

## **Insur Patrimonial, S.L. (Unipersonal)**

Cuentas Anuales del ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de  
2019 e Informe de Gestión, junto con  
el Informe de auditoría independiente

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

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

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Insur Patrimonial, S.L. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, 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 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

## Valoración de Inversiones Inmobiliarias y evaluación de posibles deterioros

### Descripción

La Sociedad gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (principalmente oficinas y locales comerciales) situados fundamentalmente en la provincia de Sevilla y registrados por un valor neto contable total de 127 millones de euros a 31 de diciembre de 2019.

La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior, para lo cual utiliza terceros ajenos a la Sociedad como expertos para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en los mercados en los cuales opera la Sociedad y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

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

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

### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección de la Sociedad, 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 activos inmobiliarios, hemos realizado una revisión de las valoraciones obtenidas, evaluando conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos de mayor riesgo. Al realizar dicha revisión, hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de

## Valoración de Inversiones Inmobiliarias y evaluación de posibles deterioros

### Descripción

- la tasa de salida "exit yield".

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

### Procedimientos aplicados en la auditoría

activos similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad de la Sociedad.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en la nota 6 de las cuentas anuales del ejercicio.

### Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 19 de las cuentas anuales, que describe una incertidumbre relacionada con el resultado y los efectos que la situación de crisis del COVID 19 podría llegar a producir en las operaciones futuras de la Sociedad. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, 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 y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste 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 2019 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.

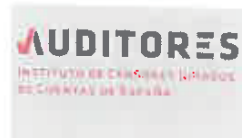
Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error 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 Pallas Mora-Figueroa  
Inscrito en el R.O.A.C. nº 17468

22 de mayo de 2020



DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 07/20/00630  
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>**



0N8960081

### **Insur Patrimonial, S.L.U.**

El Administrador Único de INSUR PATRIMONIAL, S.L.U., en su sesión celebrada el día 31 de marzo de 2020 formula las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad referidos al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, todo ello recogido en el anverso de los folios de papel timbrado del Estado, numerados correlativamente del 8960001 al 8960080, todos inclusive, de la Serie ON clase 8<sup>a</sup>, en cumplimiento de la legislación vigente.

Sevilla, a 31 de marzo de 2020

---

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





CLASE 8.<sup>a</sup>



ON8960001

**INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.**  
**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria			PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria		
		31/12/2019	31/12/2018			31/12/2019	31/12/2018
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>189.353</b>	<b>134.901</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>56.777</b>	<b>55.410</b>
Inmovilizado material		1.366	179	FONDOS PROPIOS-	Nota 10	56.777	55.410
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		61	86	Capital		53.454	53.454
Inmovilizado en curso y anticipos		1.305	93	Capital escriturado		53.454	53.454
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	127.329	120.983	Reservas		1.930	(17)
Terrenos		44.597	42.552	Otras reservas		18	6
Construcciones		82.732	78.431	Otras aportaciones de socios		6.509	5.825
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 8-b	57.731	11.982	Resultado del ejercicio		(5.132)	(3.860)
Instrumentos de patrimonio		977	1.611	Dividendo a cuenta			
Créditos a empresas	Nota 15	56.754	10.371				
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8-a	1.690	1.345	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>128.401</b>	<b>82.137</b>
Otros activos financieros		1.590	1.345	Provisiones a largo plazo		172	186
Activos por impuesto diferido	Nota 12	237	412	Deudas a largo plazo	Nota 11	124.791	7.472
Activos por impuesto diferido		237	412	Deudas con entidades de crédito		122.196	5.791
				Derivados		583	-
				Otros pasivos financieros		2.013	1.681
				Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 15	832	71.845
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 12	2.603	2.634
				<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>13.655</b>	<b>6.948</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>10.480</b>	<b>9.554</b>	Deudas a corto plazo	Nota 11	7.371	1.620
Exterinencias		623	655	Deudas con entidades de crédito largo plazo		1.285	-
Edificios construidos		623	655	Deudas con entidades de crédito corto plazo		6.086	1.620
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 8-c	2.724	2.344	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 15	-	896
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.761	1.845	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 11	6.284	4.432
Clientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 15	265	65	Proveedores		312	359
Deudores varios		553	132	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 15	5.378	3.665
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 12	144	302	Personal		102	43
Participaciones a corto plazo		-	29	Acreedores varios		45	309
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		7.139	8.566	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 12	45	35
Tesorería		7.133	8.556	Anticipos de clientes		2	21
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>199.833</b>	<b>144.455</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>199.833</b>	<b>144.455</b>

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2019.



ON8960002

CLASE 8.<sup>a</sup>

## INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 14-a	11.761	9.810
Ventas		11.702	9.731
Prestación de servicios		59	79
Variación de existencias de productos terminados	Notas 6 y 14-b	(32)	-
Trabajos realizados por la empresa para su activo	Nota 14-b	5.048	847
Aprovisionamientos	Nota 14-b	(5.016)	(864)
Otros ingresos de explotación	Nota 6	814	753
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		814	753
Gastos de personal	Nota 14-c	(542)	(546)
Sueldos, salarios y asimilados		(427)	(441)
Cargas sociales		(115)	(105)
Otros gastos de explotación		(3.308)	(3.650)
Servicios exteriores	Nota 14-d	(1.981)	(2.425)
Tributos	Nota 14-d	(1.327)	(1.208)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 14-e	-	(17)
Amortización del inmovilizado		(2.501)	(2.219)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 6	4.874	4.888
Deterioro y pérdidas		750	(750)
Resultados por enajenaciones y otros		4.124	5.738
Otros resultados		(2)	(2)
Gastos e Ingresos excepcionales		(2)	(2)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>11.096</b>	<b>9.117</b>
<b>Ingresos financieros</b>			
De participaciones en Instrumentos de patrimonio	Nota 14-g	709	29
- En empresas del grupo y asociadas	Nota 15	300	-
- En terceros		-	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros	Nota 15	408	-
- En empresas del grupo y asociadas		1	29
- En terceros		-	-
<b>Gastos financieros</b>	Nota 14-g	<b>(2.460)</b>	<b>(1.267)</b>
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 15	(634)	(1.264)
Por deudas con terceros		(1.826)	(3)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 9	(583)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 8	(184)	(112)
Deterioros y pérdidas		(184)	(112)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(2.518)</b>	<b>(1.350)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>8.578</b>	<b>7.767</b>
Impuestos sobre beneficios	Nota 12	(2.069)	(1.942)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>6.509</b>	<b>5.825</b>
<b>OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>			
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>6.509</b>	<b>5.825</b>

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.



CLASE 8.ª



0N8960003

**INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE  
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>		<b>6.509</b>	<b>5.825</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
- Efecto impositivo		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
- 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>6.509</b>	<b>5.825</b>

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de Ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.



ON8960004

CLASE 8.<sup>a</sup>

## INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

(Miles de Euros)

	Capital	Reserva legal	Reservas voluntarias	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	TOTAL
<b>SALDO A 1 DE ENERO DE 2018</b>	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(17)	-	5.825	-	5.808
Operaciones con accionistas	53.454	-	-	8	-	(3.860)	49.602
- Constitución de la Sociedad	44.890	-	-	-	-	-	44.890
- Aumento de capital	8.564	-	-	-	-	-	8.564
- Dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	(3.860)	(3.860)
- Otras aportaciones de socios	-	-	-	8	-	-	8
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018</b>	<b>53.454</b>	<b>-</b>	<b>(17)</b>	<b>8</b>	<b>5.825</b>	<b>(3.860)</b>	<b>55.410</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	6.509	-	6.509
Operaciones con accionistas	-	-	-	8	-	(5.132)	(5.124)
- Dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	(5.132)	(5.132)
- Otras aportaciones de socios	-	-	-	8	-	-	8
Distribución del resultado del 2018	-	582	1.383	-	(5.825)	3.860	-
Otros movimientos	-	-	(18)	-	-	-	(18)
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019</b>	<b>53.454</b>	<b>582</b>	<b>1.348</b>	<b>16</b>	<b>6.509</b>	<b>(5.132)</b>	<b>56.777</b>

Las Notas 1 a 19 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 2019.

CLASE 8.<sup>a</sup>

COMUNICACIÓN DE DATOS FINANCIEROS



ON8960005

## INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>4.915</b>	<b>6.162</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		8.578	7.767
Ajustes al resultado:		153	(1.208)
- Amortización del Inmovilizado		2.501	2.219
- Correcciones valorativas por deterioro	Nota 6	(750)	750
- Variación de provisiones		-	203
- Deterioro y Resultados por bajas y enajenaciones de Inmovilizado	Nota 6	(4.124)	(5.738)
- Deterioro y Resultados por bajas y enajenaciones de Instrumento financiero		184	112
- Ingresos financieros	Nota 14-g	(709)	(29)
- Gastos financieros	Nota 14-g	2.460	1.267
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Nota 9	583	-
- Devengo Plan acciones I/p	Nota 10	8	8
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(2.359)</b>	<b>841</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 8-b	(380)	(1.417)
- Otros activos corrientes		29	(7)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 11-c	(1.755)	2.404
- Otros pasivos corrientes		-	(139)
- Otros pasivos no corrientes		(253)	-
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(1.457)</b>	<b>(1.238)</b>
- Pagos de Intereses	Nota 14-g	(1.866)	(1.267)
- Cobros de Intereses	Nota 14-g	409	29
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(48.869)</b>	<b>(5.188)</b>
<b>Pagos por Inversiones</b>		<b>(55.142)</b>	<b>(13.479)</b>
- Empresas del grupo y asociadas		(45.633)	(12.430)
- Inmovilizado material		(1.213)	(57)
- Inversiones inmobiliarias		(8.283)	(795)
- Otros activos financieros		(13)	(197)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>6.273</b>	<b>8.291</b>
- Inversiones inmobiliarias		6.273	8.291
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>44.521</b>	<b>5.592</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>49.653</b>	<b>5.592</b>
- Emisión de deudas con entidades de crédito		126.809	6.611
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 11	(5.247)	(19.145)
- Emisión de deudas con empresas del grupo	Nota 15	-	20.036
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo	Nota 15	(71.909)	(1.910)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>(5.132)</b>	<b>-</b>
- Dividendos		(5.132)	-
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>567</b>	<b>6.566</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		6.566	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		7.133	6.566

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.



**CLASE 8.ª**  
EJERCICIO DE 2019



0N8960006

## **Insur Patrimonial, S.L. (Unipersonal)**

Memoria del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2019

### **1. Actividad de la empresa**

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

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

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

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

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



ON8960007

**CLASE 8.ª**

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

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

El Socio Único tiene en vigor un Plan Estratégico para los ejercicios 2016-2020 aprobado por el Consejo de Administración el 15 de septiembre de 2015, que dentro de los objetivos cualitativos establecidos en el mismo tenía el de avanzar en la reorganización de la estructura societaria del Grupo, separando jurídica y patrimonialmente las dos actividades principales que desarrolla el mismo (actividad patrimonial o de arrendamiento de inmuebles y actividad de promoción). La Sociedad cabecera del Grupo ya inició en el ejercicio 2016 la reorganización societaria relacionada con la actividad de promoción, y así, desarrolla la misma a través de distintas sociedades dependientes o negocios conjuntos, siendo la cabecera de todas estas sociedades la sociedad íntegramente participada denominada Insur Promoción Integral, S.L.U. Con el objetivo de culminar el proceso de separación de actividades establecido en el Plan Estratégico 2016-2020, el Consejo de Administración, en su reunión de 15 de marzo de 2018, acordó formular el proyecto de segregación de la actividad patrimonial y someter a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas la segregación de dicha actividad. Tras ello, Inmobiliaria del Sur, S.A. se convirtió en una sociedad holding de carácter mixto, ya que presta servicios a las sociedades de su Grupo, titular del cien por cien del capital social de dos sociedades cabeceras que aglutinan, de forma separada, cada una de ellas, las actividades principales de Inmobiliaria del Sur, S.A.: promoción y patrimonial. La operación proyectada consistió en el traspaso en bloque, por sucesión universal, de una parte, del patrimonio de Inmobiliaria del Sur, S.A., su actividad patrimonial, que constituía una unidad económica, determinante de una explotación económica, esto es, de una empresa susceptible de funcionar por sus propios medios, a favor de una sociedad de nueva creación, denominada Insur Patrimonial, S.L.U.

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

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

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



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
LABORAL Y EMPRESARIAL



ON8960008

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

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

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

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

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





ON8960009

CLASE 8.<sup>a</sup>  
INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

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

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

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

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

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes (véanse Notas 8 y 15), no obstante, está dispensada de obligación de consolidar por encontrarse dentro de un grupo superior cuya cabecera es



CLASE 8.<sup>a</sup>  
FISCALIDAD DEL ESTADO



ON8960010

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 2019 del Grupo Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes han sido formuladas en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el 27 de febrero de 2020 y se depositarán en el Registro Mercantil de Sevilla tras la aprobación de las mismas por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A.. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 del Grupo Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes fueron formuladas en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 26 de febrero de 2019, aprobadas en la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 5 de abril de 2019 y depositadas en el Registro Mercantil de Sevilla.

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

## **2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales**

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

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 junto con los Real Decretos 1159/2010 y 602/2016 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, así como las disposiciones aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, a las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Comisión Nacional del Mercado de Valores, según corresponda, en desarrollo de la norma contable principal de la que se trate.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

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

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

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

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Administrador Único ha formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas



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



0N8960011

contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

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

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Notas 4-a, 4-b, 4-c, 4-e, 5, 6 y 8)
- El cálculo de provisiones (véase Nota 4-k y 12)
- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (véase Nota 4-a, 4-b y 4-c)
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4-e)
- La probabilidad de obtención de beneficios fiscales futuros a la hora de registrar activos por impuestos diferidos (Nota 4-g y 12)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, 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.

**e) Comparación de la información-**

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2019 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2018.

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

**f) Cambios en criterios contables-**

Durante el ejercicio 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios contables aplicados durante el ejercicio 2018.

**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 2018.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
L 1001/2015 (BOE 10/11/2015)



ON8960012

#### **h) Agrupación de partidas-**

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

### **3. Distribución del resultado**

La Sociedad ha obtenido beneficios en el ejercicio, por lo que la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019 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	6.509
<b>Total</b>	<b>6.509</b>
<i>Distribución</i>	
Reserva Legal	651
Reservas voluntarias	726
Dividendos	5.132
<b>Total</b>	<b>6.509</b>

Por decisión del Socio Único de fecha 28 de junio de 2019, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, se ha acordado la distribución de un primer dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2019 por importe de 1.443 miles de euros, a razón de 0,027 euros por cada una de las participaciones sociales que componían el capital social a la fecha del acuerdo.

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

	Miles de euros
Efectivo en caja y bancos	7.198
Disponible en póliza con sociedad matriz	14.933
Disponible en pólizas de crédito bancarias	237
Saldos en cuentas de clientes y efectos a cobrar	1.461
	<b>23.829</b>

Por decisión del Socio Único de fecha 27 de diciembre de 2019, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, se ha acordado la distribución de un segundo dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2019 por importe de 3.689 miles de euros, a razón de 0,069 euros por cada una de las participaciones sociales que componían el capital social a la fecha del acuerdo.

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



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
CONTABILIDAD DE LA EMPRESA



ON8960013

	Miles de euros
Efectivo en caja y bancos	3.707
Cuenta a cobrar con sociedad matriz	38.074
Disponible en pólizas de crédito bancarias	558
Saldos en cuentas de clientes y efectos a cobrar	2.814
	<b>45.153</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 2019 y 2018, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad han sido las siguientes:

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

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

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

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

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



**CLASE 8.ª**  
CONSTRUCCIONES, MAQUINARIA, MOBILIARIO Y EQUIPOS PARA PROCESOS DE INFORMACIÓN



ON8960014

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

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

	Años de Vida Útil Estimada
Construcciones	50
Maquinaria	10
Instalaciones	10-12
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	4

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2019 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 26 miles de euros (26 miles de euros en el ejercicio 2018).

