participada IDS Pacífico Patrimonial, S.A. por importe de 2.500 miles de euros y (iv) Dos préstamos concedidos a la sociedad participada IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A. por importe conjunto de 5.000 miles de euros.
- (d) La principal reducción se corresponde con la amortización parcial de un préstamo concedido a la sociedad IDS Montevilla Residencial, S.A. por importe de 1.050 miles de euros y a la amortización total de dos préstamos concedidos a la sociedad IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. por importe de 1.683 miles de euros. Adicionalmente se ha cancelado un préstamo por importe de 776 miles de euros correspondientes a la sociedad del grupo Insur Patrimonial, S.L.U.
- (e) Con fecha 30 de septiembre de 2021 la Sociedad suscribió una ampliación de capital realizada por Insur Patrimonial, S.L., sociedad íntegramente participada por Inmobiliaria del Sur, S.A., mediante la aportación de los locales comerciales de la promoción "Plaza del Teatro" en Málaga capital. El valor neto contable de estos locales ascendía a 4.290 miles de euros y estaban registrados en los epígrafes "Inversiones Inmobiliarias" por importe de 2.960 miles de euros y en "Existencias" por importe de 1.326 miles de euros. Conforme a las normas y principios contable generalmente aceptados, la aportación realizada se registró como una inversión en Insur Patrimonial, S.L.U. por el importe equivalente al valor neto contable de los activos monetarios entregados como contraprestación. El valor razonable de los activos aportados en la ampliación de capital ha ascendido a 4.664 miles de euros. Tras la aportación realizada, la Sociedad procedió a vender a Inmobiliaria del Sur, S.A. las participaciones sociales suscritas en la ampliación por importe de 4.664 miles de euros, igual al valor razonable de la aportación. Conforme a normas y principios contables generalmente aceptados, la Sociedad registró su participación en Insur Patrimonial, S.L.U. por la ampliación de capital suscrita al coste de los activos aportados, registrando el resultado de la venta de las participaciones, que generaron un beneficio de 374 miles de euros registrado en el epígrafe "Resultado de enajenaciones de instrumentos financieros" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.



004795922

**CLASE 8.ª**

Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo

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			
	31-12-2019	Adiciones o Dotaciones	Salidas o Reducciones	31-12-2020
Inmovilizaciones financieras-				
Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	62.234	8.950(a)	(19.078) (b)	52.106
Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 13)	11.170	5.199 (c)	(2.057) (d)	14.312
Deterioro de participaciones	(1.416)	(2.406)	586	(3.236)
	<b>71.988</b>	<b>11.743</b>	<b>(17.549)</b>	<b>63.182</b>

- (a) Las adiciones se correspondieron con las siguientes operaciones: (i) Con fecha 28 de octubre de 2020, la Sociedad adquiere un 40% adicional del capital social de la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. por un importe de 8.874 miles de euros (véase nota 6-a) (ii) Con motivo de la reducción de capital de la Sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. a la que se hace referencia en el epígrafe (b) y conforme a normas y principios contables generalmente aceptados la sociedad activó en el coste de la participación el Impuesto sobre Operaciones Societarias por importe de 10 miles de euros devengado en la operación (iii) Con motivo de la reducción de capital de la sociedad Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. a la que se hace referencia en el epígrafe (b), y conforme a normas y principios contables generalmente aceptados la Sociedad activó en el coste de la participación el Impuesto sobre Operaciones Societarias por importe de 2 miles de euros devengado en la operación (iv) Con fecha 6 de marzo de 2020 se constituye la sociedad IDS Pacífico Patrimonial, S.A.U., íntegramente participada por la Sociedad, y con un capital social de 60 miles de euros (v) El importe restante, que asciende a 3 miles de euros, se corresponde al devengo del plan a largo plazo en acciones correspondientes a directivos en otras sociedades dependientes (véase Nota 8).
- (b) Las reducciones se correspondieron con las siguientes operaciones: (i) La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la participada IDS Madrid Manzanares, S.A. de fecha 27 de agosto de 2020 acordó el reparto de la totalidad de la prima de emisión por importe de 8.000 miles de euros. Conforme a normas y principios contables generalmente aceptados la distribución de este dividendo ha sido registrado por la Sociedad como un menor coste de su participación en la misma por importe de 4.000 miles de euros (ii) Con fecha 9 de octubre de 2020 se otorga la escritura de reducción de capital acordada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 27 de agosto de 2020 de la participada IDS Madrid Manzanares, S.A. por importe de 2.000 miles de euros, mediante devolución de aportaciones a los accionistas, de los cuales 1.000 miles de euros, correspondiente al 50% en la que la sociedad participaba en el capital, fueron registrados como menor coste de su participación en la misma (iii) Con fecha 11 de diciembre de 2020, en decisión del Socio único de la Sociedad, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, ha acordado el reparto de un dividendo en especie consistente en el 100% de la acciones que en se momento la Sociedad titulaba de su participada IDS Madrid Manzanares, S.A. (90% del capital), dando de baja la totalidad del coste en la que la participación estaba en ese momento registrada por importe de 13.884 miles de euros. (iv) Con fecha 11 de junio de 2020 la sociedad participada Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.L. en la que la sociedad participa en un 30% ha realizado una reducción de capital con devolución de aportaciones a los accionistas por importe de 647 miles de euros, siendo la devolución de aportaciones correspondiente a la Sociedad de 194 miles de euros.
- (c) Los principales aumentos del ejercicio fueron los siguientes: (i) Préstamos por importe de 2.424 miles de euros a la sociedad participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. para la adquisición de dos parcelas. (ii) Préstamo por importe de 1.400 miles de euros a la sociedad participada IDS Montevilla Residencial, S.A. y (iii) Préstamo concedido a la sociedad participada IDS Medina Azahara Residencial, S.A. por importe de 875 miles de euros.
- (d) La principal reducción se correspondió con la devolución de un préstamo concedido a la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. por importe de 500 miles de euros. Adicionalmente se ha traspasado un importe de 1.500 miles de euros al epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo".



004795923

**CLASE 8.ª**

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

	Miles de euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Participaciones en empresas del grupo-		
Cominsur, S.L.U.	9.572	9.572
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U	2.795	2.795
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.U.	-	60
IDS Carabanchel Residencial, S.A.U.	60	-
Participaciones en empresas multigrupo-		
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	12.635	12.635
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	6.070	6.070
IDS Palmera Residencial, S.A.	2.227	3.477
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	2.250	2.250
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	2.500	2.500
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.-	2.250	-
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	1.500	-
IDS Montevilla Residencial, S.A.	4.900	4.900
Hacienda La Cartuja, S.L.	5.676	5.969
Participaciones en empresas asociadas-		
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	558	558
Urbanismo Concertado, S.A. (*)	-	1.320
<b>Total coste</b>	<b>52.993</b>	<b>52.106</b>
<b>Deterioros</b>	<b>(3.013)</b>	<b>(3.236)</b>
<b>Coste neto</b>	<b>49.980</b>	<b>48.870</b>

(\*) Con fecha 13 de diciembre de 2021 la Junta General Extraordinaria Universal de Urbanismo Concertado, S.A. ha acordado la disolución y liquidación simultánea de la sociedad, aprobando el Balance final de liquidación y el Proyecto de división entre los socios del activo resultante, recibiendo la Sociedad 680 miles de euros como devolución de su participación.

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

**Ejercicio 2021-**

**Empresas del grupo**

Denominación/Razón Social/Actividad	% participación		Miles de euros							Valor en libros	
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado
				Explotación	Neto						
-Cominsur, S.L.U. (*) c/Ángel Gelán, 2 Sevilla Prom., Const. y Venta. Agente Urbanizador IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Construcción	100%	-	2.421	(3)	(2)	5.488	7.907	-	9.572	-	(1.663)
IDS Carabanchel Residencial, S.A.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción	100%	-	1.000	(131)	(50)	1.257	2.207	-	2.795	(120)	(657)
<b>Total</b>			60	-	-	-	59	-	12.427	(120)	

(\*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2021.



CLASE 8.ª



004795924

**Empresas asociadas y Multigrupo**

Denominación/Razón Social/Actividad	% de participación		Miles de euros						Valor en libros			
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Dividendo a cuenta	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado
				Explotación	Neto							
Mosalco Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	30%	-	1.537	(20)	50	325	-	1.912	45 (a)	558	-	-
Urbanismo Concertado, S.A. (*) (1) Avda. San Fco. Javier, 24 Sevilla	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Promoción, Construcción y Venta c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	50%	-	4.500	5.751	4.351	601	(3.700)	5.751	1.850 (b)	2.227	-	-
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	50%	-	6.497	3.489	2.340	25.901	-	34.738	1.000 (c)	12.635	-	-
IDS Residencial Los Monteros, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	50%	-	7.835	(70)	(180)	3.842	-	11.497	-	6.070	(322)	(322)
Promoción, Construcción y Venta c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	50%	-	4.500	46	2	659	-	5.161	-	2.250	-	-
IDS Medina Azahara Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	50%	-	1.000	(105)	(154)	3.835	-	4.681	-	2.500	(159)	(159)
Promoción, Construcción y Venta c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	70%	-	1.400	(177)	(160)	5.563	-	6.803	-	4.900	(138)	(138)
IDS Pacífico Patrimonial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	50%	-	4.500	(13)	(19)	(22)	-	4.478	-	2.250	(10)	(10)
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	50%	-	3.000	(14)	(10)	(4)	-	2.986	-	1.500	(7)	(7)
Hacienda La Cartuja, S.L. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	70%	-	6.771	2.115	1.478	505	(1.100)	7.654	1.690(d)	5.676	(56)	(56)
Promoción, Construcción y Venta												
<b>Total</b>										<b>40.566</b>	<b>(352)</b>	<b>(692)</b>

(\*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2021.

(a) Se corresponde con un dividendo con cargo al exceso de la reserva legal por importe de 37 miles de euros y 8 miles de euros con cargo a reservas voluntarias.

(b) Se corresponde con cuatro dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2021.

(c) Se corresponde con un dividendo contra reservas voluntarias. La Junta General de Socios aprobó adicionalmente un dividendo de carácter privilegiado al socio Anida Operaciones Singulares, S.A.U. por importe de 423 miles de euros.

(d) Se corresponde con un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 770 miles de euros y un dividendo contra reservas voluntarias por importe de 682 miles de euros, de los cuales 105 miles de euros se han registrado como menor coste de la participación y un dividendo con cargo a la prima de asunción por importe de 238 miles de euros, registrado asimismo como menor coste de la participación.

(1) La sociedad Urbanismo Concertado, S.A. tenía un 18,18% de sus acciones en autocartera, siendo pues la participación real del Grupo en el Patrimonio Neto del 11,11%. La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada con fecha 13 de diciembre de 2021 acordó la disolución de la Sociedad de conformidad al artículo 368 de la LSC y



004795925

simultanea liquidación de la misma al no existir obligaciones frente a terceros, ni bienes de ninguna clase que deban realizarse. En la propia Junta se nombró liquidador y se aprobó el Balance final de liquidación. La cuota de liquidación fue repartida entre los accionistas antes de finalizar el ejercicio 2021, correspondiéndole al Grupo la cantidad de 680 miles de euros. Previamente a la liquidación, en el ejercicio 2021 la Sociedad había dotado 29 miles de deterioro de esta participación.



**CLASE 8.**

**Ejercicio 2020-**

**Empresas del grupo**

Denominación/Razón Social/Actividad	% participación		Miles de euros								
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado
Cominsur, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Prom., Const. y Venta. Agente Urbanizador	100%	-	2.421	(2.208)	(1.657)	7.145	7.909	-	9.572	(1.657)	(1.663)
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Construcción	100%	-	1.000	(874)	(735)	1.992	2.257	-	2.795	(537)	-
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción	100%	-	60	-	-	-	60	-	60	-	(2.300)
<b>Total</b>									<b>12.427</b>	<b>(2.194)</b>	



(\*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2020.