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

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

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

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

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2019 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 2.475 miles de euros (2.193 miles de euros en el ejercicio 2018).



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
IMPRESIONES Y PRODUCTOS DE PAPEL



0N8960015

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

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

##### *Arrendamiento operativo*

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

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

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

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

##### **Activos financieros**

##### **Clasificación-**

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

- a. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- c. Activos financieros mantenidos para negociar: son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras (por ejemplo, avales) ni han sido designados como instrumentos de cobertura.
- d. Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa la empresa en el momento del reconocimiento inicial, debido a que dicha designación elimina o reduce de manera significativa asimetrías contables, o bien dichos activos forman un grupo cuyo rendimiento se evalúa, por parte





ON8960016

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

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

de la dirección de la Sociedad, sobre la base de su valor razonable y de acuerdo con una estrategia establecida y documentada.

- e. Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: 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.
- f. Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.

#### 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.

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 préstamos, partidas a cobrar e Inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Los activos financieros mantenidos para negociar y 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 en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo 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, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Por último, los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el patrimonio neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajena o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el patrimonio neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, existe la presunción de que existe deterioro (carácter permanente) si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo o si se ha producido un descenso del mismo de forma prolongada durante un período de un año y medio sin que se recupere el valor.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un "test de deterioro" para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si





**CLASE 8ª**  
CON PROVISIONES PARA IMPUESTOS



0N8960017

el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiación 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 financiación subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

### **Pasivos financieros**

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

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

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

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

### **Instrumentos de patrimonio**

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

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



ON8960018

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

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 periodo 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 periodo de construcción propiamente, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales, excepto las comisiones de venta que se encuentren condicionadas al perfeccionamiento de la misma, se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurrir.

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

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

### f) *Impuestos sobre beneficios-*

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente.



**CLASE 8<sup>a</sup>**  
IMPUESTOS SOBRE EL VALOR AÑADIDO



ON8960019

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.

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

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

El reconocimiento de los ingresos por ventas 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.

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.

#### **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



**CLASE 8ª**  
CORRESPONDIENTE A LA CLASE 8ª



ON8960020

que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos, o se produzca una interrupción en el desarrollo de los mismos. Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por Intereses aptos para la capitalización.

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

**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 diferencian entre:

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

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

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

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



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
TRIBUTOS Y DERECHOS DE ASESORAMIENTO FISCAL



ON8960021

**k) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

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

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

**l) 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.

**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 extinción o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

**n) Pagos basados en acciones-**

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

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

El Consejo de Administración del Socio Único en su reunión de fecha 24 de noviembre de 2016 aprobó un Plan de Retribución de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones de la sociedad dominante. El Plan se concedió a determinados directivos del Grupo y al Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo de la sociedad dominante del Grupo al que pertenece la Sociedad. El plan de Retribución está condicionado a la consecución de determinados objetivos





**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
POR INGRESOS Y RENDIMIENTOS



ON8960022

establecidos en el Plan Estratégico del Grupo 2016-2020 y determinados objetivos personales relacionados con el Plan Estratégico. No obstante, lo anterior, la condición de beneficiario del Presidente del Consejo de Administración, se encontraba sometida a la condición suspensiva de que, la Junta General de Accionistas de la sociedad dominante del Grupo, en su sesión celebrada el 1 de abril de 2017, acordase, por un lado, la modificación de la política de remuneraciones de los consejeros para el período 2015-2017, y, por otro lado, la correspondiente modificación estatutaria. La Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad dominante del Grupo aprobó el Plan de Retribución en acciones del Presidente y primer ejecutivo con la consiguiente modificación de la política de remuneraciones de los consejeros y la consiguiente modificación estatutaria.

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

La liquidación del mencionado Plan de Retribución se realizará una vez formuladas y aprobadas las cuentas anuales consolidadas del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020, con fecha límite el 5 de julio de 2021, fecha en la que las acciones serán entregadas a los beneficiarios siempre y cuando se hayan cumplido las siguientes condiciones:

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

Uno de los directivos incluidos en el Plan de retribución pertenece a la Sociedad. El Consejo de Administración de la sociedad dominante, es decir Inmobiliaria del Sur, S.A., decidió que no habría contraprestación por parte de las sociedades filiales afectadas a la mencionada sociedad dominante (véase Nota 12 y 17).

## **5. Combinaciones de negocios**

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

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



**CLASE 8ª**  
INVERSIONES INMOBILIARIAS



ON8960023

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

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

## 6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

### Ejercicio 2019-

	Miles de euros				
	Saldo al 31/12/2018	Adiciones	Retiros	Traspasos desde Existencias (*)	Saldo al 31/12/2019
<b>Coste</b>					
Suelo	42.552	3.000	(971)	16	44.597
Construcción	107.825	6.805	(1.304)	16	113.342
Amortización acumulada	(28.313)	(2.475)	509	-	(30.279)
Deterioro	(1.081)	-	750	-	(331)
<b>Total coste neto</b>	<b>120.983</b>	<b>7.330</b>	<b>(1.016)</b>	<b>32</b>	<b>127.329</b>

(\*) Traspasos realizados desde el epígrafe "Existencias" del balance al 31 de diciembre de 2019 adjunto.

### Ejercicio 2018-

	Miles de euros					
	Saldo al 01/01/2018	Altas por combinaciones de negocios	Altas por aportaciones	Adiciones	Retiros	Saldo al 31/12/2018
<b>Coste</b>						
Suelo	-	32.886	10.051	-	(385)	42.552
Construcción	-	96.069	14.094	795	(3.133)	107.825
Amortización acumulada	-	(27.048)	-	(2.193)	928	(28.313)
Deterioro	-	(331)	-	(750)	-	(1.081)
<b>Total coste neto</b>	<b>-</b>	<b>101.576</b>	<b>24.145</b>	<b>(2.148)</b>	<b>(2.590)</b>	<b>120.983</b>



ON8960024

**CLASE 8ª**  
IMPORTE DE INVERSIONES EN BIENES INMUEBLES

Con fecha 23 de septiembre de 2019 la Sociedad ha adquirido 7.661 m<sup>2</sup> de superficie bruta alquilable y 152 plazas de aparcamiento en el edificio Centris II de Tomares (Sevilla) por importe de 6 millones de euros. Tras esta operación la Sociedad es propietaria de la totalidad del edificio. Adicionalmente durante el ejercicio 2019 se han realizado Inversiones en adecuaciones de diferentes edificios por importe de 3.805 miles de euros.

Con fecha 28 de diciembre de 2018, la Sociedad realizó una ampliación de capital no dineraria por importe de 5.201 miles de euros que fue suscrita por las sociedades del Grupo Insur Promoción Integral, S.L.U. por importe de 1.209 miles de euros y por Hacienda La Cartuja, S.L.U por importe de 3.992 miles de euros. La ampliación de capital consistió en la aportación no dineraria de dos locales comerciales en Madrid y Sevilla, de determinados locales de oficinas, locales comerciales, garajes y trasteros en el denominado edificio Centris II en Tomares (Sevilla) y de los préstamos garantizados con hipoteca sobre los activos aportados, de acuerdo con el siguiente detalle:

Sociedad aportante	Activo aportado	Miles de Euros			
		Valor neto contable (*)	Valor razonable	Deuda asociada	Valor aportación
Insur Promoción Integral, S.L.U.	Local comerc. Avda. Miraflores (Sevilla)	1.308	2.100	891	1.209
Hacienda La Cartuja; S.L.U.	Local comerc. C/ Joaquín Turina (Madrid)	2.079	2.300	1.324	976
Hacienda La Cartuja, S.L.U.	Edificio Centris II (Tomares- Sevilla) (**)	17.122	16.700	13.684	3.016
		<b>20.509</b>	<b>21.100</b>	<b>15.899</b>	<b>5.201</b>

(\*) Valor neto contable en libros de las sociedades aportantes.

(\*\*) Del importe de este edificio 16,467 miles de euros fueron clasificados por Insur Patrimonial, S.L.U. en el epígrafe de inversiones Inmobiliarias y 655 en el epígrafe de existencias.

De acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, las aportaciones realizadas fueron registradas por las sociedades Insur Promoción Integral, S.L.U. y Hacienda La Cartuja, S.L.U. como una inversión en la Sociedad por un importe equivalente al valor neto contable de los activos no monetarios entregados como contraprestación menos el valor de la deuda aportada (4.610 miles de euros), sin registrar resultado contable alguno en la operación.

Por el contrario, e igualmente de acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, la Sociedad, como sociedad receptora de la aportación, registró los activos no monetarios recibidos a valor razonable por importe de 21.100 miles de euros junto a la deuda asociada por importe de 15.899 miles de euros, resultando una aportación por importe de 5.201 miles de euros, el cual fue determinada por el Administrador Único de la Sociedad en base a un análisis pormenorizado del activo aportado.

Como consecuencia del importe obtenido en las tasaciones de especialistas independientes, la Sociedad registró en el ejercicio 2018 un importe de 750 miles de euros de deterioro del edificio Centris II que fue registrado en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018. Asimismo, en virtud del importe obtenido en las tasaciones de especialistas independiente al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha revertido el deterioro registrado el ejercicio anterior en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019 adjunta.

El beneficio obtenido por la Sociedad por la venta de inversiones inmobiliarias ha ascendido a 4.124 miles de euros en el ejercicio 2019 (5.738 miles de euros en el ejercicio 2018) registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019 adjunta y se corresponde con el beneficio obtenido en la venta de oficinas y locales comerciales en la Avenida República Argentina y la Avenida de la Buhaira, en Sevilla.





ON8960025

**CLASE 8.ª**

Los ingresos por alquileres derivados de rentas procedentes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad han ascendido en el ejercicio 2019 a 11.702 miles de euros (9.731 miles de euros en 2018) (véase Nota 14-a).

El importe de los gastos de explotación relacionados con las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos en concepto de rentas durante el ejercicio 2019 han ascendido a 6.351 miles de euros (6.398 miles de euros en 2018) (servicios exteriores, tributos, personal y amortización). Estos gastos incluyen los de mantenimiento preventivo, seguros, seguridad y limpieza, entre otros, que, junto con los tributos, el coste de personal (tanto de estructura como directo) y la amortización, son en su mayoría gastos fijos por lo que un incremento en las tasas de ocupación de los inmuebles no supondrá un impacto significativo en los gastos de explotación de la actividad de arrendamiento. Debido a que la mayor parte de los inmuebles están parcialmente ocupados (inmuebles multiinquilino) y a que la aplicación de gestión utilizada por la compañía para su actividad de arrendamiento considera cada inmueble completo como una unidad de explotación no disponemos del desglose de esta cantidad en función de que las inversiones inmobiliarias generen o no rentas.

Adicionalmente a los ingresos derivados de rentas (registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios"), la Sociedad ha registrado en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" 814 miles de euros (753 miles de euros en 2018) en concepto de repercusión a arrendatarios de gastos soportados por la Sociedad.

La situación, al cierre del ejercicio 2019, de los Inmuebles para arrendamientos es la siguiente:

Edificios no comerciales	Nº de fincas	Fincas Alquiladas	Pendientes de alquiler
Viviendas	2	2	-
Plazas de garaje	2.728	2.656	72

Edificios comerciales	M² Totales	M² Alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas	73.070	63.569	9.501
Locales	28.250	26.486	1.764
Uso Hotelero	7.454	7.454	-
Archivos	4.107	1.594	2.513
	<b>112.881</b>	<b>99.104</b>	<b>13.779</b>

La situación, al cierre del ejercicio 2018, de los inmuebles para arrendamientos era la siguiente:

Edificios no comerciales	Nº de fincas	Fincas Alquiladas	Pendientes de alquiler
Viviendas	2	2	-
Plazas de garaje	2.576	2.539	37



CLASE 8.ª

INVERSIONES INMOBILIARIAS



ON8960026

Edificios comerciales	M <sup>2</sup> Totales	M <sup>2</sup> Alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas	72.948	57.282	15.666
Locales	29.524	27.576	1.948
Archivos	4.108	1.594	2.514
	<b>106.580</b>	<b>84.452</b>	<b>20.128</b>

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

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

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

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

La cobertura de seguros contratada por la Sociedad en relación con sus inversiones inmobiliarias es suficiente al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, la Sociedad tiene en uso inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas por valor de 37 miles de euros.

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad formalizó un contrato de arrendamiento con un grupo hotelero sobre el edificio sito en Sevilla, Avda. República Argentina nº 23. El mencionado edificio cuenta con una edificabilidad sobre rasante de 7.581,36 m<sup>2</sup>. En el ejercicio 2019 ha comenzado la transformación del anterior uso de oficinas mediante una adecuación integral a uso hotelero, con un coste estimado de la adecuación de 10 millones de euros, estando prevista la finalización de las obras durante el ejercicio 2020. Al 31 de diciembre de 2019 se encuentran ya incorporados costes por importe de 1.305 miles de euros, los cuales se encuentran registrados en el epígrafe Inmovilizado en curso y anticipos – Inmovilizado material del balance al 31 de diciembre de 2019 adjunto.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha iniciado la reforma integral del edificio de oficinas sito en Avda. República Argentina nº 25 con una edificabilidad sobre rasante de aproximadamente 17.500 m<sup>2</sup> con un



0N8960027

## CLASE 8.ª

coste estimado de 9 millones de euros, de los que al 31 de diciembre de 2019 se han ejecutado 3.687 miles de euros.

La actualización de balances llevada a cabo en 1996, supuso un incremento neto del valor del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias a aquella fecha de 6.875 miles de euros, de los que 4.881 y 4.887 miles de euros corresponden con elementos registrados en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente. Como consecuencia de este incremento de valor de las inversiones inmobiliarias, la dotación a la amortización, en los ejercicios 2019 y 2018, se ha visto incrementada en 141 miles de euros en ambos ejercicios. En esta misma cantidad, aproximadamente, se verá incrementada la dotación a la amortización en 2020.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por la compañía CBRE Valuation Advisory, S.A., tasador independiente no vinculado a la Sociedad, asciende a 271.075 miles de euros (267.305 miles de euros al 31 de diciembre de 2018).

La metodología empleada para ambos ejercicios ha sido acorde con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de julio de 2017 "Red Book".

El método de valoración empleado para los ejercicios 2019 y 2018 es el de descuento de flujos de caja que se basa en la proyección de los ingresos netos que generará la propiedad durante un determinado periodo de tiempo, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho periodo. Las variables clave del método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los ingresos netos, la aproximación al valor residual y la tasa interna de rentabilidad utilizada para descontar los flujos de caja. El periodo utilizado para descotar los flujos ha sido de 10 años y la tasa de descuento utilizada refleja el riesgo inherente de cada activo en función de su ubicación, grado de ocupación y competencia directa. El informe emitido por los tasadores no incluye advertencias significativas que afecten a la valoración ni limitaciones al alcance de su trabajo.

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

El detalle de las yields y exits consideradas en la valoración al 31 de diciembre de 2019 se detallan a continuación:

	Tasas de descuento (%)	Exit yields (%)	Equivalent yields (%)
Inmuebles valorados por:			
Descuento de flujos de caja			
- Edificios mixtos (oficinas y locales)	7,25% - 8,75%	5,25% - 6,75%	n.a.
- Locales comerciales	6,50% - 9,00%	4,60% - 7,00%	n.a.
Capitalización			
- Viviendas	n.a.	n.a.	4,50%

La ocupación considerada para la valoración de los inmuebles se basa en la calidad y ubicación de los edificios. En todos los casos se han contemplado ratios de absorción específicos para cada mercado e inmueble y un porcentaje de desocupación estructural inherente a la propia actividad. Generalmente se adopta un periodo de arrendamiento medio si no se dispone de información sobre las intenciones futuras de cada inquilino. Los supuestos determinados en relación con los periodos de desocupación y otros



ON8960028

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

factores se explican en cada valoración. Los inmuebles se han valorado de forma individual considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

La variación en un cuarto de punto en las "exit yields" tendría el siguiente impacto sobre la valoración de los activos inmobiliarios no corrientes (tanto de uso propio como inversiones inmobiliarias) al 31 de diciembre de 2019:

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2019	Aumento de un 0,25%	Disminución de un 0,25%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 0,25% en las "exit yields" y "equivalent yields"	271.075	(7.623)	7.493

Un aumento del 0,25% sobre las "exit yields" y "equivalent yields" de mercado utilizadas por los valoradores supondría que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se situara en 263.452 miles de euros, con unas plusvalías latentes de 136.123 miles de euros, mientras que una disminución del 0,25% de las "exit yields" y "equivalent yields" utilizadas elevarían el valor razonable de las inversiones inmobiliarias hasta 278.568 miles de euros y las plusvalías latentes hasta 151.239 miles de euros.

Dado que las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas en el balance a coste de adquisición, netas de amortizaciones y deterioros, y no a valor razonable, el aumento en un cuarto de punto en las "exit yields" y "equivalent yields" de mercado utilizadas en la valoración supondría registrar deterioros adicionales al 31 de diciembre de 2019 por importe de 4.105 miles de euros, con un impacto en el resultado del ejercicio y en el patrimonio neto de 3.079 miles de euros (deterioros netos de gasto por impuesto sobre sociedades).

La variación en un 10% en las rentas de mercado tendría el siguiente impacto sobre la valoración al 31 de diciembre de 2019:

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2019	Disminución de un 10%	Aumento de un 10%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 10% en las rentas de mercado	271.075	(19.394)	13.522

Una disminución del 10% en las rentas de mercado utilizadas por los valoradores supondría que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se situara en 251.681 miles de euros, con unas plusvalías latentes de 124.352 miles de euros, mientras que un aumento del 10% de las rentas utilizadas elevarían el valor razonable de las inversiones inmobiliarias hasta 284.597 miles de euros y las plusvalías latentes hasta 157.268 miles de euros.

Dado que las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas en el balance a coste de adquisición, netas de amortización y deterioros, y no a valor razonable, la disminución de un 10% en las rentas de mercado consideradas en la valoración supondría registrar deterioros adicionales al 31 de diciembre de



ON8960029



2019 por importe de 5.045 miles de euros, con un impacto en el resultado del ejercicio y en el patrimonio neto de 3.784 miles de euros (deterioros netos de gasto por Impuesto sobre sociedades).

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

Al 31 de diciembre de 2019 el coste neto de las inversiones inmobiliarias que están afectas a garantías asciende a 114.917 miles de euros y su valor de mercado asciende a 247.705 miles de euros (lo que supone el 91,38% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias). Del importe mencionado anteriormente de 247.705 miles de euros, un importe de 7.580 miles de euros garantiza operaciones financieras de sociedades del grupo, en las que la sociedad es hipotecante no deudor.

## **7. Arrendamientos**

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, la Sociedad tiene contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Miles de euros	
	Valor nominal	Valor nominal
	2019	2018
Menos de un año	10.359	11.984
Entre uno y cinco años	30.583	21.552
Más de cinco años	36.318	13.129
<b>Total</b>	<b>77.260</b>	<b>46.665</b>

En su posición de arrendador, la Sociedad dispone de diversos contratos de arrendamiento operativo con sociedades mercantiles, así como entidades públicas, con una superficie alquilada a 31 de diciembre de 2019 de 99.104 metros cuadrados, en edificios de oficinas, locales y archivos ubicados fundamentalmente en Andalucía, cuyo coste contable se encuentra registrado en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance adjunto. Dichos contratos tienen mayoritariamente un plazo de vencimiento superior a 1 año y el ingreso devengado en concepto de arrendamiento en el ejercicio 2019, asciende a 11.702 miles de euros (9.731 miles de euros en 2018) (véase Nota 14-a), registrado en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

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

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:



ON8960030

**CLASE 8.ª**

Cuentas de Inversión

	Miles de euros		
	Fianzas	Créditos y otros	Total
Préstamos y partidas a cobrar	1.690	-	1.690
<b>Total</b>	<b>1.690</b>	<b>-</b>	<b>1.690</b>

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 31 de diciembre de 2018 era el siguiente:

	Miles de euros		
	Fianzas	Créditos y otros	Total
Préstamos y partidas a cobrar	1.345	-	1.345
<b>Total</b>	<b>1.345</b>	<b>-</b>	<b>1.345</b>

El importe registrado en el epígrafe "Préstamos y partidas a cobrar" de los ejercicios 2019 y 2018 se corresponde con las fianzas constituidas ante diferentes organismos públicos con vencimiento a largo.

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

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2019 en las diversas cuentas de "Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo", han sido los siguientes:

	Euros			
	Saldo al 31/12/2018	Aumentos	Reducciones	Saldo al 31/12/2019
Inmovilizaciones financieras-				
Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	1.723	(a) 250	(b) (700)	1.273
Créditos a empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas (Nota 15)	10.371	(c) 46.383	-	56.754
Deterioro de participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	(112)	(197)	13	(296)
	<b>11.982</b>	<b>46.436</b>	<b>(687)</b>	<b>57.731</b>

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2018 en las diversas cuentas de "Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo", fueron los siguientes:

	Euros			
	Saldo al 01/01/2018	Aumentos	Reducciones	Saldo al 31/12/2018
Inmovilizaciones financieras-				
Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	-	(d) 1.723	-	1.723
Créditos a empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas (Nota 15)	-	(e) 10.371	-	10.371
Deterioro de participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	-	(112)	-	(112)
	-	<b>11.982</b>	-	<b>11.982</b>





ON8960031

**CLASE 8.ª**

- (a) La Sociedad ha realizado en el ejercicio 2019 una aportación de socios a su sociedad participada Insur Centros de Negocios, S.A.U. por importe de 250 miles de euros.
- (b) Las reducciones se corresponden a: (i) con fecha 30 de noviembre de 2019 la sociedad participada IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. ha acordado la distribución de un dividendo con cargo a Reservas Voluntarias por importe total de 640 miles de euros. Conforme con normas y principios contables generalmente aceptados de este importe, 536 miles de euros han sido registrados como menor coste de la participación en esta sociedad. (ii) con fecha 30 de noviembre de 2019 la sociedad participada IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. ha acordado la distribución de un dividendo con cargo a Reservas Voluntarias por importe total de 220 miles de euros. Conforme con normas y principios contables generalmente aceptados de este importe, 164 miles de euros han sido registrados como menor coste de la participación en esta sociedad.
- (c) Véase detalle en nota 15 de la memoria adjunta.
- (d) Con fecha 24 de octubre de 2018, la Sociedad realizó una ampliación de capital no dineraria por importe de 3.364 miles de euros, la cual fue íntegramente suscrita por Inmobiliaria del Sur, S.A. mediante aportaciones consistentes en las participaciones mantenidas por Inmobiliaria del Sur, S.A. en otras sociedades del grupo, en las que ostentaba una participación del 100%, así como la aportación de un local de oficinas en el edificio Insur de Sevilla, en Avda. Diego Martínez Barrio, junto al préstamo garantizado con hipoteca sobre el citado inmueble, con el siguiente detalle:

	Miles de Euros			
	Valor neto contable (*)	Valor razonable	Deuda asociada	Valor aportación
Parking Insur, S.A.U.	62	486		486
Insur Centros de Negocios, S.A.U.	319	319		319
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	20	614		614
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	71	71		71
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	20	233		233
Local oficina en Edificio Insur (Sevilla)	1.370	3.700	2.059	1.641
	<b>1.862</b>	<b>5.423</b>	<b>2.059</b>	<b>3.364</b>

(\*) Valor neto contable en libros de la sociedad aportante Inmobiliaria del Sur, S.A.

De acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, las aportaciones realizadas fueron registradas por Inmobiliaria del Sur, S.A. como un incremento de su inversión en la Sociedad por los siguientes importes: respecto a la aportación de las sociedades íntegramente participadas por un importe equivalente al valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales consolidadas en la fecha en que se realizó la operación (1.723 miles de euros), sin registrar resultado contable alguno en la operación. La diferencia de valor entre el valor en libros de las participaciones aportadas y el valor por el que se realizó la aportación se registró en el epígrafe "Reservas voluntarias" del Patrimonio Neto del ejercicio 2019. Respecto a la aportación del solar junto a su deuda asociada por un importe equivalente al valor neto contable de los activos no monetarios entregados como contraprestación menos el valor de la deuda aportada (-689 miles de euros), sin registrar resultado contable alguno en la operación.

Adicionalmente, de acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, la Sociedad, como sociedad receptora de la aportación, registró los activos no monetarios recibidos consistentes en participaciones en sociedades por el mismo importe de 1.723 miles de euros, y respecto al solar a su valor razonable por importe de 3.700 miles de euros, junto a la deuda asociada por importe de 2.059 miles de euros, resultando una aportación de 1.641 miles de euros, importe que fue determinado por los Administradores de Inmobiliaria del Sur, S.A. en base a un análisis pormenorizado del activo aportado, por lo que respecto a este activo el patrimonio neto de esta sociedad participada reflejo un incremento de 2.330 miles de euros con respecto al valor neto contable del activo no monetario aportado por Inmobiliaria del Sur, S.A..

- (e) Con fecha 24 de octubre de 2018, Inmobiliaria del Sur, S.A. cedió a Insur Patrimonial, S.L.U. tres pólizas de crédito concedidas a las sociedades, IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. e IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. Los saldos vivos de las citadas pólizas en la fecha de la cesión ascendían conjuntamente a 10.143 miles de euros. El saldo dispuesto de dichas pólizas había incrementado desde la fecha de la cesión al cierre del ejercicio 2018 en 228 miles de euros (véase Nota 15).



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



0N8960032

El detalle del saldo de "Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas" a 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	Miles de Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Participaciones en empresas del Grupo-		
Parking Insur, S.A.U.	486	486
Insur Centros de Negocios, S.A.U.	569	319
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	78	614
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	71	71
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	69	233
<b>Total coste</b>	<b>1.273</b>	<b>1.723</b>
<b>Deterioros</b>	<b>(296)</b>	<b>(112)</b>
<b>Coste neto</b>	<b>977</b>	<b>1.611</b>

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2019 y 2018 es la siguiente:





ON8960033

**CLASE 8.ª**  
LIBRO DE REGISTRO DE LA EMPRESA

**Ejercicio 2019-**

**Empresas del Grupo**

	% participación			Miles de euros							Valor en libros		
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Dividendo a cuenta	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado	
				Explotación	Neto								
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de Inmuebles	100	-	20	318	169	(120)	9	78	(a) (760)	78	-	-	
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100	-	20	221	78	-	38	136	-	71	13	-	
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de Inmuebles	100	-	20	152	62	(20)	7	69	(b) (240)	69	-	-	
Parking Insur, S.A.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Parkings públicos	100	-	62	(45)	(47)	-	502	517	-	486	-	-	
Insur Centros de Negocios, S.A.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Centros de Negocios	100	-	240	(256)	(196)	-	229	273	-	569	(197)	(296)	
<b>Total</b>										<b>1.273</b>	<b>(184)</b>	<b>(296)</b>	

(a) Con fecha 30 de noviembre de 2019 IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. ha repartido un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 120 miles de euros. Adicionalmente en esa misma fecha acordó el reparto de un dividendo con cargo a Reservas Voluntarias por importe de 640 miles de euros, que conforme a normas y principios contables generalmente aceptados ha sido registrado en Insur Patrimonial, S.L.U. 104 miles de euros como ingresos por dividendos y 536 miles de euros como menor coste de la participación de esta sociedad.

(b) Con fecha 30 de noviembre de 2019 IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. ha repartido un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 20 miles de euros. Adicionalmente en esa misma fecha acordó el reparto de un dividendo con cargo a Reservas Voluntarias por importe de 220 miles de euros, que conforme a normas y principios contables generalmente aceptados ha sido registrado en Insur Patrimonial, S.L.U. 56 miles de euros como ingresos por dividendos y 164 miles de euros como menor coste de la participación de esta sociedad.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
INMOBILIARIAS DEL SUR, S.A.



ON8960034

**Ejercicio 2018-**

**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								
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de Inmuebles	100	-	20	312	160	489	669	-	614				
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de Inmuebles	100	-	20	(5)	(68)	106	58	-	71	(13)	(13)		
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de Inmuebles	100	-	20	139	43	184	247	-	233	-	-		
Parking Insur, S.A.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Parkings públicos (*)	100	-	62	214	134	368	564	(1.400)	486	-	-		
Insur Centros de Negocios, S.A.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Centros de Negocios	100	-	240	(320)	(255)	234	219	-	319	(99)	(99)		
<b>Total</b>									<b>1.723</b>	<b>(112)</b>	<b>(112)</b>		

(\*) El dividendo recibido fue anterior a la aportación de esta Sociedad en la ampliación realizada en Insur Patrimonial, S.L.U., por lo que el dividendo fue cobrado por Inmobiliaria del Sur, S.A.



0N8960035

**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
CLASE 8.<sup>a</sup> DE LA CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Los datos relativos a la situación patrimonial de estas sociedades se han obtenido de las cuentas no auditadas de las sociedades del Grupo. Dichas cuentas anuales serán formuladas conforme normativa local. La entidad realiza diversas operaciones con sociedades del Grupo que se indican en la Nota 15.

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

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

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

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

	Miles de euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Clientes por ventas	1.731	1.722
Efectos comerciales a cobrar	30	123
Clientes y deudores de dudoso cobro	103	103
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	266	65
Deudores varios	553	132
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 12-a)	144	302
Deterioros	(103)	(103)
<b>Total</b>	<b>2.724</b>	<b>2.344</b>

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

El saldo de "Clientes por prestaciones de servicios" corresponde a la facturación de la actividad de arrendamiento de inmuebles que se encuentra pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2019 y sobre la que no existen dudas de su cobrabilidad al tratarse, principalmente de la facturación del último mes del ejercicio, que incluye la facturación de gastos comunes, y recibos pendientes de pequeños importes del ejercicio 2019 de diferentes arrendatarios que generalmente no presentan problemas de cobrabilidad. Dentro de este importe, se incluyen 1.295 miles de euros correspondiente a la periodificación de ingresos de contratos de arrendamiento que se encuentran en periodo de carencia o bonificación de rentas (826 miles de euros en el ejercicio 2018).



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
CLASE 8.<sup>a</sup> DE LA CLASIFICACION DE LA INFORMACION FINANCIERA



0N8960036

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

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad no ha dotado ni aplicado provisión por deterioro de clientes. En el ejercicio 2018, la Sociedad dotó 20 miles de euros en concepto de provisión por clientes que consideró de dudoso cobro, así como 3 miles de euros de reversiones en la cuenta de pérdidas y ganancias. Por otro lado, en el ejercicio 2018 se registró la baja contable de créditos comerciales considerados incobrables que habían sido deteriorados en ejercicios anteriores por importe de 426 miles de euros (véase Nota 14-e).

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.

## **9. Instrumentos financieros v a valor razonable**

### **Políticas de gestión de riesgos**

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

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

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

La estructura de riesgo financiero al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente: de la deuda financiera con entidades de crédito a esta fecha, que asciende a 129.567 miles de euros, 2.798 miles de euros se encuentran referenciados a tipo de Interés fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

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

Instrumento	Vencimiento	Miles de euros		Tipo fijo	Tipo variable
		Nominal	Valor razonable		
Swap tipo de interés	18/07/2024	20.000	(583)	0,53%	Euribor a 12 meses



ON8960037

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

En el ejercicio 2019 la Sociedad ha registrado el cambio de valor razonable de este instrumento financiero, por importe de 583 miles de euros (pérdidas) en el epígrafe "Variación del valor razonable en Instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019 adjunta.