004795926

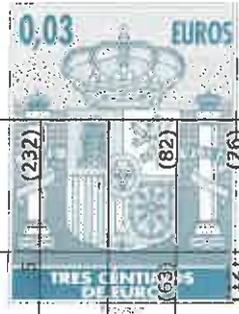
**Empresas asociadas y Multigrupo**

Denominación/Razón Social/Actividad	% de participación		Miles de euros				Valor en libros		Deterioro Acumulado	
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Dividendos Recibidos	Coste	Deterioro del ejercicio		
				Explotación	Neto					Dividendo a cuenta
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (*) -/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	30%	-	1.537	19	14	461	-	2.012	558	-
Urbanismo Concertado, S.A. (*) (1) Avda. San Fco. Javier, 24 Sevilla	9,09%	-	6.600	(71)	(72)	(911)	-	5.617	1.319	(8)
Promoción, Construcción y Venta IDS Palmera Residencial, S.A. (*) (**)	50%	-	7.000	3.030	2.223	278	(1.900)	7.601	3.477	-
Promoción, Construcción y Venta Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (*) -/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	50%	-	6.497	6.496	4.469	23.854	-	34.820	12.635	-
IDS Residencial Los Monteros, S.A. (*) -/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	50%	-	7.835	91	11	3.831	-	11.677	6.070	-
Promoción, Construcción y Venta IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. (*) -/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	50%	-	4.500	3.661	2.655	304	(2.300)	5.159	2.250	-
IDS Medina Azahara Residencial, S.A. (*) -/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	50%	-	1.000	(117)	(125)	3.960	-	4.835	2.500	(82)
Promoción, Construcción y Venta IDS Montevilla Residencial, S.A. (*) -/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	70%	-	1.400	(20)	(18)	5.580	-	6.962	4.900	(26)
Hacienda La Cartuja, S.L. (*) (**) -/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	70%	-	6.771	213	90	1.734	-	8.595	5.969	-
<b>Total</b>								<b>39.678</b>	<b>(78)</b>	<b>(1.035)</b>

(\*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2020.

(\*\*) Adicionalmente al dividendo a cuenta que aparece en el cuadro anterior, esta sociedad ha repartido un dividendo con cargo a reservas por importe de 540 miles de euros. Por tanto, los dividendos recibidos por Insur Promoción Integral, S.L.U. en el ejercicio 2020, han ascendido a 1.220 miles de euros.

(1) La sociedad Urbanismo Concertado, S.A. tiene un 18,18% de sus acciones en autocartera, ascendiendo la participación de la Sociedad a un 11,11%.



004795927



**CLASE 8.ª**



004795928

Los datos relativos a la situación patrimonial de estas sociedades se han obtenido de las cuentas no auditadas de las sociedades del Grupo. Dichas cuentas anuales serán formuladas conforme normativa local. La entidad realiza diversas operaciones con sociedades del Grupo y Asociadas que se indican en la Nota 13.

En el ejercicio 2021 la Sociedad ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias una dotación por deterioro por 501 miles de euros con cargo al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros".

Las actividades realizadas por las sociedades participadas son las siguientes:

**Cominsur, S.L.U.:** sociedad participada cuya actividad la constituye la promoción inmobiliaria. Esta sociedad adquirió en el ejercicio 2004 unos terrenos en el término municipal de Gines (Sevilla) con la finalidad de su clasificación y desarrollo urbanístico.

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

**IDS Carabanchel Residencial, S.A.U.:** sociedad constituida el 10 de diciembre de 2021, participada al 100% por la Sociedad, con un capital social de 60 miles de euros. Al cierre del ejercicio 2021 aún no había adquirido ningún activo inmobiliario.

**IDS Palmera Residencial, S.A.:** sociedad constituida durante el ejercicio 2013 con una participación del 50%, con los socios Azevrec, S.A. con un 25% y Gestafin Global Investment, S.L. con el restante 25%. Su actividad es la construcción, comercialización y venta de una promoción desarrollada en varias fases con 182 viviendas en Sevilla capital. En el ejercicio 2020 finalizaron las obras y comenzaron las entregas de viviendas de la primera fase que consta de un total de 102 viviendas. En el ejercicio 2021 han finalizado las obras y ha comenzado las entregas de los inmuebles de la segunda fase que consta de un total de 80 viviendas.

**IDS Residencial Los Monteros, S.A.:** sociedad constituida durante el ejercicio 2015 con una participación del 50%, con los socios Bon Natura, S.A. con un 10% y Gestafin Global Investment, S.L. con el restante 40%. Su actividad es la construcción y comercialización de varias promociones inmobiliarias en Marbella (Málaga). En el ejercicio 2020 finalizaron las obras y comenzaron las entregas de una primera promoción denominada Elements 1ª fase que consta de 53 viviendas.

**Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.:** sociedad constituida durante el ejercicio 2015 con una participación del 50%, con el socio Anida Operaciones Singulares, S.A.U. del Grupo BBVA con el restante 50%. Su actividad es la construcción, comercialización, venta y entrega de viviendas en Andalucía, principalmente en el sector Entrenucleos de Dos Hermanas (Sevilla). Cuenta asimismo con una promoción en Marbella (Málaga), una promoción en Conil de la Frontera (Cádiz), una promoción en Cáceres Capital, una promoción en Salobreña (Granada) y unos terrenos en fase de urbanización en Sevilla capital. Durante los ejercicios anteriores entregó promociones en el sector de Entrenucleos de Dos Hermanas, la promoción de Conil de la Frontera y Marbella, y en el ejercicio 2021 ha entregado más promociones en el sector Entrenucleos de Dos Hermanas y una primera fase de una promoción de Salobreña (Granada).

**IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.:** sociedad constituida durante el ejercicio 2017 con una participación del 50%. El resto de socios son Bon Natura, S.A. con un 45% y Testa Consultores, S.L. con un 5%. Su actividad es la construcción y comercialización de 122 viviendas unifamiliares en el sector "Cortijo Sur" de Boadilla del Monte (Madrid). Al 31 de diciembre de 2021 ha terminado y entregado dos promociones con un total de 106 viviendas.



**CLASE 8.ª**



004795929

**IDS Medina Azahara Residencial, S.A.:** sociedad constituida durante el ejercicio 2018 con una participación del 50%, con los socios Gestafin Global Investment, S.L. en un 35% y Surister del Arroyo, S.L. con el restante 15%. Su actividad es la construcción y comercialización de 187 viviendas en Córdoba. Actualmente tiene en construcción una primera promoción de 92 viviendas.

**IDS Montevilla Residencial, S.A.:** sociedad constituida durante el ejercicio 2019 y en la que participa en un 70%, con el socio Gestafin Global Investment, S.L. en el 30% restante. Su actividad es la construcción, comercialización, venta de promociones. En e el ejercicio 2021 ha iniciado la construcción de dos promociones sobre solares en el sector Monte de la Villa en Villaviciosa de Odón (Madrid) para un total de 58 viviendas unifamiliares. Cuenta asimismo con solares en Valdemoro, Estepona y Sevilla.

**Hacienda La Cartuja, S.L.:** la Sociedad participa en un 70% junto a Gestafin Global Investment que titula el restante 30%. Esta sociedad ha entregado durante el ejercicio 2021 una promoción de viviendas unifamiliares en Valdemoro (Madrid) y cuenta con una parcela para desarrollar una promoción de viviendas unifamiliares en el sector Monte de la Villa en Villaviciosa de Odón (Madrid).

**Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.:** sociedad participada en un 30%, con los socios Grupo de Empresas Azvi, S.L. (30%) y A.D.I.F. (40%). Ha desarrollado una promoción que se encuentra en fase de finalización de la comercialización en la denominada parcela R-1 del Proyecto de Compensación del Plan Especial "RENFE" del PGOU de Málaga.

**IDS Pacífico Patrimonial, S.A.U.:** sociedad constituida el 6 de marzo de 2020, participada al 50% por la Sociedad y con socio Bon Natura, S.A, con un capital social de 4.500 miles de euros. Su actividad es la construcción y comercialización de un edificio terciario de oficinas en la parcela sita en la calle Pacífico, número 24 (Parcela Empresarial PERI-LO.16 Tabacalera II).

**IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.:** sociedad constituida el 5 de febrero de 2021, participada en un 50% junto a Gestafin Global Investment que titula del 25%, con Azevrec, S.A con el 13,5% y Surister del Arroyo, S.L. con el restante 11,5%, con un capital social de 3.000 miles de euros. Su actividad es la construcción y comercialización de varias promociones sobre solares adquiridos en Tomares (Sevilla).

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

La composición de los saldos del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Cientes por ventas y prestación de servicios	2.879	532
Cientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 13)	4.070	1.397
Deudores varios	306	252
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 11)	112	1
<b>Total</b>	<b>7.367</b>	<b>2.182</b>

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

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



**CLASE 8.ª**

INFORMACIÓN FINANCIERA



004795930

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

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

Al cierre del ejercicio 2021, en el epígrafe de "Clientes por ventas y prestación de servicios" se encuentran efectos comerciales a cobrar entregados por los clientes de la actividad de promoción por importe de 1.805 miles de euros (277 miles de euros en el ejercicio 2020) según las condiciones establecidas en los contratos privados de compraventa. Al 31 de diciembre de 2021 no se habían producido impagos a su vencimiento de estos efectos.

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

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

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

#### Políticas de gestión de riesgos

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

##### *a) Riesgo de tipo de interés-*

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

De la deuda con entidades de crédito a esta fecha, 9.633 miles de euros se encuentran referenciados a tipo de interés variable (Euribor) y 3.663 miles de euros están contratados a tipo fijo.

Al cierre del ejercicio 2021, la Sociedad no tiene contratados instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés, si bien, está evaluando la posibilidad de contratarlos en periodos futuros.

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

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



CLASE 8.ª



004795931

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

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 14.000 miles de euros (14.959 miles de euros en el ejercicio 2020), cuenta con disponibles en pólizas de crédito por importe de 3.224 miles de euros y el importe de los activos realizables a corto plazo que figuran en el balance adjunto es superior a las obligaciones a corto plazo.
- En relación a los préstamos sobre solares, el Administrador Único de la Sociedad estima que serán novados a su vencimiento. Respecto a la financiación hipotecaria subrogable, parte de la misma será subrogada por los clientes con la venta de unidades inmobiliarias.
- Con fecha 10 de diciembre de 2021 la Sociedad ha emitido un bono en MARF por un importe nominal de 30 millones de euros (coste amortizado al cierre del ejercicio 2021 de 29.585 miles de euros), registrado en el epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables" del Pasivo no corriente, a un plazo de 5 años, con liquidación del cupón anual y con un tipo fijo del 4%. El destino de la emisión es la compra de solares para la actividad de promoción y se encontrará garantizado mediante hipoteca de los solares que se adquieran con los fondos del mismo. Adicionalmente la emisión se encuentra garantizada por el accionista único, Inmobiliaria del Sur, S.A. Mientras que los fondos de la emisión sean invertidos, los mismos se encuentran depositados en una cuenta corriente restringida (cuenta escrow) pignorada en favor de los bonistas. Al cierre del ejercicio 2021 no se ha empleado aún ningún importe de la emisión en la compra de solares y por tanto la cuenta escrow tiene un saldo de 30 millones de euros que se encuentra registrado en el epígrafe "Otros activos financieros" del activo no corriente del Balance (véase Nota 6-a).