#### *Riesgo de liquidez-*

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

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

Esta capacidad de financiación de la Sociedad, se debe a su capacidad para generar recursos, con una cartera de inmuebles destinados a arrendamiento con un valor de mercado a 31 de diciembre de 2019 de 271.075 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2019 se encontraba en un 8,62% libre de cargas y gravámenes.

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 7.133 miles de euros.
- La Sociedad dispone de pólizas de crédito no dispuestas por importe de 539 miles de euros.

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

Respecto a la estructura de capital que la Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2019, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 122.196 miles de euros y "Pasivo corriente" por importe de 7.371 miles de euros (véase Nota 11). A la fecha actual, la Sociedad tiene parte de la deuda financiera sujeta al cumplimiento de covenants financieros (véase Nota 11-a). El Administrador Único de la Sociedad tras la evaluación exhaustiva de estos covenants al cierre del ejercicio 2019, considera que los mismos se encuentran cumplidos y prevé que los mismos se cumplirán para el próximo ejercicio.

#### b) *Riesgo de crédito-*

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

#### c) *Riesgo de tipo de cambio-*

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



CLASE 8.<sup>a</sup>

AGENCIA NACIONAL DE ADMINISTRACIÓN DE REGISTROS



0N8960038

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

### **Capital social-**

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

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

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

Tras la suscripción de la mencionada ampliación de capital, las sociedades Insur Promoción Integral, S.L.U. y Hacienda la Cartuja, S.L.U. transmitieron sus participaciones sobre la Sociedad a Inmobiliaria del Sur, S.A., siendo ésta al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 el Socio Único de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2019, el capital social lo componen, por tanto, 53.454.028 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal por participación, siendo el Socio único de la Sociedad, Inmobiliaria del Sur, S.A. Todas las participaciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

### **Reserva legal-**

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

Al cierre del ejercicio 2019 esta reserva no se encuentra totalmente constituida.

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

Con fecha 24 de noviembre de 2016 el Consejo de Administración del Socio Único, aprobó un Plan de Retribución de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones de la Sociedad a determinados directivos del Grupo y al Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo. Al cierre de cada ejercicio desde su aprobación los Administradores del Socio Único han valorado la consecución de los



**CLASE 8.ª**  
CONSEJO REGULADOR DE VALORES



ON8960039

objetivos del Plan Estratégico 2016-2020, considerando que a la fecha actual no existen dudas al respecto de su cumplimiento. De acuerdo con lo anterior, la Sociedad ha realizado una estimación del gasto devengado del Plan al cierre del ejercicio 2019 por este concepto en el importe correspondiente al único directivo perteneciente a Insur Patrimonial, S.L.U., que se ha estimado en un importe total de 8 miles de euros (8 miles de euros en 2018). El importe devengado en 2019 (8 miles de euros) se ha registrado con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta y conforme a las normas y principios contables generalmente aceptados a su vez se ha registrado un abono por importe de 8 miles de euros en la partida "Otras aportaciones de socios" del patrimonio neto de la Sociedad (véase Nota 4-n).

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

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

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Deudas con entidades de crédito	Derivados	Otros pasivos financieros	Total
<b>Débitos y partidas a pagar</b>	122.196	583	2.013	124.792
<b>Total</b>	<b>122.196</b>	<b>583</b>	<b>2.013</b>	<b>124.792</b>

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al 31 de diciembre de 2018 fue el siguiente:

	Miles de Euros			
	Deudas con entidades de crédito	Derivados	Otros pasivos financieros	Total
<b>Débitos y partidas a pagar</b>	5.791	-	1.681	7.472
<b>Total</b>	<b>5.791</b>	<b>-</b>	<b>1.681</b>	<b>7.472</b>

Con fecha 18 de julio de 2019 la Sociedad ha formalizado un préstamo sindicado por un importe de 110 millones de euros con garantía hipotecaria sobre sus inversiones inmobiliarias y las de su sociedad participada IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. A 31 de diciembre de 2019 el préstamo se encuentra dispuesto en 100 millones de euros (coste amortizado por importe de 96.864 miles de euros), estando pendiente de disposición 10 millones de euros que financiarán la transformación a uso hotelero del edificio de Avda. República Argentina nº 23 de Sevilla. El préstamo tiene un plazo de amortización de 10 años, con los dos primeros de carencia de principal y con cuotas de amortización e intereses trimestrales, con amortizaciones crecientes a partir de la finalización del periodo de carencia.

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





0N8960040

**CLASE 8.ª**

EJERCICIO 2019

tras la evaluación exhaustiva de estos covenants al cierre del ejercicio 2019, considera que los mismos se encuentran cumplidos y prevé que los mismos se cumplirán para el próximo ejercicio.

El importe registrado en "Otros pasivos financieros" en el ejercicio 2019 se corresponde principalmente con fianzas recibidas de arrendatarios.

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

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros pasivos financieros	Total
Débitos y partidas a pagar	7.371	-	-	7.371
<b>Total</b>	<b>7.371</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.371</b>

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros pasivos financieros	Total
Débitos y partidas a pagar	1.620	-	-	1.620
<b>Total</b>	<b>1.620</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.620</b>

La composición de los epígrafes "Deudas con entidades de crédito" corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Miles de euros				
	Límite	Corriente		No corriente	Total
		Vencimiento a corto plazo	Vencimiento a largo plazo		
Pólizas de crédito	2.300	1.761	-	-	1.761
Pagos financiados	3.500	253	-	-	253
Préstamos hipotecarios subrogables	1.350	65	1.285	-	1.350
Préstamos hipotecarios sobre inversiones Inmobiliarias	115.348	625	-	114.723	115.348
Préstamos personales	10.750	2.769	-	7.473	10.242
Intereses devengados no vencidos	-	613	-	-	613
	<b>133.248</b>	<b>6.086</b>	<b>1.285</b>	<b>122.196</b>	<b>129.567</b>

Los pagos financiados se corresponden a contratos bancarios para el aplazamiento de pagos por un importe máximo de 3.500 miles de euros (líneas de confirming y otras líneas de pagos), de los cuales tenía dispuestos al cierre del ejercicio 2019 un importe de 253 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.



ON8960041

**CLASE 8.ª**

CORRESPONDENCIA CONTABLE

Al cierre del ejercicio 2018, la Sociedad mantenía una deuda con la empresa del Grupo Hacienda La Cartuja, S.L.U. por importe de 15.008 miles de euros, en relación a las deudas asociadas a los activos aportados por esta sociedad a Insur Patrimonial, S.L.U. en el ejercicio 2018 (véase nota 6), la cual no pudo ser traspasada al cierre del ejercicio 2018 al encontrarse en trámite la subrogación de la aceptación de la deuda financiera por parte de la entidad financiera acreedora. Esta subrogación finalmente se ha producido en el ejercicio 2019, procediendo la Sociedad a la cancelación de la deuda con la sociedad Hacienda La Cartuja, S.L.U. por dicho importe, y al registro de dichas deudas financieras con las entidades financieras acreedoras por importe total en el momento de la subrogación total de 15.008 miles de euros, de las cuales, 1.412 miles de euros se corresponden con préstamos hipotecarios subrogables, y 13.595 miles de euros se corresponden con préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2019, los saldos dispuestos de estas deudas ascienden a 1.350 miles de euros, los cuales se corresponden con préstamos hipotecarios subrogables, y 11.725 miles de euros, los cuales se corresponden con préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias.

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

La composición de los epígrafes "Deudas con entidades de crédito" corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2018 era la siguiente:

	Miles de euros				
	Límite	Corriente		No corriente	Total
		Vencimiento a corto plazo	Vencimiento a largo plazo		
Pólizas de crédito	1.000	503	-	-	503
Pagos financiados	1.500	61	-	-	61
Préstamos hipotecarios sobre Inversiones Inmobiliarias (*)	4.526	94	-	896	990
Préstamos personales	5.837	942	-	4.895	5.837
Intereses devengados no vencidos	-	20	-	-	20
	<b>12.862</b>	<b>1.620</b>	<b>-</b>	<b>5.971</b>	<b>7.411</b>

(\*) Adicionalmente a este importe, la Sociedad matriz Inmobiliaria del Sur, S.A. era deudora de préstamos hipotecarios sobre las inversiones inmobiliarias, cuyo titular era Insur Patrimonial, S.L.U. como consecuencia de la segregación de la actividad patrimonial realizada por aquella, por importe de 89.384 miles de euros al 31 de diciembre de 2018, de los cuales, según se indica en las Notas 1 y 15 un importe correspondiente al 44,0784% fue asignado, como deuda de Insur Patrimonial, S.A. con Inmobiliaria del Sur, S.A., en la segregación de la actividad patrimonial. Asimismo, al 31 de diciembre de 2018, 17.931 miles de euros (de los cuales 558 miles de euros se correspondían a préstamos sobre existencias) se encontraban pendientes de subrogación por parte de la Sociedad tras recibir activos hipotecados en las ampliaciones de capital realizadas el 24 de octubre y el 28 de diciembre de 2018 (véanse Notas 1, 6 y 15). En consecuencia, la Sociedad mantenía cuentas a pagar a sociedades del Grupo por importe de 17.931 miles de euros por este concepto.

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

**Ejercicio 2019-**

	Miles de euros					
	2021	2022	2023	2024	2025 y ss	Total
Préstamos Personales	1.884	1.926	1.741	1.487	435	7.473
Préstamos Hipotecarios	1.453	3.873	4.560	5.104	101.018	116.008
<b>Total</b>	<b>3.337</b>	<b>5.799</b>	<b>6.301</b>	<b>6.591</b>	<b>101.453</b>	<b>123.481</b>



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
CONTRIBUCIÓN AL PAGO DE LOS INTERESES DE LOS PRÉSTAMOS



ON8960042

**Ejercicio 2018-**

	Miles de euros					Total
	2020	2021	2022	2023	2024 y ss	
Préstamos Personales	1.358	1.020	1.045	841	631	4.895
Préstamos Hipotecarios	95	97	99	101	504	896
<b>Total</b>	<b>1.453</b>	<b>1.117</b>	<b>1.144</b>	<b>942</b>	<b>1.135</b>	<b>5.791</b>

**c) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-**

	Miles de euros	
	31.12.2019	31.12.2018
	Corriente	
<i>Grupo</i>		
Proveedores	5.378	3.665
<i>No vinculadas</i>		
Proveedores	312	359
Personal	102	43
Acreedores varios	45	309
Otras deudas con las Administraciones Públicas	445	35
Anticipos	2	21
<b>Total</b>	<b>6.284</b>	<b>4.432</b>

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

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

	2019	2018
	Días	
Período medio de pago a proveedores	32,97	7,86
Ratio de operaciones pagadas	26,35	4,16
Ratio de operaciones pendientes de pago	142,32	55,12
	Miles de Euros	
Total pagos realizados	5.968	6.575
Total pagos pendientes	361	515

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.



## CLASE 8.ª



ON8960043

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

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

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

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

## 12. Administraciones Públicas y Situación Fiscal

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

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

#### Saldo deudores

	Miles de Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Hacienda Pública deudora por IVA	-	302
Hacienda Pública deudora por IVA soportado diferido	144	-
<b>Total</b>	<b>144</b>	<b>302</b>

#### Saldo acreedores

	Miles de Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Hacienda Pública acreedora por IVA	271	-
Hacienda Pública acreed. retenciones IRPF	18	24
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	12	11
Hacienda Pública acreedora por IVA repercutido diferido	144	-
<b>Total</b>	<b>445</b>	<b>35</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



### CLASE 8.ª



0N8960044

devengo a la fecha de cierre del ejercicio de acuerdo con la regla especial contenida en el artículo 75.Dos de dicha Ley.

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

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

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

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible individual de Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2019 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>			<b>8.578</b>
Diferencias permanentes -	700	(1.000)	<b>(300)</b>
Diferencia temporales-			<b>(659)</b>
Con origen en el ejercicio	205	(864)	
Con origen en ejercicios anteriores	211	(117)	<b>94</b>
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	8	-	<b>8</b>
<b>Base imponible individual antes de compensación de las bases imponibles negativas</b>			<b>7.721</b>
Variaciones derivadas de la consolidación fiscal			-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-
<b>Base Imponible individual</b>			<b>7.721</b>

Los aumentos de las diferencias permanentes se corresponden con la parte de dividendos recibidos de las sociedades participadas IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. e IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. con cargo a Reservas voluntaria y que ha sido registrado por Insur Patrimonial, S.L.U. no como Ingreso por dividendos sino como menor coste de la participación en esas sociedades. Las disminuciones de las diferencias permanentes se corresponden con los dividendos totales recibidos en el ejercicio 2019 de esas mismas sociedades.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible individual de Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2018 fue la siguiente:



ON8960045

**CLASE 8.ª**

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>			<b>7.767</b>
Diferencias permanentes -	-	(23)	<b>(23)</b>
Diferencia temporales-			
Con origen en el ejercicio	870	(102)	<b>768</b>
Con origen en ejercicios anteriores	1.228	(138)	<b>1.090</b>
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	9	-	<b>9</b>
<b>Base imponible individual antes de compensación de las bases imponibles negativas</b>	-	-	<b>9.611</b>
Variaciones derivadas de la consolidación fiscal			-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-
<b>Base imponible Individual</b>			<b>9.611</b>

Las disminuciones de las diferencias permanentes del ejercicio 2018 se correspondieron a gastos de constitución de la sociedad y de las ampliaciones de capital registrados directamente contra Patrimonio.

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

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

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

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

	Miles de euros	
	2019	2018
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>8.578</b>	<b>7.767</b>
<b>Cuota (25%)</b>	<b>(2.145)</b>	<b>(1.942)</b>
<b>Deducciones:</b>		
Por donaciones	-	-
Por reinversión	-	-
<b>Diferencias permanentes:</b>	76	-
Otras	-	-
Dividendos	76	-
Por Reserva de Capitalización	-	-
<b>Total (gasto)/Ingreso por impuesto reconocido en cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>(2.069)</b>	<b>(1.942)</b>

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

El desglose del gasto por impuesto sobre Sociedades en 2019 y 2018 es el siguiente:



CLASE 8.ª



ON8960046

	Miles de euros	
	2019	2018
<b>Impuesto corriente:</b>		
Por operaciones continuadas	1.930	(2.396)
<b>Impuesto diferido:</b>		
Por operaciones continuadas	139	454
<b>Total gasto por impuesto</b>	<b>2.069</b>	<b>(1.942)</b>

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

El movimiento del saldo de esta cuenta en el ejercicio 2019 es el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
<b>Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):</b>				
Deterioros de Instrumentos de patrimonio	28	49	(3)	74
Dotación amortización art. 7 Ley 16/2012	195	-	(36)	159
Retribución variable en acciones	2	2	-	4
Dotación deterioro inversiones inmobiliarias	187	-	(187)	-
<b>Total activos por impuesto diferido</b>	<b>412</b>	<b>51</b>	<b>(226)</b>	<b>237</b>

El movimiento del saldo de esta cuenta en el ejercicio 2018 fue la siguiente:

	Miles de euros			
	Segregación	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
<b>Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):</b>				
Deterioros de Instrumentos de patrimonio	-	28	-	28
Dotación amortización art. 7 Ley 16/2012	236	-	(41)	195
Retribución variable en acciones	-	2	-	2
Dotación deterioro inversiones inmobiliarias	-	187	-	187
<b>Total activos por impuesto diferido</b>	<b>236</b>	<b>217</b>	<b>(41)</b>	<b>412</b>

La Sociedad tiene registrado en este epígrafe un importe de 74 miles de euros (28 miles de euros en el ejercicio 2018) en concepto de diferencia temporaria deducible por la dotación de deterioro de participaciones en el capital de sociedades dependientes, deterioros que no han resultado fiscalmente deducibles.