El bono está condicionado al cumplimiento de determinados covenants de carácter financiero, uno vinculado al nivel de apalancamiento total del Grupo consolidado y otro vinculado a una ratio mínima, también a nivel consolidado, del Ebitda sobre gastos financieros. Los Administradores de la Sociedad Dominante, tras la evaluación exhaustiva de estos covenants al cierre del ejercicio 2021, consideran que los mismos se encuentran cumplidos y prevén que los mismos se cumplirán para el próximo ejercicio.

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

Respecto a la estructura de capital que la Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2021, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 839 miles de euros (Nota 9-a) y "Pasivo corriente" por importe de 12.457 miles de euros (Nota 9-b). A la fecha actual, la Sociedad no tiene deuda con entidades de crédito sujeta al cumplimiento de covenants contractuales o covenants financieros.



## CLASE 8.ª



004795932

### c) Riesgo de crédito-

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

A continuación se presenta información para los activos financieros en mora o deteriorados al cierre de los ejercicios 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	49.980	(3.013)	(501)	49.980	-	0%
	<b>49.980</b>	<b>(3.013)</b>	<b>(501)</b>	<b>49.980</b>	-	-

#### 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	48.870	(3.235)	(1.820)	48.870	-	0%
	<b>48.870</b>	<b>(3.235)</b>	<b>(1.820)</b>	<b>48.870</b>	-	-

A cierre de los ejercicios 2021 y 2020, la Sociedad no presenta activos financieros que presentan algún importe vencido impagado.

### d) Riesgo de tipo de cambio-

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



004795933

**CLASE 8.ª****7. Existencias**

La composición y movimiento de las existencias al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Miles de euros				
	Saldo a 31/12/2020	Adiciones	Retiros	Trasposos / Aplicaciones	Saldo a 31/12/2021
Terrenos y solares-	20.296	17.265	(4.563)	(6.422)	26.576
Obra en curso de constr. de ciclo largo-	-	1.445	-	6.422	7.867
Obra en curso de constr. de ciclo corto-	-	-	-	-	-
Edificios construidos-	35.463	-	(28.062)	-	7.401
Edificios adquiridos-	300	-	-	-	300
Anticipos-	1.145	1.816	(1.480)	-	1.481
	<b>57.204</b>	<b>20.526</b>	<b>(34.105)</b>	-	<b>43.625</b>
Deterioros-					
Terrenos y solares	(5.640)	-	-	1.801	(3.839)
Obra en curso de constr. de ciclo largo	-	-	-	(1.801)	(1.801)
	<b>(5.640)</b>	-	-	-	<b>(5.640)</b>
<b>Total existencias</b>	<b>51.564</b>	<b>20.526</b>	<b>(34.105)</b>	-	<b>37.985</b>

Las promociones en curso y edificios construidos son edificios de viviendas, que normalmente incluyen garajes, trasteros y locales.

Las principales adiciones al epígrafe "Terrenos y solares" se corresponden con un solar en Tarifa recibido como aportación en la ampliación de capital realizada por la Sociedad con fecha 9 de noviembre de 2021 (véase Nota 8).

Los retiros del ejercicio incluyen 1.326 miles de euros correspondientes al coste de tres locales comerciales aportados a la sociedad del grupo Insur Patrimonial, S.L.U. en la ampliación de capital realizada por ésta el 30 de septiembre de 2021 (véase Nota 6-b). Así mismo se incluye la venta de un 75% en proíndiviso del solar sito en Sevilla por importe de 4.563 miles de euros a la sociedad participada IDS Montevilla Residencial, S.A.

En el ejercicio 2021 se han iniciado las obras de construcción de la promoción Santa Aurelia en Sevilla habiéndose traspasado su coste deteriorado a promociones en curso de ciclo largo,

El epígrafe "Anticipos a proveedores" recoge fundamentalmente las cantidades entregadas a cuenta de una compraventa en contrato privado de dos solares en el sector de Entrenúcleos en Dos Hermanas (Sevilla) por importe de 775 miles de euros, la cantidad entregada como prima en un contrato de opción de compra sobre una cuota indivisa de una parcela de uso terciario en Málaga por importe de 175 miles de euros y el importe entregado a cuenta de una compraventa formalizada en contrato privado por la cuota indivisa de un 25% de un solar sito en Sevilla por importe de 420 miles de euros.

En el ejercicio 2016 se adquirió a SAREB un solar en la Plaza del Teatro (Málaga). Dicha adquisición se realizó con aplazamiento del pago del precio de la compraventa, que se estableció como un porcentaje de las ventas a terceros de la promoción a desarrollar en el solar, con un precio mínimo y un periodo máximo para el pago de ese precio mínimo. El precio mínimo, por importe de 10.392 miles de euros, se encontraba garantizado mediante aval bancario (véase Nota 9) y se pagó en el ejercicio 2020. Al cierre del ejercicio 2021 el importe pendiente del precio a pagar a SAREB por el solar, que asciende a 1.112 miles de euros,



## CLASE 8.ª



004795934

se encuentra registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo" del pasivo corriente (véase Nota 9-b).

La composición y movimiento de las existencias al 31 de diciembre de 2020 era la siguiente:

	Miles de euros				
	Saldo a 31/12/2019	Adiciones	Retiros	Trasposos / Aplicaciones	Saldo a 31/12/2020
Terrenos y solares-	18.666	1.422	-	208	20.296
Obra en curso de constr. de ciclo largo-	-	-	-	-	-
Obra en curso de constr. de ciclo corto-	39.221	8.727	-	(47.948)	-
Edificios construidos-	17.397	30	(27.429)	45.465	35.463
Edificios adquiridos-	300	-	-	-	300
Anticipos-	1.710	-	-	(565)	1.145
	<b>77.294</b>	<b>10.179</b>	<b>(27.429)</b>	<b>(2.840)</b>	<b>57.204</b>
Deterioros-					
Terrenos y solares	(2.757)	(2.883)	-	-	(5.640)
	<b>(2.757)</b>	<b>(2.883)</b>	-	-	<b>(5.640)</b>
<b>Total existencias</b>	<b>74.537</b>	<b>7.296</b>	<b>(27.429)</b>	<b>(2.840)</b>	<b>51.564</b>

Los compromisos de ventas que la Sociedad tiene a 31 de diciembre de 2021 ascienden a 18.395 miles de euros, habiéndose registrado las cantidades recibidas en el epígrafe anticipos de clientes del pasivo del balance por importe de 3.485 miles de euros (véase Nota 10).

El importe de las existencias neto de deterioros afectas a financiación hipotecaria al 31 de diciembre de 2021 asciende a 22.230 miles de euros (45.906 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) (Véase Nota 9). El importe de gastos financieros correspondientes a financiación específica y genérica registrados como coste de las existencias a 31 de diciembre de 2021 y 2020 asciende a 375 y a 1.313 miles de euros, respectivamente.

Se han realizado valoraciones sobre las existencias a 31 de diciembre de 2021 y 2020. En todos los casos, las valoraciones han sido realizadas CBRE Valuation Advisory, S.A., tasador independiente, homologado e inscrito en el Registro del Banco de España. La valoración de las existencias al 31 de diciembre de 2020 se ha realizado conforme a los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de julio de 2017 "Red Book". Los métodos de valoración empleados han sido el residual dinámico y por comparación. Como consecuencia de dichas valoraciones no se han registrado deterioros de provisiones en el ejercicio 2021.

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



## CLASE 8.ª

ESTADO FINANCIERO



004795935

El método residual dinámico se basa en un descuento de flujos de caja a lo largo de un período, en el que se aplica como tasa de descuento la tasa interna de retorno esperada en cada caso (TIR), que igual a cero el Valor Actual Neto (VAN) de toda la operación inmobiliaria y en el que figura como incógnita el coste de adquisición del suelo (como gasto) en su estado actual, con lo que así se obtiene su valor de mercado. Los flujos de caja se establecen sobre la previsión de los ingresos y gastos asociados a la promoción inmobiliaria más probable que podría desarrollarse sobre el terreno según el principio de mejor y mayor uso, calculando el período previsible de desarrollo de toda la operación, según los múltiples factores que inciden en su duración, entre otros la fluctuante situación de mercado en cada caso.

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

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

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

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

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

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

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

### **Capital social-**

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

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



**CLASE 8.ª**



004795936

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

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

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

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

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

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

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

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



CLASE 8.ª



004795937

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 13 de abril de 2018, la Sociedad realizó una ampliación de capital por importe de 364 miles de euros, con una prima de asunción de 364 miles de euros, que fue íntegramente suscrita por Inmobiliaria



**CLASE 8.ª**



004795938

del Sur, S.A. (sociedad matriz) mediante la aportación no dineraria consistente en un solar sito en Málaga junto con el préstamo garantizado con hipoteca sobre el citado inmueble, de acuerdo con el siguiente detalle:

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

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

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

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

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

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

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

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



**CLASE 8.ª**



004795939

Al cierre del ejercicio 2021, el capital social de la Sociedad está compuesto por 4.560.156 participaciones sociales de 14,25 euros de valor nominal cada una de ellas, siendo el Socio Único de la Sociedad, Inmobiliaria del Sur, S.A. Todas las participaciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

#### **Reserva legal-**

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

Al cierre del ejercicio 2021 esta reserva no se encontraba completamente constituida.

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

Dentro del epígrafe "Otras Reservas" del Patrimonio Neto del balance a 31 de diciembre de 2021 de la Sociedad, figura registrado un importe de 386 miles de euros, correspondiente al patrimonio neto a 1 de enero de 2016 de las sociedades absorbidas, en el ejercicio 2017, integrados como consecuencia de la fusión.

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

En el epígrafe "Otras Reservas" del Patrimonio del balance a 31 de diciembre de 2021 de la Sociedad, figura registrado un importe negativo de 279 miles de euros, correspondiente al efecto fiscal de la diferencia entre el valor contable y el valor razonable la aportación no dineraria de la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio 2016, habida cuenta que la citada ampliación de capital fue acogida al Régimen de neutralidad Fiscal Especial del Impuesto sobre Sociedades del Capítulo VII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004.

#### **Dividendo a cuenta-**

Con fecha 4 de diciembre de 2020, por decisión del Socio Único, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, se acordó el pago de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020, por importe de 3.500 miles de euros. Dicho dividendo se pagó el mismo día de la Junta General.

Por decisión del Socio Único de fechas 25 de junio y 27 de diciembre de 2021, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, se ha acordado la distribución de dos dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 1.500 y 4.500 miles de euros respectivamente. Los dividendos a cuenta han sido pagados con las mismas fechas de los acuerdos.

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

Con fecha 30 de junio de 2020, por decisión del Socio Único, en competencia de la Junta General Ordinaria de Socios, se acordó la distribución de un dividendo con cargo a Reservas Voluntarias por importe de 1.000 miles de euros.



**CLASE 8.ª**  
PAQUETE DE ESTAMPAS



004795940

Con fecha 11 de diciembre de 2020, por decisión del Socio Único, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, se acordó el pago de un dividendo en especie con cargo a Reservas Voluntarias y con cargo a la Prima de asunción por importe respectivamente de 6.138 y 7.747 miles de euros respectivamente. El dividendo en especie consistió en la totalidad de las acciones que la Sociedad poseía de su participada IDS Madrid Manzanares, S.A. (90% del capital social) El importe del dividendo igual al valor razonable de las acciones ascendió a 28.676 miles de euros, siendo el importe en que estas acciones estaban registradas en el activo del balance de la Sociedad de 13.884 miles de euros. Conforme a normas y principios contables generalmente aceptados (NRV 21ª) la plusvalía entre el valor razonable de las acciones y su valor en libros no se registró en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias (véase nota 6), sino directamente contra Patrimonio Neto, por lo que el dividendo fue dado de baja del Patrimonio Neto de la Sociedad por su importe neteado igual al de coste en balance en el momento de su distribución (véase Nota 6).