La Sociedad tenía registrado en este epígrafe un importe de 187 miles de euros al cierre del ejercicio 2018 en concepto de diferencia temporaria deducible por la dotación de deterioro de inversiones inmobiliarias, deterioro que fue fiscalmente deducible. En el ejercicio 2019 la Sociedad ha aplicado el referido deterioro (véanse notas 6 y 12) y en consecuencia el ingreso no ha sido fiscalmente computable.

La Sociedad tiene registrado en este epígrafe un importe de 4 miles de euros (2 miles de euros en el ejercicio 2018) en concepto de diferencia temporaria deducible por el devengo del plan de retribución en acciones de un directivo de la sociedad, (véase Nota 14-f), gasto que no ha sido fiscalmente deducible.





CLASE 8.<sup>a</sup>



0N8960047

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no tiene Bases Imponibles pendientes de compensación.

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

El detalle del saldo de esta cuenta en el ejercicio 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
<b>Diferencias temporarias (Impuestos diferidos):</b>				
Libertad de amortización. Ley 2/1985	(214)	-	10	(204)
Libertad de amortización. Ley 4/2008	(1.421)	-	35	(1.386)
Amortización acelerada	(817)	(25)	-	(842)
Diferimiento por reinversión	(98)	-	7	(91)
1ª aplicación del N.P.G.C.	(84)	-	2	(82)
<b>Total pasivos por impuesto diferido</b>	<b>(2.634)</b>	<b>(25)</b>	<b>54</b>	<b>(2.605)</b>

El detalle del saldo de esta cuenta en el ejercicio 2018 fue el siguiente:

	Miles de Euros			
	Segregación	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
<b>Diferencias temporarias (Impuestos diferidos):</b>				
Libertad de amortización. Ley 2/1985	(225)	-	11	(214)
Libertad de amortización. Ley 4/2008	(1.688)	-	267	(1.421)
Amortización acelerada	(792)	(25)	-	(817)
Diferimiento por reinversión	(127)	-	29	(98)
1ª aplicación del N.P.G.C.	(87)	-	3	(84)
<b>Total pasivos por impuesto diferido</b>	<b>(2.919)</b>	<b>(25)</b>	<b>310</b>	<b>(2.634)</b>

Dentro los pasivos por impuestos diferidos segregados (véase Nota 1) se encontraban diversos elementos del inmovilizado de la sociedad segregada, acogidos al beneficio de amortización acelerada previsto en el Real-Decreto Ley 3/1993, consistente en que la amortización fiscal de estos elementos será 1,5 veces el



0N8960048

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

coeficiente máximo previsto en las tablas de amortización fiscal vigentes. La Sociedad segregada registró el efecto impositivo del exceso de amortización fiscal sobre amortización contable con abono al epígrafe de "Pasivos por impuesto diferido", dado que la finalización de la amortización fiscal y por tanto la reversión del impuesto diferido se producirá en un plazo superior a 1 año. El importe registrado en concepto de pasivo por impuesto diferido en relación a lo previsto en el Real Decreto Ley 3/1993 asciende a 842 miles de euros al 31 de diciembre de 2019 (817 miles de euros al cierre del ejercicio 2018).

Dentro de los pasivos por impuestos diferidos segregados (véase Nota 1) se encontraba registrado un ajuste positivo en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades como consecuencia de la aplicación del beneficio fiscal introducido por la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprime el gravamen del Impuesto sobre el Patrimonio y se introducen otras modificaciones en la normativa tributaria, relativo a la libertad de amortización de inversiones nuevas, correspondiente a Inversiones Inmobiliarias que fueron objeto de segregación. En el ejercicio 2019 estos pasivos por impuestos diferidos se han reducido en 35 miles de euros (267 miles de euros en el ejercicio 2018, de los cuales 232 miles de euros de euros se correspondían a la diferencia entre la dotación fiscal y contable del edificio Market Center de Marbella transmitido en este ejercicio (véase Nota 6)). El importe registrado en concepto de pasivo por impuesto diferido en relación a lo previsto en la Ley 4/2008 asciende a 1.386 miles de euros al 31 de diciembre de 2019 (1.421 miles de euros al cierre del ejercicio 2018).

El resto de pasivos por impuestos diferidos, cuyo saldo de inicial es consecuencia de pasivos incluidos en la segregación de la actividad patrimonial de Inmobiliaria del Sur, S.A., se corresponden al cierre del ejercicio 2019 a 203 miles de euros (214 miles al cierre del ejercicio 2018) por libertad de amortización de la Ley 2/1985, a 91 miles de euros (98 miles de euros en el ejercicio 2018) del régimen de diferimiento de beneficios extraordinarios por reinversión vigente hasta el ejercicio 2001 y de 82 miles de euros (84 miles de euros en el ejercicio 2018) por la aplicación del Plan General de contabilidad de 2007.

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

Como se ha indicado en la Nota 10 con fecha 24 de octubre de 2018 Inmobiliaria del Sur, S.A. aportó a Insur Patrimonial, S.L.U., en una ampliación de capital no dineraria, su participación en las sociedades íntegramente participadas, Parking Insur, S.A.U., Insur Centros de Negocios, S.A.U., IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. e IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U., así como un local de oficinas en el edificio Insur en Sevilla capital junto con el préstamo garantizado con dicho local. A la citada operación de aportación le resultó de aplicación el régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, lo que se ha hizo constar expresamente en la escritura pública de aportación.

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



ON8960049

CLASE 8.<sup>a</sup>

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

Como se ha Indicado en la Nota 8-b con fecha 28 de diciembre de 2018 la Sociedad realizó una ampliación de capital no dineraria, suscrita por las sociedades del Grupo Hacienda La Cartuja, S.L.U. e Insur Promoción Integral, S.L.U., consistente en dos locales comerciales en Madrid y Sevilla, de determinados locales de oficinas, locales comerciales, garajes y trasteros en el denominado edificio Centris II en Tomares (Sevilla) y de los préstamos garantizados con hipoteca sobre los activos aportados. A la citada operación de aportación le resultó de aplicación el régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, lo que se ha hizo constar expresamente en la escritura pública de aportación.

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

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

#### 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 2019 y 2018, la Sociedad tiene abiertos de Inspección todos los impuestos desde su constitución.

El Administrador Único de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la Interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.



**CLASE 8.ª**  
INSTRUMENTOS DE DEUDA



ON8960050

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

Las fianzas recibidas en operaciones de arrendamiento de inmuebles ascienden, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 a 1.610 y 1.290 miles de euros, respectivamente, y se encuentran clasificadas en el epígrafe "Deudas a largo plazo - otros pasivos financieros" del pasivo no corriente del balance adjunto.

Por otra parte, las fianzas constituidas por la Sociedad en este tipo de operaciones registradas en el epígrafe "Inversiones financieras" del activo no corriente del balance de adjunto, ascienden a 1.690 miles de euros (1.345 miles de euros en 2018) (Nota 8-a).

### **14. Ingresos y gastos**

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

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2019 y 2018 correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad es como sigue:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Arrendamiento de inmuebles	11.702	9.731
Ingresos de gestión	59	79
<b>Total Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>11.761</b>	<b>9.810</b>

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

#### **b) Aprovisionamientos-**

La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2019 y 2018 adjunta, se presenta a continuación:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Obras, adecuaciones y restauración	5.016	864
<b>Total aprovisionamientos</b>	<b>5.016</b>	<b>864</b>

Durante el ejercicio 2019 se han realizado obras de adecuación y mejora de las inversiones inmobiliarias cuyo coste ha ascendido a 5.016 miles de euros, principalmente en las oficinas de los edificios Buenos Aires y Capitollo, ambos en Sevilla.

La Sociedad ha registrado en el epígrafe "Trabajos realizados por la empresa para su activo" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019 adjunta la capitalización de los gastos por obras de adecuación y mejora descritos anteriormente por importe de 5.016 miles de euros, así como la el traspaso desde el epígrafe "Existencias" al epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance al 31 de diciembre de 2019 adjunto por importe de 32 miles de euros, el cual se había dado de baja previamente mediante el registro



CLASE 8.<sup>a</sup>  
Cuenta de Gastos de Personal



ON8960051

en el epígrafe "Variación de existencias de productos terminados" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019 adjunta.

**c) Gastos de personal-**

La composición del saldo de gastos de personal del ejercicio 2019 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Sueldos y salarios y asimilados	427	441
Seguridad social a cargo de la empresa	115	105
	<b>542</b>	<b>546</b>

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

**d) Otros gastos de explotación-**

La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2019 y 2018 adjunta, se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	2019	2018
Mantenimiento y conservación	713	773
Reparaciones	329	147
Servicios de profesionales independientes	262	400
Primas de seguro	33	79
Servicios bancarios y similares	10	4
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	21	25
Suministros	387	588
Otros servicios	226	409
Tributos	1.327	1.208
<b>Total</b>	<b>3.308</b>	<b>3.633</b>

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

Los movimientos habidos en las diferentes provisiones para operaciones de tráfico durante los ejercicios 2019 y 2018 se presentan a continuación:



CLASE 8.

INFORMACIÓN FINANCIERA



0N8960052

**Ejercicio 2019-**

	Miles de Euros		
	Deterioro de Deudores (Nota 8-c)	Provisión para Obras	Total
Saldo inicial	(103)	-	(103)
Dotaciones	-	-	-
Reversiones	-	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>(103)</b>	<b>-</b>	<b>(103)</b>

**Ejercicio 2018-**

	Miles de Euros		
	Deterioro de Deudores (Nota 8-c)	Provisión para Obras	Total
Saldo inicial	(512)	-	(512)
Dotaciones	(20)	-	(20)
Reversiones	3	-	3
Bajas por incobrables	426	-	426
<b>Saldo final</b>	<b>(103)</b>	<b>-</b>	<b>(103)</b>

Por tanto, el epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones de operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2019 y 2018 presentan el siguiente desglose:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Dotación deterioro de deudores (Nota 8-c)	-	20
Excesos deterioro de deudores (Nota 8-c)	-	(3)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>17</b>

**f) Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio-**

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



0N8960053

**CLASE 8.ª**

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

A 31 de diciembre de 2019, los Administradores del Socio único y de la Sociedad han valorado la consecución de los objetivos del Plan Estratégico 2016-2020, considerando que a la fecha actual no existen dudas al respecto de su cumplimiento. De acuerdo con lo anterior, la Sociedad ha realizado una estimación del gasto devengado del Plan al cierre del ejercicio 2019 por este concepto, que se estima en un importe de 8 miles de euros para el ejercicio 2019 (8 miles de euros en 2018). El importe devengado en 2019 se corresponde a un directivo perteneciente a la Sociedad, registrándose dicho importe con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019 adjunta, y a su vez un abono por importe de 8 miles de euros a la partida "Acciones y participaciones en patrimonio propias" del patrimonio neto de la Sociedad (véase Nota 10).

Dado que el coste del citado Plan de Retribución relativo al personal traspasado seguirá siendo asumido íntegramente por Inmobiliaria del Sur, S.A., sin que se produzca una compensación por parte de las sociedades filiales, el coste de esta operación para Inmobiliaria del Sur, S.A. es considerado como una aportación realizada por la Sociedad a sus sociedades filiales, que de acuerdo con las normas y principios contables generalmente aceptados será registrado como un incremento de la inversión de Inmobiliaria del Sur, S.A. en sus sociedades filiales, las cuales registrarán el correspondiente gasto de personal con abono a sus reservas como expresión de la aportación recibida de Inmobiliaria del Sur, S.A..

**g) Ingresos y gastos financieros-**

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Ingresos financieros:		
Dividendos recibidos sociedades dependientes (notas 8-b y 15)	300	-
Intereses de créditos a sociedades dependientes (nota 15)	408	29
	<b>709</b>	<b>29</b>
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos, pólizas y otros conceptos	(1.826)	(85)
Intereses de deudas con empresas del grupo (nota 15)	(634)	(1.182)
	<b>(2.460)</b>	<b>(1.267)</b>
<b>Neto</b>	<b>(1.751)</b>	<b>(1.238)</b>

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

El detalle de estos epígrafes del balance al 31 de diciembre de 2019 adjunto es el siguiente:





ON8960054

**CLASE 8.ª**

	Miles de euros				
	Activo		Pasivo		
	Financieros no corrientes (Nota 8-b)	Deudores Comerciales (Nota 8-c)	Financieros no corrientes	Financieros corrientes	Proveedores Comerciales (Nota 11-c)
Inmobiliaria del Sur, S.A.	35.912	266	-	-	3.764
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	6.762	-	-	-	-
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	5.395	-	-	-	-
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	8.685	-	-	-	-
Insur Promoción Integral, S.L.U.	-	-	832	-	92
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	-	-	-	-	1.522
	<b>56.754</b>	<b>266</b>	<b>832</b>	<b>-</b>	<b>5.378</b>

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

La póliza existente al cierre del ejercicio 2018 formalizada entre Inmobiliaria del Sur, S.A e Insur Patrimonial, S.L.U. tenía un límite de 20.000 miles de euros. La citada póliza permite tener saldos a favor tanto de una como de otra sociedad. Con fecha 18 de julio de 2019, el mismo día de la formalización del préstamo sindicado al que se ha hecho referencia en la nota 11-a, se ha novado la mencionada póliza ampliando su límite hasta los 50.000 miles de euros. EL saldo de esta póliza al cierre del ejercicio 2019 asciende a 35.912 miles de euros a favor de Insur Patrimonial, S.L.U.

El detalle de estos epígrafes del balance al 31 de diciembre de 2018 adjunto es el siguiente:

	Miles de euros				
	Activo		Pasivo		
	Financieros no corrientes (Nota 8-b)	Deudores Comerciales (Nota 8-c)	Financieros no corrientes	Financieros corrientes	Proveedores Comerciales (Nota 11-c)
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	2.556	25	-	-	-
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	2.480	14	-	-	-
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	5.335	-	-	-	-
Inmobiliaria del Sur, S.A.	-	(27)	56.670	171	3.665
Hacienda la Cartuja, S.A.U.	-	53	14.338	671	671
Insur Promoción Integral, S.L.U.	-	-	837	54	-
	<b>10.371</b>	<b>65</b>	<b>71.845</b>	<b>896</b>	<b>3.665</b>

Con fecha 24 de octubre de 2018, Inmobiliaria del Sur, S.A. cedió a Insur Patrimonial, S.L.U. tres pólizas de crédito concedidas a las sociedades, IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. e IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. con unos límites de 3.000, 6.000 y 2.500 miles de euros. Los saldos vivos de las citadas pólizas en la fecha de la cesión ascendían conjuntamente a 10.143 miles de euros. Los saldos de las citadas pólizas de crédito a 31 de diciembre de 2018 son las que aparecían en el cuadro adjunto (véase Nota 8-b).



0N8960055

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

La deuda con Inmobiliaria del Sur, S.A. clasificada en el cuadro anterior como deuda financiera corriente y no corriente se corresponde con los siguientes conceptos: (i) 48.039 miles de euros se correspondían con la deuda de carácter interno correspondiente a la financiación de carácter genérico de Inmobiliaria del Sur, S.A. que en el proceso de segregación de la actividad patrimonial de esta sociedad fue imputado a la actividad patrimonial segregada (el importe de esta deuda en el momento de la segregación ascendía a 52.078 miles de euros. Véase Nota 1). (ii) 6.771 miles de euros se correspondían con el saldo al cierre del ejercicio de la póliza de crédito con un límite de 20.000 miles de euros formalizada entre la Sociedad e Inmobiliaria del Sur, S.A. (iii) 2.031 miles de euros de los cuales 1.860 miles de euros estaban clasificados como pasivos no corrientes y 171 como activos corrientes se correspondían con la deuda financiera del préstamo incluido en la ampliación de capital realizada por la sociedad con fecha 24 de octubre de 2018 y que estaba pendiente de aceptación de la subrogación de Insur Patrimonial, S.L.U. por parte de la entidad financiera acreedora al cierre del ejercicio 2018. La clasificación en el pasivo corriente se correspondía con la amortización de capital del citado préstamo en el ejercicio 2019.