#### **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.

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 de los mismos para los directivos incluidos en el Plan pertenecientes a Insur Promoción Integral, S.L.U., ha ascendido a un 80,5% de media ponderada, lo que supone la asignación de 21.507 acciones con un coste global de 179 miles de euros. Adicionalmente las acciones asignadas al directivo perteneciente a la participada IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. han sido de 5.118 con un coste de 42 miles de euros.

Consecuencia de lo anterior, la Sociedad registró en el ejercicio 2020 11 miles de euros con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Conforme a las normas y principios contables generalmente aceptados el importe de 14 miles de euros (correspondiente al coste devengado por este concepto fue registrado en la partida "Otras aportaciones de socios" del patrimonio neto de la Sociedad (de este importe 3 miles de euros fueron igualmente registrados como mayor coste de la participación de IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U., en el ejercicio 2020, (véase Nota 6-b).

La liquidación del Plan de Retribución en acciones se realizó una vez fueron aprobadas las Cuentas Anuales Consolidadas de Grupo Insur del ejercicio 2020 por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Inmobiliarias del Sur, S.A. y con fecha límite el 5 de julio de 2021. En concreto la asignación de las acciones se realizó durante el mes de mayo de 2021.

Dado que el coste del citado Plan de Retribución relativo al personal perteneciente a las diferentes sociedades del Grupo Insur, y entre ellas los del personal de Insur Promoción Integral, S.L.U., fue asumido íntegramente por Inmobiliaria del Sur, S.A., sin que se haya producido una compensación por parte de la Sociedad, el coste de la operación para la Sociedad ha sido considerada como una aportación de Socios realizada a la sociedad por parte de Inmobiliaria del Sur, S.A.

## **9. Deudas a largo y corto plazo**

### **a) Pasivos financieros a largo plazo-**

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo" al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:



004795941

**CLASE 8.ª**

CÓDIGO DE BARRAS

	Miles de euros			
	Deudas con EE.CC.	Obligaciones y otros valores negociables	Otros pasivos financieros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado	839	29.585	2	30.427
<b>Total</b>	<b>839</b>	<b>29.585</b>	<b>2</b>	<b>30.427</b>

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

	Miles de euros			
	Deudas con EE.CC.	Obligaciones y otros valores negociables	Otros pasivos financieros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado	2.548	-	28	2.576
<b>Total</b>	<b>2.548</b>	<b>-</b>	<b>28</b>	<b>2.576</b>

**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 EE.CC.	Obligaciones y otros valores negociables	Otros pasivos financieros corto plazo	Total
Pasivos financieros a coste amortizado	12.457	73	1.148	13.678
<b>Total</b>	<b>12.457</b>	<b>73</b>	<b>1.148</b>	<b>13.678</b>

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

	Miles de euros			
	Deudas con EE.CC.	Obligaciones y otros valores negociables	Otros pasivos financieros corto plazo	Total
Pasivos financieros a coste amortizado	31.645	-	2.254	33.899
<b>Total</b>	<b>31.645</b>	<b>-</b>	<b>2.254</b>	<b>33.899</b>

El epígrafe de Otros pasivos financieros a corto plazo incluye el importe estimado pendiente de pago a SAREB por la compra del solar de Plaza del Teatro en Málaga que asciende a 1.112 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 (2.254 miles de euros en 2020) (véase Nota 7).

La composición del epígrafe deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:



004795942

**CLASE 8.ª**

	Miles de euros				
	Límite	No corriente	Corriente		TOTAL
			Vencimiento a largo plazo	Vencimiento a corto plazo	
Bono (MARF)	30.000	29.585	-	-	29.585
Pólizas	6.000	-	-	2.776	2.776
Pagos financiados	2.500	-	-	382	382
Préstamos hipotecarios subrogables	24.014	-	4.215	30	4.245
Préstamos hipotecarios sobre solares	3.725	-	3.103	622	3.725
Préstamos inversiones inmobiliarias	559	314	-	245	559
Otros préstamos	1.577	525	-	1.051	1.576
Intereses devengados no vencidos	-	-	-	105 (*)	105
		<b>30.424</b>	<b>7.318</b>	<b>5.211</b>	<b>42.953</b>

(\*) Los intereses devengados y no vencidos al 31 de diciembre de 2021 incluyen un importe de 73 miles de euros correspondientes a intereses de la emisión del BONO (MARF), importe que se incluye en el epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables" del Pasivo corriente.

Con fecha 10 de diciembre de 2021, la Sociedad ha emitido un bono en MARF por un importe nominal de 30 millones de euros (coste amortizado al cierre del ejercicio 2021 de 29.585 miles de euros), registrado en el epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables" del Pasivo no corriente, a un plazo de 5 años, con liquidación del cupón anual y con un tipo fijo del 4%. El destino de la emisión es la compra de solares para la actividad de promoción y se encontrará garantizado mediante hipoteca de los solares que se adquieran con los fondos del mismo. Adicionalmente la emisión se encuentra garantizada por el accionista único Inmobiliaria del Sur, S.A. Mientras que los fondos de la emisión sean invertidos, los mismos se encuentran depositados en una cuenta corriente restringida (cuenta escrow) pignorada en favor de los bonistas. Al cierre del ejercicio 2021 no se ha empleado aún ningún importe de la emisión en la compra de solares y por tanto la cuenta escrow tiene un saldo de 30 millones de euros que se encuentra registrado en el epígrafe "Otros activos no corrientes" del activo no corriente del Balance (véase Nota 6-a).

El bono está condicionado al cumplimiento de determinados covenants de carácter financiero, uno vinculado al nivel de apalancamiento total del Grupo consolidado y otro vinculado a una ratio mínima, también a nivel consolidado, del Ebitda sobre gastos financieros. Los Administradores de la Sociedad Dominante, tras la evaluación exhaustiva de estos covenants al cierre del ejercicio 2021, consideran que los mismos se encuentran cumplidos y prevén que los mismos se cumplirán para el próximo ejercicio.

En el epígrafe "Préstamos inversiones inmobiliarias" se encuentran registrados los préstamos formalizados por la Sociedad para la financiación de proyectos inmobiliarios destinados a la obtención de rentas. A cierre del ejercicio 2021, la Sociedad tiene registrado un préstamo sobre inversiones inmobiliarias por importe total dispuesto de 559 miles de euros. Este préstamo hipotecario se formalizó en el ejercicio 2014 por importe de 6.300 miles de euros y fue destinado a la cancelación de préstamos suscritos con anterioridad, y se encuentra garantizado con hipoteca sobre activos inmobiliarios de Inmobiliaria del Sur, S.A. que actúa como hipotecante no deudor. Este préstamo se amortiza en el plazo de 10 años, siendo los dos primeros años de carencia, mediante el pago de 32 cuotas con periodicidad trimestral, comprensivas de capital e intereses. El importe pendiente de pago al 31 de diciembre de 2020 de este préstamo ascendía a 799 miles de euros, tras haberse cancelado anticipadamente 2.682 miles de euros en el ejercicio 2020. El resto del saldo al 31 de diciembre de 2020 se correspondía con el préstamo sobre inversiones inmobiliarias de un local comercial en Avda. Miraflores que ha sido cancelado en el ejercicio 2021.

El epígrafe "Préstamos hipotecarios subrogables" recoge los préstamos formalizados para la financiación de la construcción de las promociones inmobiliarias desarrolladas por la Sociedad. Del



CLASE 8.ª



004795943

importe pendiente de disponer al 31 de diciembre de 2021, que asciende a 19.769 miles de euros, 13.565 miles de euros son disponibles por la Sociedad por certificaciones de obra y 6.204 miles de euros son disponible por la Sociedad con la subrogación en el préstamo por parte de los clientes. A cierre del ejercicio 2021, la Sociedad tiene registrados préstamos con diversas entidades financieras por un importe dispuesto total de 4.245 miles de euros, de los cuales 30 miles de euros tienen vencimiento en el ejercicio 2022, y 4.215 miles de euros en los ejercicios siguientes.

En el epígrafe "Préstamos hipotecarios sobre solares" se encuentran recogidos los préstamos formalizados por la Sociedad para la financiación de la compra de terrenos que desarrollará en un futuro la Sociedad. A cierre del ejercicio 2021, la misma tiene registrados préstamos con varias entidades financieras por un importe dispuesto total de 3.725 miles de euros, de los cuales 622 miles de euros tienen vencimiento en el ejercicio 2021 y 3.103 miles de euros en los ejercicios siguientes. Estos préstamos tienen garantía hipotecaria sobre los siguientes solares: solar La Pastora (El Puerto de Santa María, Cádiz), solar calle Ferrocarriles (Jerez de la Frontera, Cádiz) y solar en El Valle (Castilleja de la Cuesta, Sevilla).

Los pagos financiados se corresponden a contratos bancarios para el aplazamiento de pagos por un importe máximo de 2.500 miles de euros (líneas de confirming y otras líneas de pagos), de los cuales tenía dispuestos al cierre del ejercicio 2021 un importe de 382 miles de euros. Estos pagos financiados están vinculados y son accesorios a las líneas de pagos a proveedores, y suponen una "extrafinanciación" a la facilitada por los proveedores. El plazo de esta financiación adicional está entre 1 y 6 meses desde el pago al proveedor.

El epígrafe "Otros préstamos" se encuentra compuesto por dos préstamos que la Sociedad formalizó con fechas 7 de febrero de 2020 y 10 de mayo de 2021 con fechas de vencimiento el 7 de febrero y el 30 de junio de 2023, respectivamente. El préstamo concedido el 22 de junio de 2017 ha sido amortizado a su vencimiento el 30 de junio de 2021.

El detalle por vencimiento de las deudas con entidades de crédito a largo plazo al 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

	Miles de euros					Total
	2023	2024	2025	2026	2027 y ss	
Deudas con entidades de crédito	2.595	552	522	30.120	3.953	37.742
<b>Total</b>	<b>2.595</b>	<b>552</b>	<b>522</b>	<b>30.120</b>	<b>3.953</b>	<b>37.742</b>

La composición del epígrafe deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2020 era la siguiente:

	Límite	No corriente	Miles de euros		TOTAL
			Corriente		
			Vencimiento a corto plazo	Vencimiento a largo plazo	
Pólizas	6.000	-	2.463	-	2.463
Pagos financiados	2.500	-	106	-	106
Préstamos hipotecarios subrogables	27.577	-	79	22.198	22.277
Préstamos hipotecarios sobre solares	4.953	-	2.440	2.513	4.953
Préstamos inversiones inmobiliarias	1.575	1.274	301	-	1.575
Otros préstamos	2.760	1.273	1.487	-	2.760
Intereses devengados no vencidos	-	-	58	-	58
		<b>2.547</b>	<b>6.934</b>	<b>24.711</b>	<b>34.194</b>



CLASE 8.ª



004795944

El detalle por vencimiento de las deudas con entidades de crédito a largo plazo al 31 de diciembre de 2020 era el siguiente:

	Miles de euros					Total
	2022	2023	2024	2025	2026 y ss	
Deudas con entidades de crédito	1.980	1.807	1.067	1.523	20.881	27.258
<b>Total</b>	<b>1.980</b>	<b>1.807</b>	<b>1.067</b>	<b>1.523</b>	<b>20.881</b>	<b>27.258</b>

**c) Garantías comprometidas con terceros**

La Sociedad, en el desarrollo normal de su actividad, tiene constituidos a 31 de diciembre de 2021 avales en favor de diferentes entidades por importe de 2.035 miles de euros en garantía de la ejecución de obras de urbanización y construcción de promociones y avales que garantizan las entregas a cuenta de compradores de viviendas. Adicionalmente la Sociedad afianza avales concedidos a empresas dependientes del Grupo Insur por importe de 1.641 miles de euros y a empresas multigrupo por importe de 1.653 miles de euros.

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

La composición de los saldos del epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Proveedores	531	624
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 13)	3.144	3.766
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	370	314
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 11)	1.096	165
Anticipo de clientes (Nota 7)	3.485	5.264
<b>Total</b>	<b>8.626</b>	<b>10.133</b>

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

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) 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.

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

	2021	2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	10,14	26,40



004795945

**CLASE 8.ª**

Ratio de operaciones pagadas	10,02	37,15
Ratio de operaciones pendientes de pago	19,97	10,00
	Miles de euros	
Total pagos realizados	9.660	16.136
Total pagos pendientes	113	2.894

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

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

**11. Situación fiscal****a) Saldos corrientes con las Administraciones Públicas-**

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

Saldos deudores

	Miles de euros	
	2021	2020
Hacienda Pública deudora por IVA	1	1
Hacienda Pública IVA soportado diferido	111	-
<b>Total</b>	<b>112</b>	<b>1</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>



004795946

Saldos acreedores

	Miles de euros	
	2021	2020
Hacienda Pública acreedora por IVA	856	48
Hacienda Pública IVA repercutido diferido	111	-
Hacienda Pública acreedora por retenciones	68	66
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	61	51
<b>Total</b>	<b>1.096</b>	<b>165</b>

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

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

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

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

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

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>			<b>10.697</b>
Diferencias permanentes-	119	(4.035)	(3.916)
Diferencia temporales-	382	(266)	116
Diferencias derivadas de la consolidación fiscal	1.129	(374)	755
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores		(2.680)	(2.680)
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>1.630</b>	<b>(7.355)</b>	<b>4.972</b>

Diferencias permanentes

Los aumentos se corresponden a dotaciones de deterioros de empresas del grupo.

Las disminuciones se corresponden: (i) 4.030 miles de euros a la exención en la base imponible del impuesto del 95% de los dividendos recibidos de diversas participadas (véanse Notas 6-b) y 13) y (ii) 5 miles de euros de gastos registrados directamente contra Patrimonio Neto.



CLASE 8.ª



004795947

#### Diferencias temporales

Respecto a los aumentos se corresponden con dotaciones de deterioro de empresas del multigrupo y asociadas (véase Nota 6).

Respecto a las disminuciones se corresponde a la aplicación del deterioro de la participación en la sociedad asociada Urbanismo Concertado por importe de 94 miles de euros y el importe restante a la disminución de la base imponible por los gastos devengados en ejercicio anteriores del Plan de Retribución a largo plazo en acciones que ha sido asignado en el ejercicio 2021 (véase nota 8).

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

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>			<b>5.081</b>
Diferencias permanentes-	16.986	(21.062)	(4.076)
Diferencia temporales-	1.262	(456)	806
Diferencias derivadas de la consolidación fiscal	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>18.243</b>	<b>(21.513)</b>	<b>1.811</b>

#### Diferencias permanentes

Los aumentos se corresponden: (i) 2.194 miles de euros a dotaciones de deterioros de empresas del grupo y (ii) 14.792 miles de euros se corresponden con la plusvalía por diferencia entre el valor razonable de las acciones de la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. y su valor de coste.

Las disminuciones se corresponden: (i) 6.270 miles de euros se corresponden con dividendos recibidos de diversas participadas (véanse Notas 6 y 13) y (ii) 14.792 miles de euros se corresponden con la plusvalía de las acciones de IDS Madrid Manzanares, S.A. del dividendo en especie a favor de su socio único Inmobiliaria del Sur, S.A.

#### Diferencias temporales

Respecto a los aumentos se correspondían con los siguientes conceptos: (i) 82 miles de euros se corresponden con dotaciones de deterioro de empresas del multigrupo y asociadas (véase Nota 6) (ii) 383 miles de euros se corresponden a la reversión del deterioro fiscal de la participación de Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. aportada a la Sociedad en 2016 y acogida al régimen de neutralidad fiscal, conforme a lo establecido en la disposición transitoria 16ª apartados 1 y 3 de la LIS (iii) 786 miles de euros se corresponden a la reversión de los deterioros fiscalmente deducibles de la participada Hacienda la Cartuja, S.L., aportada a la sociedad en el ejercicio 2017, y acogida al régimen de neutralidad fiscal, conforme a lo establecido en la disposición transitoria 16ª apartados 1 y 3 de la LIS y (iv) 11 miles de euros se corresponden con el importe devengado del Plan de Retribución a largo plazo en acciones (véase Nota 8).

Respecto a las disminuciones se corresponde a la aplicación del deterioro de la participación de la participada IDS Madrid Manzanares, S.A. por importe de 451 miles de euros y de la participada IDS



### CLASE 8.ª



004795948

Residencial los Monteros, S.A. por importe de 5 miles de euros, dotaciones realizadas en ejercicios anteriores y que no tuvieron el carácter de fiscalmente deducibles (véase Nota 6).

Las variaciones derivadas de la consolidación fiscal se corresponden con la incorporación de márgenes de los ingresos de gestión eliminados en ejercicios anteriores con sociedades integradas en el mismo grupo fiscal que la Sociedad.

Con fecha 28 de diciembre de 2018, la Sociedad Insur Patrimonial, S.L.U realizó una ampliación de capital por importe de 5.200 miles de euros que fue suscrita por las sociedades, ambas pertenecientes al Grupo Inmobiliaria del Sur, Hacienda La Cartuja, S.L.U. e Insur Promoción Integral, S.L.U. El importe suscrito por Insur Promoción Integral, S.L.U ascendió a 417 miles de euros y consistió en la aportación de un local comercial sito en la Avda. de Miraflores (Sevilla) junto con el préstamo garantizado con hipoteca sobre el citado activo. La citada operación se acogió al régimen fiscal especial contenido en el capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014 lo que se hizo constar expresamente en la escritura pública de aportación.

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

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

Como se ha señalado en la Nota 9, en el mes de diciembre de 2017 el Socio Único Inmobiliaria del Sur, S.A. aportó las participaciones sociales y acciones de las sociedades íntegramente participadas Hacienda la Cartuja, S.L.U., Cominsur, S.L.U. e IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. en una ampliación de capital no dineraria en la Sociedad. La citada operación se acogió al régimen fiscal especial contenido en el capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014 lo que se hizo constar expresamente en la escritura pública de aportación.

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

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



CLASE 8.ª



004795949

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

Como se ha señalado en la Nota 8, en el mes de diciembre de 2016 y en el contexto de la política de segregación de las actividades del Grupo del cual es sociedad dominante Inmobiliaria del Sur, S.A., Socio Único de Insur Promoción Integral, S.L.U., la Sociedad dominante aportó a la sociedad dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U. con motivo de una ampliación de capital realizada por esta última, determinados solares y participaciones en distintas sociedades consideradas negocios conjuntos y asociadas y cuyo objeto social es la promoción inmobiliaria. La citada operación se acogió al régimen fiscal especial contenido en el capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, lo que se hizo constar expresamente en la escritura pública de aportación.

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

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

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

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

	Miles de euros	
	2021	2020
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>10.697</b>	<b>5.081</b>
Cuota al 25%	(2.674)	(1.270)
Impacto diferencias permanentes:		
Dividendos	1.009	1.567
Dotación deterioros empresas grupo	(32)	(548)
<b>Total (gasto)/ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>(1.697)</b>	<b>(251)</b>

**d) Desglose del gasto por impuesto sobre sociedades-**

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



004795950

**CLASE 8.ª**

	Miles de euros	
	2021	2020
<b>Impuesto corriente:</b>		
Por operaciones continuadas	(1.243)	(453)
<b>Impuesto diferido:</b>		
Por operaciones continuadas	(454)	202
<b>Total gasto por impuesto</b>	<b>(1.697)</b>	<b>(251)</b>

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

El detalle del saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de euros			
	31.12.2020	Aumentos	Disminuciones	31.12.2021
<b>Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):</b>				
Bases Imponibles Negativas	1.988		(670)	1.318
Deterioros participaciones en asociadas	1.486	95	(22)	1.559
Retribución variable en acciones	44		(44)	-
<b>Total activos por impuesto diferido</b>	<b>3.518</b>	<b>95</b>	<b>(736)</b>	<b>2.877</b>

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

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

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

El Real Decreto-Ley 3/2016, para aquellas sociedades o grupos fiscales con una cifra de negocio del ejercicio anterior igual o superior a 20 millones de euros, ha mantenido, pero ya con vigencia indefinida, los citados límites. Adicionalmente, el citado Real Decreto-Ley, ha establecido los citados límites en relación a la compensación de bases imponibles negativas generadas con anterioridad a la incorporación de una sociedad al Grupo Fiscal (denominadas de pre-consolidación), límites que se aplican respecto de la base imponible previa acreditada por las sociedades incorporadas. De acuerdo con ello, en el ejercicio 2020 y 2019 a la Sociedad le ha resultado de aplicación el límite del 50%,



**CLASE 8.ª**



004795951

aunque al Grupo Fiscal le ha resultado de aplicación el límite del 25 por ciento, respectivamente, compensando bases imponibles negativas de pre-consolidación de Insur Promoción Integral, S.L.U. por importe de 2.680 y 0 miles de euros en los ejercicios 2021 y 2020, respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2020 las bases imponibles negativas pendientes de compensar registradas en el balance adjunto son las siguientes:

	Miles de euros
<b>Bases imponibles negativas:</b>	
Base del ejercicio 2013	5.272
<b>Total</b>	<b>5.272</b>

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

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

**12. Ingresos y gastos**

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

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

La distribución del Importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2020 y 2019 correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad es como sigue:

	Miles de euros	
	2021	2020
Venta de edificios	34.831	33.774
Venta de terrenos y solares	4.567	-
Arrendamiento de inmuebles	20	45
Prestación de servicios	6.252	4.403
<b>Total</b>	<b>45.670</b>	<b>38.222</b>



CLASE 8.ª



004795952

Con fecha 30 de diciembre de 2021 la Sociedad ha vendido un solar en calle Juglar (Sevilla) a la sociedad participada IDS Montevilla Residencial, S.A. (véase Nota 7).

Los compromisos de venta de promociones contraídos por la Sociedad con clientes al 31 de diciembre de 2021, sobre los cuales no existen dudas sobre su formalización en escrituras públicas de compraventa ascienden a 18.395 miles de euros (23.281 miles de euros al 31 de diciembre de 2020), de los cuales 3.485 miles de euros (5.264 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo del balance abreviado adjunto (Notas 7 y 10).

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

### a.2) Saldos del contrato

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

	Miles de euros			
	2021		2020	
	Saldo inicial	Saldo final	Saldo inicial	Saldo final
Activos contractuales (*)	-	-	-	-
Correcciones por deterioro	-	-	-	-
	-	-	-	-
Pasivos por contrato no corrientes	-	-	-	-
Pasivos por contrato corrientes	5.264	3.485	10.559	5.264
	<b>5.264</b>	<b>3.485</b>	<b>10.559</b>	<b>5.264</b>

(\*) Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, la Sociedad no mantiene registrados en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar", activos contractuales que hayan sido prestados y no facturados.