Los saldos clasificados en el cuadro como pasivos financieros corrientes y no corrientes con las sociedades del grupo Hacienda La Cartuja, S.L.U. e Insur Promoción Integral, S.L.U. se correspondían con los préstamos incluidos en la ampliación de capital realizada por la sociedad con fecha 28 de diciembre de 2018 (véanse Notas 6 y 10) y cuya subrogación a favor de Insur Patrimonial, S.L.U. estaba pendiente de aceptación al cierre del ejercicio 2018 por parte de las entidades financieras acreedoras. La clasificación de parte de estas deudas como pasivos corrientes se correspondía con la amortización de capital de esos préstamos pendientes de subrogación en el ejercicio 2019.



0N8960056

**CLASE 8.ª**  
CLASE DE INGRESOS Y GASTOS

A continuación, se resumen las transacciones realizadas con empresas del Grupo durante los ejercicios 2019 y 2018:

**Ejercicio 2019-**

	Miles de euros									
	IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	Parking Insur, S.A.U.	Insur Centros de Negocios, S.A.U.	Hacienda la Cartuja, S.L.U.	IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	Insur Promoción Integral, S.L.U.	Inmobiliaria del Sur, S.A.	Total
Ingresos por arrendamiento (1)	-	-	-	807	281	-	-	9	102	1.199
Ingresos por prestación de servicios (2)	19	21	19	-	-	-	-	-	-	59
Aprovisionamientos	-	-	-	253	-	-	3.577	-	-	3.577
Otros gastos de explotación (3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	253
Gastos financieros	-	-	-	-	-	-	-	12	622	634
Dividendos (4)	224	76	-	-	-	-	-	-	-	300
Ingresos financieros	49	35	76	-	-	-	-	-	248	408

(1) Los Ingresos por arrendamiento se corresponden con los contratos que la Sociedad mantiene con Parking Insur, S.A.U. e Insur Centros de Negocios, S.A.U. para la explotación de las plazas de aparcamiento y el centro de negocios ubicados en los inmuebles propiedad de Insur Patrimonial, S.L.U., así como a los contratos de arrendamiento de espacios que mantiene con Inmobiliaria del Sur, S.A. e Insur Promoción Integral, S.L.U. en el edificio Insur, sede social del Grupo.

(2) Los Ingresos por prestación de servicios se corresponden con los contratos de gestión integral que la Sociedad mantiene con sociedades del Grupo que no cuentan con medios humanos ni materiales para la realización de sus actividades de arrendamiento de inmuebles.

(3) Parking Insur, S.A.U. repercute a la Sociedad determinados gastos de las plazas de aparcamiento incluidas en contratos de oficinas y locales formalizados por la Sociedad con sus arrendatarios.

(4) Véase nota 8-b.

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



CLASE 8.<sup>a</sup>

CLASE 8.<sup>a</sup>



0N8960057

**Ejercicio 2018-**

	Miles de euros								Total
	IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	Parking Insur, S.A.U.	Insur Centros de Negocios, S.A.U.	Hacienda la Cartuja, S.L.U.	IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	Inmobiliaria del Sur, S.A.	
Ingresos por arrendamiento (1)	-	-	-	639	287	-	-	-	926
Ingresos por prestación de servicios (2)	21	11	3	-	-	44	-	-	79
Aprovisionamientos	-	-	-	-	-	-	103	-	103
Otros gastos de explotación (3)	-	-	-	310	-	-	-	-	310
Ingresos financieros	7	7	14	-	-	-	-	1	29

(1) Los ingresos por arrendamiento se corresponden con los contratos que la Sociedad mantiene con Parking Insur, S.A.U. e Insur Centros de Negocios, S.A.U. para la explotación de las plazas de aparcamiento y el centro de negocios ubicados en los Inmuebles propiedad de Insur Patrimonial, S.L.U..

(2) Los ingresos por prestación de servicios se corresponden con los contratos de gestión Integral que la Sociedad mantiene con sociedades del Grupo que no cuentan con medios humanos ni materiales para la realización de sus actividades de arrendamiento de inmuebles.

(3) Parking Insur, S.A.U. repercute a la Sociedad determinados gastos de las plazas de aparcamiento incluidas en contratos de oficinas y locales formalizados por la Sociedad con sus arrendatarios.



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



ON8960058

**16. Garantías comprometidas con terceros**

La Sociedad, en el desarrollo normal de su actividad tiene constituidos a 31 de diciembre de 2019 avales en favor, básicamente, de diferentes entidades por importe de 232 miles de euros en garantía de la ejecución de obras de rehabilitación y adecuación de activos (78 miles de euros en 2018).

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

Durante los ejercicios 2019 y 2018, la Sociedad no ha satisfecho ningún tipo de retribución a los miembros de su Órgano de Administración.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Administrador Único de la Sociedad no era titular de anticipos o créditos concedidos o avalados por ésta. Asimismo, tampoco se habían contraído por la Sociedad compromisos en materia de seguros de vida, ni de complementos de pensiones, respecto al Administrador Único de la Sociedad.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por el que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del Gobierno Corporativo, el Administrador Único de la Sociedad no ha incurrido en situaciones en las que sus intereses, sean por cuenta propia o ajena, puedan entrar en conflicto con el interés social y con sus deberes para con la sociedad, salvo su pertenencia al Consejo de Administración o su relación de carácter laboral por cuenta ajena con el accionista único Inmobiliaria del Sur, S.A. o alguna de las sociedades del Grupo de dicha sociedad.

**18. Otra Información**

**a) Personal-**

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2019 y 2018, detallado por categorías, es el siguiente:

Categoría	2019	2018
Directores de Departamento	1	1
Gerentes de Patrimonio	4	4
Técnicos	2	2
Conserjes	4	4
	<b>11</b>	<b>11</b>

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2019 y 2018, detallado por categorías, es la siguiente:

Categoría	2019	
	Hombres	Mujeres
Directores de Departamento	-	1
Gerentes de Patrimonio	2	2
Técnicos	1	1
Conserjes	4	-
	<b>7</b>	<b>4</b>



CLASE 8.ª



ON8960059

Categoría	2018	
	Hombres	Mujeres
Directores de Departamento	-	1
Gerentes de Patrimonio	2	2
Técnicos	1	1
Conserjes	4	-
	<b>7</b>	<b>4</b>

La Sociedad no cuenta personal con discapacidad mayor o igual del 33% al cierre de los ejercicios 2019 y 2018.

**b) Honorarios de auditoría-**

En los ejercicios 2019 y 2018, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han ascendido a 3 miles de euros.

**c) Prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores**

El importe satisfecho durante el ejercicio 2019 por la prima de seguro de responsabilidad civil del Administrador Único por daños ocasionados por actos u omisiones asciende 14 miles de euros para el conjunto de sociedades del Grupo encabezado por Inmobiliaria del Sur, S.A. como sociedad matriz.

**19. Hechos posteriores**

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En este sentido, en la actualidad, y debido lo reciente del impacto que la crisis del Coronavirus COVID-19 ha tenido en España con la declaración del Estado de Alarma decretado por el Gobierno de la Nación el pasado sábado 14 de marzo de 2020, no es posible evaluar la caída de actividad de la sociedad más allá del tiempo en que se ha decretado el estado de alarma, que está afectando a la actividad comercial de la Sociedad y dificultando la normal ejecución de las obras de adecuación sobre determinados activos que la Sociedad tiene actualmente en marcha, no siendo posible evaluar si dicha situación se mantendrá y en qué medida en el futuro.

No obstante, el Administrador Único, han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible. Por las consideraciones mencionadas anteriormente, dicha



CLASE 8.<sup>a</sup>  
INSTRUMENTOS FINANCIEROS



ON8960060

Información puede ser incompleta. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. No obstante, la Sociedad tiene formalizada la financiación de la principal actuación que sobre la adecuación de sus edificios está realizando que se corresponde con la transformación a uso hotelero del edificio sito en la avenida República Argentina nº 23 de Sevilla (véanse notas 6 y 11-a) por lo que no es previsible que tenga dificultades para financiar sus inversiones ni su circulante.
- **Riesgo de operaciones:** la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos podría llegar a implicar la aparición de un riesgo de interrupción temporal de la actividad comercial, de dificultades de determinados arrendatarios en atender las cuotas de arrendamiento y de retrasos en la ejecución de las obras de adecuación que sobre determinados activos la Sociedad desarrolla. Por ello, la Sociedad ha establecido procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar el impacto en las mismas.
- **Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance:** un cambio en las estimaciones futuras de los precios del alquiler, de los plazos de comercialización de las superficies desocupadas o de los yields de mercado etc., podría tener un impacto negativo en el valor contable de las inversiones inmobiliarias, así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones u otro tipo de pasivos. Actualmente es imposible determinar si esas contingencias o pérdidas de valor de los activos se pueden materializar y en que cuantía. Tan pronto como se disponga de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos y pasivos.

Por último, resaltar que el Administrador Único de la Sociedad está realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.





CLASE 8.ª



ON8960061

## Insur Patrimonial, S.L. (Unipersonal)

Informe de Gestión del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2019

### 1. La sociedad-

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

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

### 2. Principales magnitudes-

A continuación, se muestra la evolución de las principales magnitudes económicas de la Sociedad correspondiente al ejercicio terminado de 2019.

#### a) Magnitudes económicas.

##### 1. Resumen principales magnitudes

La Cifra de negocio se situó en 11.761 miles de euros, mientras que el Resultado de explotación ascendió a 11.095 miles de euros, el Resultado antes de impuestos a 8.578 miles de euros y el Resultado del ejercicio a 6.509 miles de euros.

MAGNITUDES ECONÓMICAS (miles euros)	2018	2019
Cifra de negocio	9.810	11.761
Rdo. de explotación	9.117	11.096
Rdo. antes de impuestos	7.767	8.578
<b>Rdo. del ejercicio</b>	<b>5.825</b>	<b>6.509</b>

##### 2. Ebitda

El resultado de explotación del ejercicio se ha situado en 11.096 miles de euros, frente a los 9.117 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 21,7%.



ON8960062

**CLASE 8.ª**

FORMACIÓN CONTABLE

Por su parte, el EBITDA alcanza la cifra de 12.847 miles de euros, frente a los 12.086 miles de euros del ejercicio anterior, con un incremento, por tanto del 6,3%.

<b>EBITDA (euros)</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Rdo. Explotación	9.117	11.096
(+) Amortizaciones del ejercicio	2.219	2.501
(+) Dotación provisiones	750	-
(-) Exceso provisiones	-	(750)
<b>EBITDA ejercicio</b>	<b>12.086</b>	<b>12.847</b>

El ebitda ajustado, aquél que no incluye el resultado por enajenaciones del inmovilizado, se ha situado en 8.723 miles de euros y supone por tanto, un incremento del 37,4% sobre el obtenido en el ejercicio 2018.

	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>EBITDA ejercicio</b>	<b>12.086</b>	<b>12.847</b>
(-) Rdo. Enajenaciones Inversiones Inmobiliarias	(5.738)	(4.124)
<b>EBITDA AJUSTADO ejercicio</b>	<b>6.348</b>	<b>8.723</b>

**3. Resultado del ejercicio.**

Finalmente, el Resultado después de impuestos del ejercicio ascendió a 6.509 miles de euros, frente a los 5.825 miles de euros obtenido en el ejercicio anterior y por tanto el incremento porcentual del resultado del ejercicio respecto al obtenido en 2018 es del 11,7%.

**b) MAGNITUDES FINANCIERAS****1. Endeudamiento financiero.**

El endeudamiento financiero neto de la Sociedad se ha situado en 122.434 milesde euros.

<b>DEUDA FINANCIERA NETA</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
(+) Deuda financiera no corriente y corriente (Incluida la Deuda con Empresas del grupo en 2018)	80.152	129.567
<b>Deuda financiera bruta</b>	<b>80.152</b>	<b>129.567</b>
(-) Efectivo y otros activos líquidos	6.566	7.133
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>73.586</b>	<b>122.434</b>

Con fecha 18 de julio de 2019 la sociedad ha formalizado un préstamo sindicado por un principal de 110 millones de euros, de los cuales 100 millones de euros se encontraban dispuestos al cierre del ejercicio 2019, con garantía hipotecaria sobre parte de sus inversiones inmobiliarias y de las inversiones inmobiliarias de la empresa del grupo IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. Previamente a la formalización de este préstamo fueron cancelados préstamos hipotecarios bilaterales con varias entidades financieras cuyo deudor era la Sociedad Matriz Inmobiliaria del Sur, S.A. y que se encontraban garantizados por hipoteca sobre inversiones inmobiliarias propiedad de Insur Patrimonial, S.L.U. El capital pendiente de amortización en el momento de la cancelación



0N8960063

## CLASE 8.ª

INFORMACIÓN FINANCIERA

anticipada de estos préstamos ascendía a 82.335 miles de euros y su coste amortizado, valor por el que se encontraban registrados en el Balance, a 81.052 miles de euros.

### 2. *Ratio de solvencia.*

El patrimonio neto de la Sociedad asciende a 56.777 miles de euros frente a 55.410 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 2,4%.

El patrimonio neto sobre el activo total se sitúa en el 29%.

### 3. *Valor bruto de los activos (GAV) y relación deuda valor (LTV).*

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias destinadas a arrendamiento asciende a 271.090 miles de euros, según valoración realizada a 31 de diciembre de 2019 y conforme a normas RICS por la firma Independiente CBRE Valuation Advisory, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4.630.

Dado que dichas inversiones inmobiliarias figuran contabilizadas por un valor de coste de 127.329 miles de euros, la Sociedad mantiene unas plusvalías latentes en estos activos inmobiliarios por un importe de 143.761 miles de euros.

Si considerásemos estas plusvalías latentes de las inversiones Inmobiliarias netas de impuestos (25%), incluidas en el Patrimonio Neto, este ascendería a 164.597 miles de euros, e implicaría que el balance estaría financiado en un 48,2% con fondos propios.

El GAV, o valor bruto de los activos inmobiliarios, asciende por tanto a 271.090 miles de euros, y por tanto el LTV, entendido este como relación entre el valor bruto de los activos inmobiliarios y la deuda financiera neta, calculada conforme a lo indicado con anterioridad, se sitúa en el 45,2%.

### 4. *Fondo de Maniobra.*

En relación al Fondo de maniobra, entendido como la diferencia entre el Activo Corriente y el Pasivo Corriente, este se ha situado al cierre del ejercicio en (3.175) miles de euros. En el epígrafe de Proveedores, empresas del Grupo y Asociadas, con un importe de 6.284 miles de euros se encuentran registradas las certificaciones de obra correspondientes al Capex que la Sociedad está realizando en la transformación a uso hotelero y modernización de dos de sus edificios más significativos situados en Sevilla y cuya contrapartida se registra en el Activo No corriente de la Sociedad. Si no consideramos esta partida, el Fondo de Maniobra de la Sociedad se situaría en 3.109 miles de euros.

### 5. *Posición de liquidez.*

La posición de liquidez de la Sociedad se ha situado en el 7.133 miles de euros. Adicionalmente dispone de pólizas de crédito y líneas de pagos financiados pendientes de disposición al cierre del ejercicio por importe de 4.294 miles de euros.