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

### a.3) Obligaciones asumidas

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

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

	Miles de euros				
	2022	2023	2024	2025 y ss	Total
Contratos de promoción de inmuebles (*)	1.736	6.276	10.383	-	18.395
<b>Total</b>	<b>1.736</b>	<b>6.276</b>	<b>10.383</b>	<b>-</b>	<b>18.395</b>

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



**CLASE 8.ª**



004795953

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

En relación con las obligaciones asumidas incluidas en el apartado a.3) anterior, se describen a continuación los costes activados en el balance a 31 de diciembre de 2021 y 2020, en su caso:

Contratos de promoción de inmuebles: los costes correspondientes a los contratos formalizados con clientes por la venta de inmuebles (actividad de promoción inmobiliaria) se registran en el epígrafe de "Existencias" del balance y serán imputados a la cuenta de resultados, en el momento del reconocimiento del ingreso, con la entrega del inmueble al cliente.

**b) Aprovisionamientos-**

La composición del saldo de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2021 y 2020 adjuntas, se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	2021	2020
Compras y adiciones de terrenos y solares y edificios adquiridos	5.521	1.630
Trabajos realizados por otras empresas	5.180	9.703
Variación de existencias de terrenos, solares y mercaderías	759	(2.556)
Otros aprovisionamientos	-	2.883
<b>Total aprovisionamientos</b>	<b>11.460</b>	<b>11.660</b>

**c) Gastos de personal-**

La composición del saldo de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2021 y 2020 adjuntas, se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	2021	2020
Sueldos, salarios y asimilados	2.350	2.299
Seguridad social a cargo de la empresa	586	581
<b>Total</b>	<b>2.936</b>	<b>2.880</b>

**d) Otros gastos de explotación-**

La composición del saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2021 y 2020, se presenta a continuación:



004795954

**CLASE 8.ª**

	Miles de euros	
	2021	2020
Arrendamientos y cánones	174	116
Reparación y Conservación	295	75
Reperc. de servicios corporativos (Notas 1 y 13)	2.291	2.009
Servicios profesionales independientes	432	558
Primas de seguros	36	44
Comisiones bancarias	8	11
Gastos publicidad	211	393
Suministros	14	-
Otros servicios	236	38
Dotación a la provisión de terminación de obras	-	98
Otros tributos	360	258
Otros gastos de gestión corriente	479	293
<b>Total gastos</b>	<b>4.536</b>	<b>3.893</b>

**e) Ingresos y gastos financieros-**

El importe de los ingresos y gastos financieros registrados en los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
<b>Ingresos financieros</b>	<b>4.851</b>	<b>6.581</b>
De participaciones en instrumentos de patrimonio (Notas 6 y 13)	4.242	6.270
De valores negociables y otros instrumentos financieros	609	311
- En empresas del Grupo y asociadas (Nota 13)	600	311
- En terceros	9	-
<b>Gastos financieros</b>	<b>(808)</b>	<b>(932)</b>
Por empresas del Grupo y asociados (Nota 13)	(139)	(245)
Por deudas con terceros	(753)	(1.023)
Gastos financieros capitalizados (Nota 4-h)	84	336
<b>Deterioros y resultado por pérdidas de instrumentos financieros (Nota 6)</b>	<b>(68)</b>	<b>(1.820)</b>
Resultado de enajenac. de instrumentos financieros (Nota 6 b)	433	-
Deterioros y pérdidas (Nota 6-b)	(501)	(1.820)
<b>Total</b>	<b>3.975</b>	<b>3.829</b>



CLASE 8.ª



004795955

### 13. Saldos y transacciones con vinculadas

El detalle de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 2021 adjunto es el siguiente:

Empresa del Grupo	Miles de euros			
	No corriente		Corriente	
	Saldo Deudor	Saldo Acreedor	Saldo Deudor (Nota 6-c)	Saldo Acreedor
Inmobiliaria del Sur, S.A.	-	7.567 (h)	-	1.392
Insur Patrimonial, S.L.U.	-	-	39	-
Insur Centros de Negocios, S.A.U.	-	-	-	2
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	-	-	-	1.107 (i)
IDS Carabanchel, S.A.U.	-	-	192	-
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	5.524 (b)	-	708 (*)	3
IDS Madrid Manzanares, S.A.	-	4.247 (j)	-	787
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	-	-	16	368
IDS Palmera Residencial, S.A.	-	-	1.963	500
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	2.675 (c)	-	641 (*)	-
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	1.750 (d)	-	474 (*)	-
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	2.500 (f)	-	10 (*)	-
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	5.000 (g)	-	22 (*)	-
IDS Montevilla Residencial, S.A.	10.234 (e)	-	784 (*)	303
Hacienda La Cartuja, S.L.	-	6	254	2
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	-	-	1	-
	<b>27.683 (a)</b>	<b>11.820</b>	<b>5.104</b>	<b>4.464</b>

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

(a) Los movimientos de estos préstamos en el ejercicio 2021 están descritos en la Nota 6-b.

(b) La Sociedad tiene concedidos diversos préstamos participativos a la participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. por un importe conjunto de 5.524 miles euros, tres de ellos formalizados con fecha 17 de diciembre de 2018 por importes de 1.025, 1.048 y 1.026 miles de euros respectivamente y dos formalizados con fecha 17 de diciembre de 2020 por importes de 1.233 y 1.191 miles de euros.

(c) Con fecha 23 de abril de 2018 la Sociedad concede un préstamo a esta sociedad participada por importe de 600 miles de euros. En el ejercicio 2019 el préstamo fue novado incrementando el principal del mismo hasta los 2.175 miles de euros. El préstamo fue nuevamente novado con fecha 18 de enero de 2021 para incrementar el principal del mismo en 500 miles de euros adicionales, desembolso que fue realizado con fecha 27 de noviembre de 2020.

(d) Con fecha 29 de junio de 2020 la Sociedad concedió un préstamo a esta participada por importe de 875 miles de euros. En el ejercicio 2021 se ha novado dicho préstamo ampliándolo en otros 875 miles de euros.

(e) Con fecha 25 de noviembre de 2019 la Sociedad concedió un préstamo a esta participada por importe de 1.890 miles de euros, que fue amortizado parcialmente en un importe de 511 miles de euros con fecha 27 de diciembre de 2019. El préstamo fue novado el 30 de julio de 2020 incrementando su principal en 1.400 miles de euros, alcanzado el mismo la cifra de 2.779 miles de euros. Con fecha 3 de diciembre de 2021 este préstamo ha sido amortizado parcialmente en un importe de 1.050 miles de euros. Con fecha 14 de mayo de 2021 la Sociedad ha concedido un préstamo a esta participada por importe de 3.510 miles de euros, de los cuales 1.755 miles de euros se encuentran desembolsados y los restantes 1.755 miles de euros deben desembolsarse en el ejercicio 2022. El 7 de junio de 2021 se ha concedido un préstamo por importe de 3.000 miles de euros, de los cuales 1.725 miles de euros fueron desembolsados inicialmente y 1.275 miles de euros fueron desembolsados el 13 de diciembre de 2021. El 28 de diciembre de 2021 se ha concedido un préstamo a esta participada por importe de



## CLASE 8.ª



004795956

4.650 miles de euros, de los cuales han sido desembolsados 3.750 miles de euros y 900 miles de euros serán desembolsados en el ejercicio 2022.

- (f) Con fecha 24 de mayo de 2021 la Sociedad ha concedido un préstamo a esta participada por importe de 2.500 miles de euros.
- (g) Con fecha 2 de junio de 2021 la Sociedad ha concedido dos préstamos a esta participada por importe de 2.500 miles de años cada uno de ellos y vencimientos a 4 y 6 años.
- (h) Al cierre del ejercicio 2018 Inmobiliaria del Sur, S.A. tenía suscrita una póliza de crédito con la Sociedad con un límite de 10 millones de euros. En 2019 la póliza fue novada incrementando su límite hasta los 25 millones de euros. Durante 2020 la póliza fue nuevamente novada para fijar su vencimiento en el 10 de diciembre de 2020. El saldo dispuesto a 10 de diciembre de 2020 ascendía a 14.456 miles de euros, importe que ha sido capitalizado en una ampliación de capital por compensación de créditos (véase Nota 8): En esa misma fecha fue formalizada una nueva póliza de crédito con un límite de 25 millones de euros cuyo saldo dispuesto al cierre del ejercicio 2021 asciende a 7.567 miles de euros.
- (i) Este importe se corresponde con los saldos pendientes de pago por parte de la Sociedad a la sociedad participada IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. a causa de la ejecución de las obras que ésta se encuentra desarrollando para la Sociedad.
- (j) Este saldo se corresponde con el préstamo suscrito con fecha 28 de marzo de 2021 con la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. con un principal de 5.400.000 euros, con liquidaciones de intereses trimestrales siendo la primera de fecha 18 de junio de 2021 y la última el 18 de marzo de 2028. La primera de las cuotas tiene carencia de capital pagándose solamente intereses.

El detalle de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 2020 adjunto era el siguiente:

Empresa del Grupo	Miles de euros			
	No corriente		Corriente	
	Saldo Deudor	Saldo Acreedor	Saldo Deudor (Nota 6-c)	Saldo Acreedor
Inmobiliaria del Sur, S.A.	-	3.704 (g)	-	2.689
Insur Patrimonial, S.L.U.	776	-	109	-
Insur Centros de Negocios, S.A.U.	-	-	-	-
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	-	-	-	859 (h)
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	5.524 (c1)	-	1.976 (c2) (*)	-
IDS Madrid Manzanares, S.A.	-	-	10	-
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	1.683 (b)	-	13 (*)	171
IDS Palmera Residencial, S.A.	-	-	386	-
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	2.675 (d)	-	88 (*)	-
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	875 (e)	-	187	-
IDS Montevilla Residencial, S.A.	2.779 (f)	-	1 (*)	47
Hacienda La Cartuja, S.L.	-	6	1.452 (i)(*)	-
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	-	-	1	-
	<b>14.312 (a)</b>	<b>3.710</b>	<b>4.223</b>	<b>3.766</b>

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

(a) Los movimientos de estos préstamos en el ejercicio 2021 están descritos en la Nota 6-b.



CLASE 8.ª



004795957

- (b) Con fecha 6 de julio de 2017 los accionistas de IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. concedieron préstamos a esta sociedad por un importe conjunto de 7.000 miles de euros cada accionista en proporción a su participación. Conforme se indica en la Nota 6 Insur Promoción Integral, S.L.U. concedió dos préstamos por un importe conjunto de 3.500 miles de euros. En el ejercicio 2019 IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. ha devuelto 3.635 miles de euros a los accionistas en proporción a su participación.
- (c1) La Sociedad tiene concedidos diversos préstamos participativos a la participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. por un importe conjunto de 5.524 miles euros, tres de ellos formalizados con fecha 17 de diciembre de 2018 por importes de 1.025 , 1.048 y 1.026 miles de euros respectivamente y dos formalizados con fecha 17 de diciembre de 2020 por importes de 1.233 y 1.191 miles de euros.
- (c2) La Sociedad tiene concedido un préstamo para la financiación de circulante a la participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. por importe de 1.500 miles de euros, formalizado con fecha 2 de agosto de 2019 y vencimiento el 31 de enero de 2021.
- (d) Con fecha 23 de abril de 2018 la Sociedad concede un préstamo a esta sociedad participada por importe de 600 miles de miles de euros. En el ejercicio 2019 el préstamo fue novado incrementando el principal del mismo hasta los 2.175 miles de euros. El préstamo ha sido nuevamente novado con fecha 18 de enero de 2021 para incrementar el principal del mismo en 500 miles de euros adicionales, desembolso que fue realizado con fecha 27 de noviembre de 2020.
- (e) Con fecha 29 de junio de 2020 la Sociedad ha concedido un préstamo a esta participada por importe de 875 miles de euros.
- (f) Con fecha 25 de noviembre de 2019 la Sociedad concede un préstamo a esta participada por importe de 1.890 miles de euros, que fue amortizados parcialmente en un importe de 511 miles de euros con fecha 27 de diciembre de 2019. El préstamo ha sido novado el 30 de julio de 2020 incrementando su principal en 1.400 miles de euros, alcanzado el mismo la cifra de 2.779 miles de euros.
- (g) Al cierre del ejercicio 2018 Inmobiliaria del Sur, S.A. tenía suscita una póliza de crédito con la Sociedad con un límite de 10 millones de euros. En 2019 la póliza fue novada incrementando su límite hasta los 25 millones de euros. Durante 2020 la póliza fue nuevamente novada para fijar su vencimiento en el 10 de diciembre de 2020. El saldo dispuesto a 10 de diciembre de 2020 ascendía a 14.456 miles de euros, importe que ha sido capitalizado en una ampliación de capital por compensación de créditos (véase Nota 8): En esa misma fecha ha sido formalizada una nueva póliza de crédito con un límite de 25 millones de euros cuyo saldo dispuesto al cierre del ejercicio 2020 asciende a 3.704 miles de euros.
- (h) Este importe se corresponde con los saldos pendientes de pago por parte de la Sociedad a la sociedad participada IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. a causa de la ejecución de las obras que ésta se encuentra desarrollando para la Sociedad.
- (i) La Sociedad tiene concedido un préstamo para la financiación de circulante a la participada Hacienda La Cartuja, S.L. por importe de 1.260 miles de euros, formalizado con fecha 23 de enero de 2020 y vencimiento el 23 de julio de 2021.

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

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



004795958

**CLASE 8.ª****Ejercicio 2021-**

	Miles de euros					
	Ingresos por prestación de servicios	Aprovisionamientos	Otros gastos de explotación	Gastos financieros	Ingresos financieros	Dividendos
Inmobiliaria del Sur, S.A.	-	-	2.291	32	-	-
Insur Patrimonial, S.L.U.	-	-	-	-	10	-
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	-	1.838	-	-	-	-
IDS Palmera Residencial, S.A.	751	-	-	7	-	1.850
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	2.272	-	-	-	141	1.000
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	155	-	-	-	9	-
IDS Madrid Manzanares, S.A.	54	-	-	100	-	-
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	686	-	-	-	61	-
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	607	-	-	-	36	-
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	-	-	-	-	35	-
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	-	-	-	-	127	-
IDS Montevilla Residencial, S.A.	1.300	-	-	-	161	-
Hacienda La Cartuja, S.L.	406	-	-	-	20	1.347
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	21	-	-	-	-	45
<b>TOTAL</b>	<b>6.252</b>	<b>1.838</b>	<b>2.291</b>	<b>139</b>	<b>600</b>	<b>4.242</b>

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

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

**Ejercicio 2020-**

	Miles de euros					
	Ingresos por prestación de servicios	Aprovisionamientos	Otros gastos de explotación	Gastos financieros	Ingresos financieros	Dividendos
Inmobiliaria del Sur, S.A.	-	-	2.011	245	-	-
Insur Patrimonial, S.L.U.	-	-	-	-	10	-
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	-	8.250	-	-	-	-
IDS Palmera Residencial, S.A.	777	-	-	-	-	1.120
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	1.919	-	-	-	133	-
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	221	-	-	-	38	1.150
IDS Madrid Manzanares, S.A.	267	-	-	-	8	3.900
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	299	-	-	-	49	-
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	580	-	-	-	10	-
IDS Montevilla Residencial, S.A.	59	-	-	-	40	-
Hacienda La Cartuja, S.L.	278	-	-	-	24	-
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	3	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>4.403</b>	<b>8.250</b>	<b>2.011</b>	<b>245</b>	<b>312</b>	<b>6.270</b>



CLASE 8.ª



004795959

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

Durante los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad no ha satisfecho ningún tipo de retribución al Administrador Único.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Administrador Único de la Sociedad no era titular de anticipos o réditos concedidos o avalados por ésta. Asimismo, tampoco se habían contraído por la Sociedad compromisos en materia de seguros de vida, ni de complementos de pensiones, respecto al Administrador Único de la Sociedad.

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de las cuentas de la Sociedad han ascendido en 2021 a 17 miles de euros (17 miles de euros en el ejercicio 2020). El auditor de la Sociedad no ha recibido importes adicionales por servicios distintos de la auditoría.

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 14), 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, se informa de que la sociedad no cuenta con Alta dirección.

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

#### **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	5	5
Técnicos	8	8
Personal de Administración	6	6
Comerciales	16	17
Comunicación y Marketing	3	3
Gerentes de promoción	8	9
	<b>46</b>	<b>48</b>

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



004795960

**CLASE 8.ª**

Categoría	2021		2020	
	Mujeres	Mujeres	Mujeres	Hombres
Directores de Departamento	1	4	1	4
Técnicos	2	5	2	5
Personal de Administración	6	2	5	-
Comerciales	12	7	10	5
Comunicación y Marketing	2	1	2	1
Gerentes de promoción	3	5	2	5
	<b>26</b>	<b>24</b>	<b>22</b>	<b>20</b>

La Sociedad no cuenta personal con discapacidad mayor o igual del 33% al cierre del ejercicio 2021.

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

La Sociedad se encuentra incluida en el seguro de responsabilidad civil suscrito por la Sociedad Dominante del Grupo Inmobiliaria del Sur, S.A. El importe satisfecho por Inmobiliaria del Sur, S.A. durante los ejercicios 2021 y 2020 por la prima de seguro de responsabilidad civil del Administrador por daños ocasionados por actos u omisiones asciende a 27 miles de euros en el ejercicio 2020 (20 miles de euros en 2020).

**15. 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 comercialización de viviendas de la actividad de promoción. Sin embargo, a partir del mes de junio de 2020, se recuperó el ritmo de comercialización en la actividad de promoción. La recuperación se ha conseguido sin reducciones de precios de venta y sin la concesión de otras ventajas comerciales. Adicionalmente se ha constatado una buena respuesta por parte de los clientes en el proceso de entrega de las viviendas que se encontraban comprometidas, sin que por tanto la crisis sanitaria de la Covid-19 haya afectado significativamente al proceso de entregas de inmuebles durante los ejercicios 2020 y 2021.

Durante el ejercicio 2021, ha entregado un total de 70 viviendas, 10 correspondiente a la promoción Altos del Retiro 2ª fase (Málaga), 17 viviendas de la promoción Conde de Zamora (Córdoba), 37 de la promoción Edificio 75 Aniversario (Sevilla) y 6 pertenecientes a la promoción Plaza del Teatro (Málaga).

La Sociedad comenzó a comercializar a finales de 2020 la 1ª fase de la promoción Santa Aurelia, en Sevilla habiendo continuado a buen ritmo la comercialización en el ejercicio 2021. Adicionalmente en el ejercicio 2021 se ha comenzado la comercialización de la promoción Ares III (Dos Hermanas).



**CLASE 8.ª**  
SOLARES PROMOCIÓN



004795961

#### **Efectos sobre las actividades de financiación de la Sociedad:**

- La Sociedad cuenta con financiación específica para todos sus proyectos, por lo que no existe riesgo de liquidez.

#### **Efectos sobre las actividades de inversión:**

- Con el inicio de crisis de la Covid-19 la Sociedad, bien directamente, bien a través de sus participadas, consideradas negocios conjuntos, decidió paralizar sus inversiones en nuevos solares para la actividad de promoción. Tras los primeros meses de incertidumbre en el último cuatrimestre del ejercicio 2020 la Sociedad y sus participadas retomaron con normalidad sus inversiones, sin que la crisis haya afectado a la capacidad de acometer las mismas.

#### **Efectos sobre la valoración de los activos:**

- A pesar de que la Sociedad no tuvo que reducir sus precios de venta en la actividad de promoción, ni vio reducido de manera significativa los ritmos de comercialización de sus promociones, excepto en los dos primeros meses del primer estado de alarma, sí se vió afectada al 31 de diciembre de 2020 en la valoración de los solares que aún tiene en balance consecuencia de las mayores tasas de descuento y mayores plazos de comercialización estimados por el valorador para el desarrollo de estos activos.

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 los administradores de la Sociedad, basándose en la experiencia demostrada en el ejercicio 2021 y 2020 y los impactos que se han puesto de manifiesto en las cuentas anuales del presente ejercicio desglosados anteriormente, confían en que los mismos no serían en cualquier caso significativamente negativos.

### **16. 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 el coste de construcción de las promociones a desarrollar y por tanto con reducción de los márgenes de las mismas, 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**



004795962

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

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

### **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.



**CLASE 8.ª**



004795963

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 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.

#### **Estructura societaria-**

Insur Promoción Integral, pertenece al Grupo de Sociedades "Grupo Insur", siendo la Sociedad matriz del Grupo Inmobiliaria del Sur, S.A.

La actividad principal de la Sociedad es la promoción inmobiliaria fundamentalmente residencial, para transformar mediante una gestión integrada los suelos adquiridos en productos terminados destinados a la venta. Es una actividad cíclica, con largos procesos de maduración y en la que el reconocimiento de los ingresos y resultados se diferencian contablemente al momento de la entrega en escritura pública de los inmuebles al comprador.

Adicionalmente, y desarrollada para las Sociedades del Grupo consideradas como negocios conjuntos, presta servicios de gestión y comercialización de los proyectos inmobiliarios que estas desarrollan, en estas Sociedades consideradas como negocios conjuntos, Insur Promoción Integral participa en el capital de las mismas adicionalmente participa en el 100% del capital de la Sociedad IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U., cuya actividad es la de construcción de los proyectos inmobiliarios desarrollados por el Grupo.



004795964

### CLASE 8.ª

La estructura societaria es la siguiente:





**CLASE 8.ª**



004795965

### **Evolución de los negocios-**

El importe neto de la cifra de negocios ha ascendido en el ejercicio 2021 a 45.670 miles de euros (38.222 miles de euros en el ejercicio 2020) con un incremento por tanto del 19,5% respecto al ejercicio anterior. Aún siendo 2021 un ejercicio marcado por la pandemia de la Covid-19, la Sociedad ha podido cumplir en gran parte con los objetivos de entrega de promociones marcado para el ejercicio.

Las entregas llevadas a cabo en el ejercicio corresponden a producto terminado en ejercicios anteriores, en concreto de las promociones Altos del Retiro 2 fase B y Plaza del Teatro, ambas desarrolladas en la provincia de Málaga, Edificio 75 Aniversario desarrollado en la ciudad de Sevilla y Conde de Zamora en Córdoba capital.

Adicionalmente, la Sociedad en el ejercicio 2021 ha reconocido un ingreso por "ventas de terrenos y solares" de 4.567 miles de euros que corresponde con la venta de una parcela sita en Sevilla Capital a la sociedad del Grupo IDS Montevilla Residencial, S.A.

Las preventas comerciales (reservas y contratos comprometidos con clientes que se encuentran pendientes de entrega a los compradores) al cierre del ejercicio se situó en 18.395 miles de euros. Estas preventas principalmente tienen su origen en dos promociones en curso que la Sociedad está desarrollando; Insur Ares III (proyecto de 92 viviendas unifamiliares en el sector de Entrenúcleos de Dos Hermanas), y Residencial Sta. Aurelia (proyecto de 104 viviendas en altura con garajes, trasteros y locales en Sevilla capital).