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



ON8960064

**CLASE 8.ª**

INFORMACIÓN FINANCIERA

Sociedad	Límite (miles€)	Dispuesto (miles €)
Inmobiliaria del Sur	50.000	35.912
IDS Andalucía Patrimonial	7.000	6.762
IDS Huelva Patrimonial	5.500	5.395
IDS Córdoba Patrimonial	9.000	8.685

**6. Dividendos.**

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

Sociedad	Ingresos por dividendos (miles de euros)
IDS Andalucía Patrimonial	760
IDS Huelva Patrimonial	240

Parte de esos dividendos recibidos por parte de ambas sociedades participadas se han realizado con cargo a la Cuenta de Reservas Voluntarias. Como se indica en las notas 8-a y 15 de la memoria parte de estos dividendos han sido registrados por la Sociedad como menor coste de la participación en vez de como Ingresos financieros.

Con fecha 28 de junio de 2019 en decisión del Socio Único, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, acordó el pago de un primer dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2019, por importe de 1.443 miles de euros, a razón de 0,027 euros por acción (. Dicho dividendo fue pagado el mismo 28 de junio de 2019.

Con fecha 27 de diciembre de 2019 en decisión del Socio Único, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, acordó el pago de un segundo dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2019, por importe de 3.688 miles de euros, a razón de 0,069 euros por acción (. Dicho dividendo fue pagado el mismo 27 de diciembre de 2019.

**3. Actividad-**

La Sociedad cuenta con un patrimonio destinado a arrendamiento, con inmuebles que totalizan una superficie alquilable (oficinas, locales comerciales y archivos) de 112.882 m<sup>2</sup> y 2.728 plazas de aparcamiento, en las principales zonas prime de Sevilla, Madrid, Huelva y Córdoba, con un valor neto contable de 127.329 miles de euros y un valor razonable a 31 de diciembre de 2019, según valoración realizada por CBRE, de 271.090 miles de euros.

En dicho patrimonio se incluye 7.661 m<sup>2</sup> de superficie bruta alquilable y 152 plazas de aparcamientos del edificio Centris II de Tomares (Sevilla), adquirido por la Sociedad durante el presente ejercicio, operación con la que completa la titularidad total del citado edificio.

La positiva evolución de la comercialización y la mejora de los precios de alquiler están teniendo su reflejo en la cifra de negocio de esta actividad patrimonial, que se ha situado en 11.702 miles de euros, frente a 9.731 miles de euros del ejercicio 2018, lo que supone un incremento del 20,2%.

Durante el ejercicio 2019 el arrendamiento de nuevas superficies se ha situado en 16.380 m<sup>2</sup>, entre las que se incluye 7.454 m<sup>2</sup> del contrato de arrendamiento suscrito con una cadena hotelera sobre el



### CLASE 8.ª

INSTRUMENTOS PATRIMONIALES



0N8960065

edificio República Argentina, nº 23 de Sevilla, y ello a pesar de que una gran parte de la superficie disponible se encontraba en proceso de reformas y adecuación. La tasa de ocupación al cierre de 2019 se eleva al 89.6%.

Adicionalmente la Sociedad ha obtenido unos ingresos por prestación de servicios inmobiliarios por importe de 59 miles de euros. Estos ingresos proceden de la gestión que realiza las Sociedades dependientes que titulan activos destinados al arrendamiento. Las Sociedades dependientes en las que la Sociedad participa al 100% se detallan a continuación:

- **IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.:** Cuenta con un Edificio, con una superficie bruta alquilable de 3.255 m<sup>2</sup> y situado en la Avenida Diego Martínez Barrio de Sevilla actualmente arrendado a Endesa Distribución Eléctrica.
- **IDS Córdoba Patrimonial Patrimonial, S.L.U.:** Cuenta con un Edificio destinado a uso hotelero , con una superficie bruta alquilable de 2.957 m<sup>2</sup> y situado en la Calle García Lovera de Córdoba y arrendado a la cadena Hotusa para su explotación.
- **IDS Huelva Patrimonial Patrimonial, S.L.U.:** Cuenta con un Edificio destinado al arrendamiento de oficinas, con una superficie bruta alquilable de 2.379 m<sup>2</sup> y situado en Paseo de la Glorieta en Huelva y arrendado principalmente a Endesa Distribución Eléctrica.
- **Parking Insur, S.A.U.:** Dedicada a la explotación de los parkings, ubicados en los edificios pertenecientes a la Sociedad.
- **Insur Centros de Negocios, S.A.U.:** Gestiona la explotación del primer centro de negocio de la Sociedad con 2.032 m<sup>2</sup> destinados a espacios de trabajos, coworking, salas de reuniones y formación.

El esquema societario es el siguiente:





**CLASE 8.ª**  
© 2019 TIMORE DEL ESTADO



0N8960066

Durante el ejercicio 2019 y dentro de la política de rotación de activos del Grupo, se han producido desinversiones por importe de 6.273 miles de euros que han generado un resultado antes de impuestos de 4.124 miles de euros.

**4. Inversiones en investigación y desarrollo-**

La Sociedad no ha incurrido en ningún tipo de inversión en investigación y desarrollo (I+D) durante el ejercicio 2019. No obstante, tal y como se indica en el apartado XI-d el Grupo está impulsando la transformación tecnológica de la compañía.

**5 Información sobre el período medio de pago a proveedores-**

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

El deber de información afecta a las operaciones comerciales de pago. Es decir, a los acreedores comerciales incluidos en el correspondiente epígrafe del pasivo corriente del modelo de balance. Por lo tanto, la norma deja fuera de su ámbito objetivo de aplicación a los acreedores o proveedores que no cumplen tal condición para el sujeto deudor que informa, como son los proveedores de inmovilizado o los acreedores por operaciones de arrendamiento financiero.

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

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
	<b>Días</b>	
Período medio de pago a proveedores	32,97	7,86
Ratio de operaciones pagadas	26,35	4,16
Ratio de operaciones pend. de pago	142,32	55,12
	<b>Importe (miles €)</b>	
Total pagos realizados	5.968	6.575
Total pagos pendientes	361	515

**6. Uso de instrumentos financieros-**

*1. Gestión de riesgos*

La Sociedad está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.



CLASE 8.ª



0N8960067

## 2. Gestión de capital

La Sociedad tiene como objetivo primordial el mantenimiento de una estructura óptima de capital que posibilite el normal desarrollo de sus operaciones y salvaguarde el rendimiento para sus accionistas, así como los beneficios de los tenedores de instrumentos de patrimonio neto.

La estructura de capital de la Sociedad incluye: deuda (constituida por los préstamos, créditos, derivados y deudas por arrendamiento financiero), efectivo y otros activos líquidos, el capital, las reservas, los beneficios no distribuidos y la autocartera. En concreto, la política de gestión de capital está dirigida a asegurar el mantenimiento de un nivel de endeudamiento razonable, así como maximizar la creación de valor para los accionistas.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y el Área Financiera, responsables de la gestión de riesgos financieros, revisan periódicamente la estructura de capital, así como el ratio de solvencia y los niveles de liquidez dentro de la política de financiación del Grupo. Así mismo revisa la estructura de capital de forma periódica, así como el ratio de endeudamiento financiero.

El coste de capital y los riesgos asociados a cada clase de capital, a la hora de tomar decisiones sobre las inversiones propuestas por las distintas áreas de actividad son evaluados por la Dirección del Grupo, y supervisados por el propio Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en sus sesiones periódicas.

Los principios básicos definidos por el Grupo en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con las normas de buen gobierno corporativo.
- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Los principales riesgos por reseñar son:

### Riesgo de tipo de interés

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

La estructura de riesgo financiero al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente: de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 126.567 miles de euros, 2.798 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).





**CLASE 8.ª**



0N8960068

#### 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.

Esta capacidad de financiación del Grupo, bajo estas nuevas premisas del sistema financiero, se debe a su bajo endeudamiento (LTV del 45,2%), su capacidad para generar recursos y su fuerte vocación patrimonialista, con una cartera de inmuebles destinados a uso propio, con un valor de mercado a 31 de diciembre de 2019 de 271.090 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2019 se encontraba en un 21,8% libres de cargas y gravámenes.

#### Riesgo de crédito-

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante ya que, ningún cliente público, privado o grupo representa más del 10% de los ingresos de este segmento de negocio.

#### 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 euros.

### **7. Descripción de los principales riesgos e incertidumbre a las que se enfrenta el grupo.**

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.

En el apartado E del Informe Anual de Gobierno Corporativo de Grupo Consolidado se describe el Sistema implantado sobre control y gestión de riesgos.

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

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

En general, el Grupo está sujeto 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 al Grupo a modificar sus planes de desarrollo o a asumir costes adicionales.

Habitualmente, esta normativa otorga amplio margen de discrecionalidad a las autoridades administrativas competentes. La legislación está sujeta a posibles cambios que incluso podrían tener efectos retroactivos y, por tanto, afectar negativamente a licencias y autorizaciones ya concedidas,



0N8960069

## CLASE 8.ª

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 el Grupo 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 del Grupo.

- **Dificultades para la desinversión.**

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas debido a su propia naturaleza y esta iliquidez podría (i) limitar la capacidad del Grupo de convertir los activos inmobiliarios en efectivo en un periodo de tiempo breve; (ii) exigir una reducción significativa de su precio; y (iii) obligar al Grupo a mantener los activos inmobiliarios en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto.

Por tanto, la capacidad de la Sociedad para modificar la composición de su cartera inmobiliaria en respuesta a cambios coyunturales, económicos u otros factores, podría verse limitada, lo cual podría provocar un impacto en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Grupo.

La Sociedad cuenta con activos patrimoniales destinados al arrendamiento (oficinas y locales comerciales) que se encuentran ubicados principalmente en Sevilla, mercado menos líquido que otros nacionales o internacionales; no obstante, el Grupo en su Plan Estratégico 2016-2020 tiene planificado la inversión en este segmento en otras áreas geográficas, diversificación que ya ha comenzado con la patrimonialización del edificio Norte del proyecto Río 55 de Madrid

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 26 de la Memoria de las Cuentas Anuales consolidadas.

### **8. 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.

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

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



0N8960070

**CLASE 8.ª**

El presente documento forma parte de la memoria de la sociedad.

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	Calculado como el "Beneficio de explotación" más "Dotación a la amortización", "Exceso de provisiones" y "Deterioros y pérdidas de activos no corrientes". No se ajusta por la dotación/reversión de los deterioros de existencias.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización y a las provisiones, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
EBITDA ajustado	Calculado como EBITDA (según definición y cálculo anterior) menos "Resultados de la enajenación de activos no corrientes"	Indicador de la capacidad de generación de beneficios que muestra el EBITDA sin considerar los resultados de la venta de activos no corrientes.
Endeudamiento financiero neto	Calculado como la suma de las partidas "Deudas con entidades de crédito", "Acreedores por arrendamiento financiero" del Pasivo no corriente y "Deudas con entidades de crédito a largo plazo", "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" y "Acreedores por arrendamiento financiero" del Pasivo corriente, menos "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes"	Magnitud relevante para analizar la situación financiera.
GAV (Gross Asset Value)	Valor de la totalidad de los activos en cartera, obtenido por valoradores externos, antes de restar los costes de transacción.	Indicador de análisis estándar en el sector inmobiliario.
Plusvalías latentes	Calculadas como la diferencia entre el valor de mercado o valor razonable de las inversiones inmobiliarias y el importe (coste contable) por el que figuran registradas en el balance.	El registro a valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con la NIC 40 supondría un incremento en el patrimonio neto por las plusvalías latentes netas de impuesto sobre sociedades.
Patrimonio neto corregido por plusvalías latentes	Calculado como patrimonio neto más las plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarias netas de impuesto sobre sociedades.	Magnitud relevante para determinar el valor de la Sociedad como diferencia entre activos y pasivos considerando las inversiones inmobiliarias a su valor razonable.
LTV (Loan To Value)	Calculado como endeudamiento financiero neto dividido por GAV (según definición anterior)	Magnitud relevante para analizar la situación financiera. Es un ratio de apalancamiento generalmente utilizado en el sector inmobiliario.
Fondo de maniobra	Calculado como "Total activo corriente" menos "Total pasivo corriente"	Parte del activo circulante que está financiada con recursos de carácter permanente.

Las medidas alternativas de rendimiento (APMs) incluidas en la tabla anterior tienen su origen en partidas de los estados financieros o en información contenida en las notas explicativas de la memoria de las cuentas anuales. Se incluyen a continuación los cálculos que permiten obtener cada uno de los importes para el ejercicio 2019.



ON8960071

**CLASE 8.ª**

INFORMACIÓN PARA LOS SOCIOS

<b>Medida Alternativa de Rendimiento (APM)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Ebitda:</b>		
Rdo. Explotación	11.096	9.117
(+) Amortizaciones	2.501	2.219
(+) Provisiones	(750)	750
<b>Ebitda</b>	<b>12.847</b>	<b>12.086</b>
<b>Ebitda ajustado:</b>		
Rdo. Explotación	11.096	9.117
(+) Amortizaciones	2.501	2.219
(+) Provisiones	(750)	750
(-) Rdos. Enajenaciones Inmovilizado	(4.124)	(5.738)
<b>Ebitda Ajustado</b>	<b>8.723</b>	<b>6.348</b>
<b>Endeudamiento financiero neto:</b>		
Deudas con empresas del Grupo por créditos con entidades financieras (corriente y no corriente)		65.970
Póliza de crédito con Inmobiliaria del Sur, S.A.		6.771
Deudas con entidades de crédito (no corriente)	122.196	5.791
Deudas con entidades de crédito (corriente)	7.371	1.620
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(7.133)	(6.566)
<b>Endeudamiento financiero neto</b>	<b>122.434</b>	<b>73.586</b>
<b>Patrimonio Neto sobre total de Activo:</b>		
Patrimonio neto	56.777	55.410
Total activo	198.833	144.495
<b>Patrimonio Neto sobre total de Activo</b>	<b>28,5%</b>	<b>38,3%</b>
<b>Patrimonio neto corregido:</b>		
Patrimonio neto	56.777	55.410
Plusvalías de inversiones inmobiliarias	143.761	146.322
Gasto por Impuesto sobre sociedades	(35.940)	(36.581)
<b>Patrimonio neto corregido</b>	<b>164.598</b>	<b>165.151</b>
<b>Patrimonio Neto corregido sobre el total de Activo:</b>		
Patrimonio neto corregido	164.598	165.151
Total activo corregido	342.594	290.817
<b>Patrimonio Neto corregido sobre total de Activo corregido</b>	<b>48%</b>	<b>56,8%</b>
<b>LTV (Loan To Value):</b>		
Endeudamiento financiero neto	<b>122.434</b>	<b>73.586</b>
GAV	<b>271.090</b>	<b>269.009</b>
<b>LTV</b>	<b>45,2%</b>	<b>27,3%</b>

**10. Hechos posteriores-**

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.



0N8960072

## CLASE 8.ª

ESTADO DE CALIDAD FINANCIERA Y DE RIESGOS

En este sentido, en la actualidad, y debido lo reciente del impacto que la crisis del Coronavirus COVID-19 ha tenido en España con la declaración del Estado de Alarma decretado por el Gobierno de la Nación el pasado sábado 14 de marzo de 2020, no es posible evaluar la caída de actividad de la sociedad más allá del tiempo en que se ha decretado el estado de alarma, que está afectando a la actividad comercial de la Sociedad y dificultando la normal ejecución de las obras de adecuación sobre determinados activos que la Sociedad tiene actualmente en marcha, no siendo posible evaluar si dicha situación se mantendrá y en qué medida en el futuro.