A finales del ejercicio la Sociedad suscribió una ampliación de capital realizada por Insur Patrimonial, S.L., sociedad íntegramente participada por Inmobiliaria del Sur, S.A., mediante la aportación de los locales comerciales de la promoción Plaza del Teatro en Málaga capital. El coste de estos locales ascendía a 4.290 miles de euros y estaba registrado en los epígrafes "Inversiones Inmobiliarias" por importe de 2.964 miles de euros y en "Existencias" por importe de 1.326 miles de euros. Conforme con normas y principios contable generalmente aceptados la aportación realizada se registró como una inversión en Insur Patrimonial, S.L.U. por el importe equivalente al valor neto contable de los activos monetarios entregados como contraprestación. Posteriormente la Sociedad transmitió las participaciones adquiridas en esta ampliación de capital a la matriz Inmobiliaria del Sur, S.A.

La Sociedad, al cierre del ejercicio, mantiene una oficina y una plaza de garaje alquilada en el Edificio Cartuja Center en la localidad de Tomares, la Sociedad considera estos alquileres residuales y accesorios a la actividad de promoción, los ingresos obtenidos por esta actividad al cierre del ejercicio ascendieron a 20 miles de euros.



CLASE 8.ª



004795966

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

Desglose Cifra de negocio (miles de euros)	2021	2020	Variación %
Ingresos de promoción	34.831	33.774	3,2%
Ingresos por venta de terrenos y solares	4.567	-	n/a
Ingresos arrendamiento	20	45	-55,5%
Ingresos de gestión a terceros	6.252	4.403	42%

El Resultado de explotación se situó en 6.722 miles de euros, frente a los 1.252 miles de euros obtenidos en 2020, supone un incremento del 415,1%.

EBITDA (miles €)	2021	2020
Rdo. Explotación	6.722	1.252
(+) Amortizaciones del ejercicio	41	36
(-) Excesos provisiones	---	---
(+/-) Deterioro existencias	---	2.883
<b>EBITDA ejercicio</b>	<b>6.763</b>	<b>4.171</b>

El Resultado financiero positivo se ha situado en 3.975 miles de euros mientras que en 2020 ascendió a 3.829 miles de euros, con un incremento del 3,8%.

Por último, el Resultado del ejercicio se ha situado en 9.001 miles de euros frente a los 4.830 miles de euros obtenidos en 2020 y supone un incremento del 86,4%. Aun siendo la cifra de negocio muy similar con la obtenida en el ejercicio precedente, este incremento tiene su explicación principalmente en los deterioros de existencias registrados por la Sociedad en 2020 por importe de 2.883 miles de euros.

#### Dividendos-

Por decisión del Socio Único de fechas 25 de junio y 27 de diciembre de 2021, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, se ha acordado la distribución de dos dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 1.500 y 4.500 miles de euros respectivamente. Los dividendos a cuenta han sido pagados con las mismas fechas de los acuerdos.



**CLASE 8.ª**



004795967

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

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

#### **a) Riesgo de tipo de interés-**

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

De la deuda con entidades de crédito a esta fecha, 9.603 miles de euros se encuentran referenciados a tipo de interés variable (Euribor) y 3.661 miles de euros están contratados a tipo fijo.

Al cierre del ejercicio 2021, la Sociedad no tiene contratados instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés, si bien, está evaluando la posibilidad de contratarlos en periodos futuros.

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

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

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

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 14.000 miles de euros (14.959 miles de euros en el ejercicio 2020), cuenta con disponibles en pólizas de crédito por importe de 3.224 miles de euros y el importe de los activos realizables a corto plazo que figuran en el balance adjunto es superior a las obligaciones a corto plazo.
- En relación a los préstamos sobre solares, el Administrador Único de la Sociedad estima que serán novados a su vencimiento. Respecto a la financiación hipotecaria subrogable, parte de la misma será subrogada por los clientes con la venta de unidades inmobiliarias.
- Con fecha 10 de diciembre de 2021 la Sociedad ha emitido un bono en MARF por un importe nominal de 30 millones de euros (coste amortizado al cierre del ejercicio 2021 de 29.585 miles de euros), registrado en el epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables" del Pasivo no corriente, a un plazo de 5 años, con liquidación del cupón anual y con un tipo fijo del 4%. El destino de la emisión es la compra de solares para la actividad de promoción y se encontrará



CLASE 8.ª



004795968

garantizado mediante hipoteca de los solares que se adquieran con los fondos del mismo. Adicionalmente la emisión se encuentra garantizada por el accionista único, Inmobiliaria del Sur, S.A. Mientras que los fondos de la emisión sean invertidos, los mismos se encuentran depositados en una cuenta corriente restringida (cuenta escrow) pignorada en favor de los bonistas. Al cierre del ejercicio 2021 no se ha empleado aún ningún importe de la emisión en la compra de solares y por tanto la cuenta escrow tiene un saldo de 30 millones de euros que se encuentra registrado en el epígrafe "Otros activos financieros" del activo no corriente del Balance.

El bono está condicionado al cumplimiento de determinados covenants de carácter financiero, uno vinculado al nivel de apalancamiento total del Grupo consolidado y otro vinculado a una ratio mínima, también a nivel consolidado, del Ebitda sobre gastos financieros. Los Administradores de la Sociedad Dominante, tras la evaluación exhaustiva de estos covenants al cierre del ejercicio 2021, consideran que los mismos se encuentran cumplidos y prevén que los mismos se cumplirán para el próximo ejercicio.

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

Respecto a la estructura de capital que la Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2021, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 839 miles de euros y "Pasivo corriente" por importe de 12.456 miles de euros y la emisión e bonos registrada en el Pasivo no corriente por importe de 29.585 miles de euros. A la fecha actual, la Sociedad no tiene deuda con entidades de crédito sujeta al cumplimiento de covenants contractuales o covenants financieros, covenants que si tiene la emisión de bonos emitida.

c) Riesgo de crédito-

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

d) Riesgo de tipo de cambio-

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

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

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

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



**CLASE 8.ª**

LA UNIÓN EUROPEA DE PATENTES



004795969

- Cambios adversos en la situación económica o política.

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

- Competencia del sector inmobiliario español.

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

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

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

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

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

Habitualmente, esta normativa otorga amplio margen de discrecionalidad a las autoridades administrativas competentes. La legislación está sujeta a posibles cambios que incluso podrían tener efectos retroactivos



**CLASE 8.ª**

CLASE 8.ª



004795970

y, por tanto, afectar negativamente a licencias y autorizaciones ya concedidas, a gastos de la propiedad y costes de transferencia, al valor de los activos. Estos cambios normativos podrían también afectar negativamente al uso al que inicialmente la Sociedad tenía previsto destinar un inmueble y podrían igualmente provocar un aumento en los costes de inversión o en los gastos corrientes.

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

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

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

#### ▪ Riesgos derivados de la crisis sanitaria producida por la COVID19

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 comercialización de viviendas de la actividad de promoción. Sin embargo, a partir del mes de junio de 2020, se recuperó el ritmo de comercialización en la actividad de promoción. La recuperación se ha conseguido sin reducciones de precios de venta y sin la concesión de otras ventajas comerciales. Adicionalmente se ha constatado una buena respuesta por parte de los clientes en el proceso de entrega de las viviendas que se encontraban comprometidas, sin que por tanto la crisis sanitaria de la Covid-19 haya afectado significativamente al proceso de entregas de inmuebles durante los ejercicios 2020 y 2021.

Durante el ejercicio 2021, ha entregado un total de 70 viviendas, 10 correspondiente a la promoción Altos del Retiro 2ª fase (Málaga), 17 viviendas de la promoción Conde de Zamora (Córdoba), 37 de la promoción Edificio 75 Aniversario (Sevilla) y 6 pertenecientes a la promoción Plaza del Teatro (Málaga).

La Sociedad comenzó a comercializar a finales de 2020 la 1ª fase de la promoción Santa Aurelia, en Sevilla habiendo continuado a buen ritmo la comercialización en el ejercicio 2021. Adicionalmente en el ejercicio 2021 se ha comenzado la comercialización de la promoción Ares III (Dos Hermanas).

##### Efectos sobre las actividades de financiación de la Sociedad:

La Sociedad cuenta con financiación específica para todos sus proyectos, por lo que no existe riesgo de liquidez.

##### Efectos sobre las actividades de inversión:



CLASE 8.<sup>a</sup>



004795971

Con el inicio de crisis de la Covid-19 la Sociedad, bien directamente, bien a través de sus participadas, consideradas negocios conjuntos, decidió paralizar sus inversiones en nuevos solares para la actividad de promoción. Tras los primeros meses de incertidumbre en el último cuatrimestre del ejercicio 2020 la Sociedad y sus participadas retomaron con normalidad sus inversiones, sin que la crisis haya afectado a la capacidad de acometer las mismas.

Efectos sobre la valoración de los activos:

A pesar de que la Sociedad no tuvo que reducir sus precios de venta en la actividad de promoción, ni vio reducido de manera significativa los ritmos de comercialización de sus promociones, excepto en los dos primeros meses del primer estado de alarma, si se vió afectada al 31 de diciembre de 2020 en la valoración de los solares que aún tiene en balance consecuencia de las mayores tasas de descuento y mayores plazos de comercialización estimados por el valorador para el desarrollo de estos activos.

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 los administradores de la Sociedad, basándose en la experiencia demostrada en el ejercicio 2021 y 2020 y los impactos que se han puesto de manifiesto en las cuentas anuales del presente ejercicio desglosados anteriormente, confían en que los mismos no serían en cualquier caso significativamente negativos.

#### 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 Desarrollos Metropolitanos del Sur, de conformidad con las recomendaciones de la European Securities and Markets Authority (ESMA) publicadas en octubre de 2015 (ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures).

Las medidas alternativas de rendimiento (APMs) incluidas en la tabla anterior tienen su origen en partidas de los estados financieros o en información contenida en las notas explicativas de la memoria de las cuentas anuales. Se incluyen a continuación los cálculos que permiten obtener cada uno de los importes para los ejercicios 2020 y 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.
Fondo de maniobra	Calculado como "Total activo corriente" menos "Total pasivo corriente"	Parte del activo circulante que está financiada con recursos de carácter permanente.



004795972

**CLASE 8.ª**

Preventas	Es el importe de los precios de venta de aquellas unidades de promoción para las que hay reservas y/o contratos comprometidos con clientes y se encuentran pendiente de entrega a los compradores.	Magnitud relevante para conocer el grado de comercialización de las promociones, permite realizar estimaciones de ingresos futuros de la actividad promotora y es indicador del ritmo de ventas y perspectivas del mercado.
-----------	--	---

Las medidas alternativas de rendimiento (APMs) incluidas en la tabla anterior tienen su origen en partidas de los estados financieros o en información contenida en las notas explicativas de la memoria de las cuentas anuales. Se incluyen a continuación los cálculos que permiten obtener cada uno de los importes para los ejercicios 2021 y 2020.

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	Miles de euros	
	31.12.2021	31.12.2020
EBITDA:		
Resultado de explotación	6.722	1.252
Dotación a la amortización	41	36
Exceso de provisiones		
Deterioros y pérdidas de activos no corrientes		2.883
<b>EBITDA</b>	<b>6.763</b>	<b>4.171</b>

**Adquisición de acciones propias-**

La Sociedad no ha adquirido en el ejercicio acciones propias.

**Gastos de investigación y desarrollo-**

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se han producido inversiones en investigación y desarrollo.

**Periodo medio de pago a proveedores-**

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



004795973

**CLASE 8.ª**

	2021	2020
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	10,14	26,40
Ratio de operaciones pagadas	10,02	37,15
Ratio de operaciones pendientes de pago	19,97	10,00
	Miles de euros	
Total pagos realizados	9.660	16.136
Total pagos pendientes	113	2.894

**Hechos relevantes posteriores al cierre-**

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 el coste de construcción de las promociones a desarrollar y por tanto con reducción de los márgenes de las mismas, 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, confía 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.