No obstante, el Administrador Único, han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor Información disponible. Por las consideraciones mencionadas anteriormente, dicha información puede ser incompleta. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. No obstante, la Sociedad tiene formalizada la financiación de la principal actuación que sobre la adecuación de sus edificios está realizando que se corresponde con la transformación a uso hotelero del edificio sito en la avenida República Argentina nº 23 de Sevilla (véanse notas 6 y 11-a) por lo que no es previsible que tenga dificultades para financiar sus inversiones ni su circulante.
- **Riesgo de operaciones:** la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos podría llegar a implicar la aparición de un riesgo de interrupción temporal de la actividad comercial, de dificultades de determinados arrendatarios en atender las cuotas de arrendamiento y de retrasos en la ejecución de las obras de adecuación que sobre determinados activos la Sociedad desarrolla. Por ello, la Sociedad ha establecido procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar el impacto en las mismas.
- **Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance:** un cambio en las estimaciones futuras de los precios del alquiler, de los plazos de comercialización de las superficies desocupadas o de los yields de mercado etc., podría tener un impacto negativo en el valor contable de las inversiones inmobiliarias, así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones u otro tipo de pasivos. Actualmente es imposible determinar si esas contingencias o pérdidas de valor de los activos se pueden materializar y en que cuantía. Tan pronto como se disponga de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos y pasivos.

Por último, resaltar que el Administrador Único de la Sociedad está realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

## 11. Otra información.

### a) Información sobre personal.

La Sociedad pertenece al Grupo de empresas del Inmobiliaria del Sur, Sociedad que está profundamente convencido de que el capital humano es el factor determinante de la empresa: sin un gran equipo humano no se puede ser competitivo y desarrollar una empresa sostenible en el tiempo. Lo que hoy es nuestro Grupo, no podría explicarse si no hubiera contado con un equipo humano como el que tiene, preparado, cohesionado, alineado con sus objetivos y estrategias, y comprometido con su futuro. Este equipo se ha conformado a partir de una política de recursos



ON8960073

**CLASE 8.ª**

humanos basada en la búsqueda de personas con talento, capacidad y espíritu de compromiso, y en la promoción interna, como elemento motivador para el desarrollo de la carrera profesional.

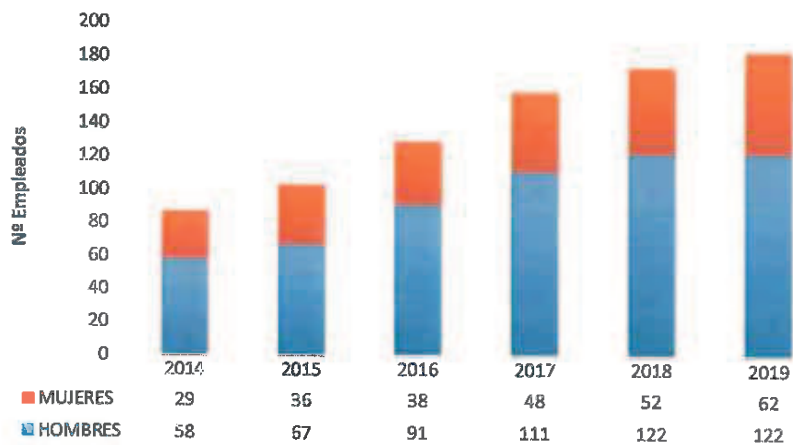
La compañía está comprometida con sus empleados en ofrecerles una empresa a la que se sientan orgullosos de pertenecer, desarrollando su talento, protegiendo la conciliación de la vida personal, familiar y laboral, y proporcionando un clima de trabajo óptimo mediante el fomento de valores como el respeto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

A fecha 31 de diciembre de 2019, el equipo humano de Grupo Insur está formado por 184 personas, de las cuales un 34% son mujeres y un 66% hombres, aumentando en 4 puntos la proporción de mujeres respecto al año anterior. Durante 2019 se ha producido un incremento de la plantilla de un 5,7%. De manera acumulada durante los tres últimos años el incremento ha sido de un 42,64%, como se puede observar en la siguiente tabla y gráfico:

Evolución de la plantilla:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
HOMBRES	58	67	91	111	122	122
MUJERES	29	36	38	48	52	62
<b>TOTAL</b>	<b>87</b>	<b>103</b>	<b>129</b>	<b>159</b>	<b>174</b>	<b>184</b>

**Evolución plantilla 2014 - 2019**



La plantilla de Grupo Insur posee una elevada cualificación. Del total de empleados, 48 (26%) son directivos y titulados de grado superior, y 78 (42%) son técnicos y titulados de grado medio.

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





ON8960074

**CLASE 8.ª**

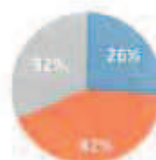
Directivos y titulados superiores	2019	2018	2017	2016
Hombres	27	26	24	23
Mujeres	21	20	18	11
<b>Técnicos y titulados de nivel medio</b>				
Hombres	53	45	38	30
Mujeres	25	9	6	3
<b>Resto de personal asalariado</b>				
Hombres	42	51	49	38
Mujeres	16	23	24	24
<b>TOTAL HOMBRES</b>	<b>122</b>	<b>122</b>	<b>111</b>	<b>91</b>
<b>TOTAL MUJERES</b>	<b>62</b>	<b>52</b>	<b>48</b>	<b>38</b>
<b>TOTAL PLANTILLA</b>	<b>184</b>	<b>174</b>	<b>159</b>	<b>129</b>

Distribución por género 2019



■ HOMBRES ■ MUJERES

Distribución por cualificación 2019



■ Directivos y titulados superiores  
 ■ Técnicos y titulados de nivel medio  
 ■ Resto de personal

La diferencia relativa entre el número de hombres y mujeres es debida a la actividad de construcción, donde predominan los hombres.

Es de destacar que las 10 personas incorporadas durante 2019 han sido mujeres, y las dos últimas incorporaciones tanto al Comité de Dirección como al Consejo de Administración han sido también mujeres.

La distribución geográfica de la plantilla es la siguiente:

Provincia	2019	2018	2017	2016
Sevilla	64,67%	60,34%	61,88%	69,23%
Córdoba	1,63%	4,02%	5%	2,30%
Málaga	13,59%	17,82%	17,50%	16,16%
Madrid	15,76%	14,94%	12,50%	8,46%
Cádiz	2,17%	2,30%	0,63%	0,77%



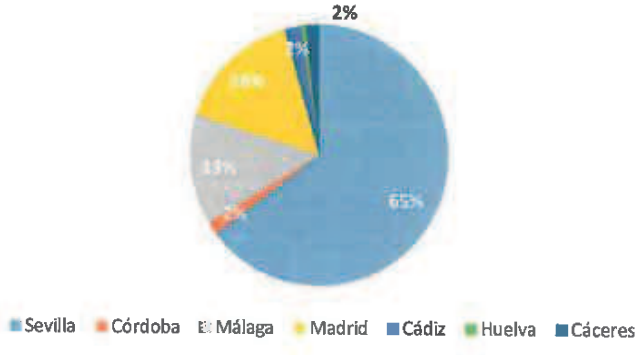


ON8960075

**CLASE 8.ª**

Huelva	0,54%	0,57%	2,50%	3,07%
Cáceres	1,63%	0,00%	0,00%	0,00%

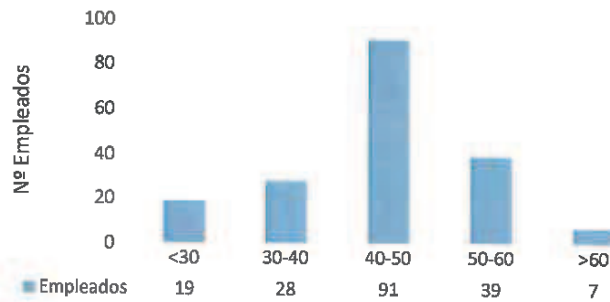
**Distribución geográfica de la plantilla 2019**



La distribución de la plantilla por edades es la siguiente:

Rango de edad	Nº empleados
<30	19
30-40	28
40-50	91
50-60	39
>60	7

**Distribución de la plantilla por rango de edades**



El índice de rotación del Grupo se sitúa en un 15,66%, siendo un dato razonable, habiendo aumentado respecto a 2018 (8,24%) con motivo de la finalización de determinadas obras.

En relación con los empleados, el Código Ético de Conducta de Grupo Insur recoge los siguientes principios: (1) el trato respetuoso y la no discriminación; (2) el desarrollo profesional y la igualdad de oportunidades; (3) el fomento del equilibrio profesional y personal; (4) el trabajo en equipo,



ON8960076

## CLASE 8.ª

PROGRAMA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

la dedicación y la colaboración; (5) la seguridad y salud en el trabajo; (6) el respeto a la intimidad y la confidencialidad de la información; (7) la propiedad Intelectual; (8) el uso y la protección de los activos; y (9) el compromiso con el grupo.

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

En relación con estos compromisos, durante 2019 se han realizado las siguientes acciones:

- Se mantiene una Jornada Laboral Intensiva durante el verano, con un periodo de 3 meses de duración en las sedes administrativas, con objeto de facilitar la conciliación familiar de los empleados.
- Se ha realizado durante 2019 la promoción interna de 5 empleados, de los cuales 3 eran personas en prácticas que han pasado a ser plantilla. El número total de incorporaciones en el año ha sido 10, todas ellas mujeres.
- Se mantiene un convenio con ABP Salud que proporciona a los empleados revisiones médicas gratuitas.
- Todas las sedes administrativas disponen de un office donde se proporciona café e infusiones gratuitamente a todos los empleados. Además, en la sede central, debido al elevado número de personas que hacen uso del office, se ha proyectado durante 2019 la creación de un nuevo espacio, más amplio que el actual, para que los empleados que lo deseen puedan comer en las instalaciones de la empresa, evitando de esta manera tener que ir a casa o a un lugar externo, con el consiguiente gasto añadido, y procurando facilitar el descanso del personal, a la vez que ayudará a crear vínculos entre los compañeros de trabajo.
- Así mismo, se proporciona a los empleados acceso al parking de la Sede Central en el Edificio Insur. Para los empleados de las direcciones territoriales de Andalucía Oriental y Madrid que necesitan plaza de parking para ir a la oficina, se les provee de espacio para aparcamiento en unas condiciones ventajosas.
- Se proporciona al personal una retribución flexible que incluye cheque guardería, restaurante y seguro médico, disfrutando de esta iniciativa un elevado número de empleados.
- Con fecha 13 de diciembre de 2019 se celebró el día del empleado en la compañía, reuniéndose a todo el personal de las distintas direcciones territoriales en Sevilla, con objeto de cohesionar a todos los equipos, donde tuvo lugar el discurso anual del Director General. Durante la celebración se realizaron visitas culturales a diferentes monumentos de la ciudad, así como a promociones de viviendas en desarrollo en el territorio, para el conocimiento de todos los empleados.
- Como cada año, se ha elaborado un Plan de Formación para los distintos grupos de empleados y para empleados concretos, destacándose durante 2019 el Corporate MBA realizado por el Gerente de una de las sociedades participadas, el Máster en Gestión de Compras realizado por el Responsable de Compras, la formación en BIM para técnicos y gerentes, así como la gran



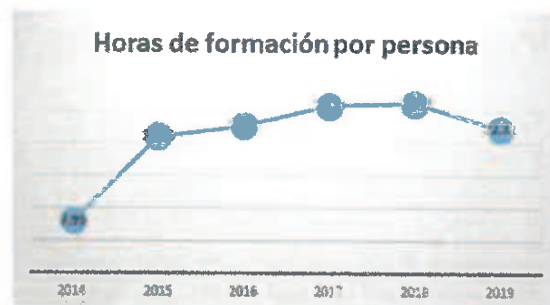
0N8960077

## CLASE 8.ª

cantidad de formación en prevención de riesgos laborales principalmente para el personal de construcción. Así mismo, debido al cambio del ERP en la compañía, se ha impartido amplia formación en el nuevo ERP (Navision) a todo el personal usuario, y en las herramientas de uso interno de la compañía. Se ha continuado como cada año con la formación en materia de cumplimiento y control interno, comprendiendo prevención de blanqueo de capitales, prevención de riesgos penales y protección de datos personales.

- En total, durante 2019, se han impartido más de 4.000 horas de formación, con una media de 22,32 horas de formación por empleado.

La inversión económica en formación externa durante 2019 ha sido de 72.588 euros, además de la importante dedicación de recursos internos destinados a impartir formación interna, no incluida en esta cifra.



- Se ha continuado mejorando el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el trabajo conforme a OHSAS 18001 implantado y certificado por AENOR desde 2017, para las actividades de promoción, alquiler de activos patrimoniales y construcción, que vela por la seguridad y salud de todos los trabajadores del Grupo. Durante 2019 ha sido nuevamente auditado por AENOR, con el resultado de evaluación conforme, y en 2020 se realizará la adaptación a la nueva norma ISO 45001:2018.
- En marzo de 2019 se aprobó establecer en la compañía un régimen de flexibilidad de elección horaria para el personal de las sedes administrativas, con objeto de facilitar la conciliación de la vida familiar con las necesidades de la empresa.
- También durante 2019 se han mejorado los equipos Informáticos de todo el personal de la organización, con objeto de mejorar su productividad y la seguridad de la información, se han proporcionado tablets a determinados grupos de empleados, así como vehículo de empresa a aquellos trabajadores que más viajan por las características de sus puestos de trabajo.



0N8960078

## CLASE 8.ª

### b) Medio ambiente.

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

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

En 2018 y 2019, la entidad certificadora ha realizado las correspondientes auditorías de seguimiento, obteniendo ambos años el resultado de evaluación conforme, que pone de manifiesto el mantenimiento y mejora continua del Sistema por parte de Grupo Insur.

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

Con esta certificación, Grupo Insur desea transmitir su compromiso con el medio ambiente de forma directa y creíble, y optimizar el consumo de energía, materias primas y agua, así como mejorar los procesos y reducir los riesgos legales relacionados con el medio ambiente.

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

En el marco de la Política de Medio Ambiente de la compañía, se han establecido objetivos medioambientales que en 2019 se han centrado en la reducción del consumo de agua y de copias de impresión en distintas sedes, y la eliminación de los vasos y botellas de plástico en toda la compañía.

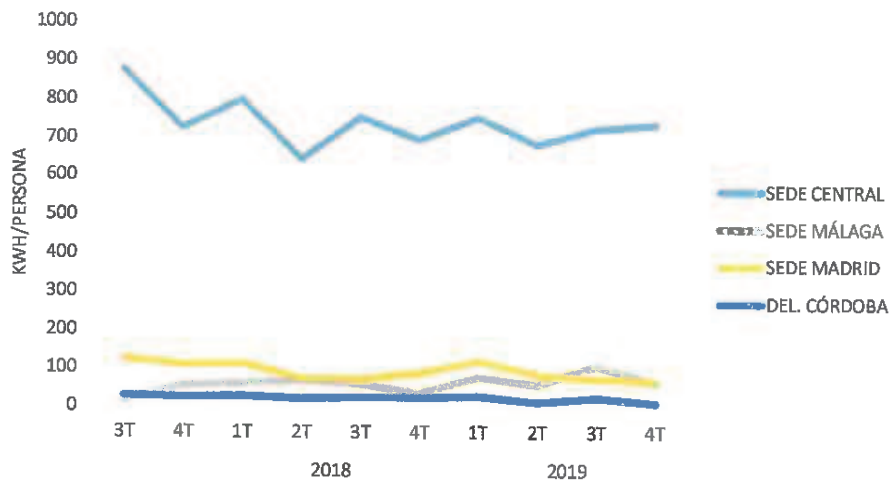
En relación con el desempeño ambiental de la organización, a continuación, se muestran los principales indicadores, donde se puede observar con carácter general una reducción de los consumos energéticos durante 2019 respecto a 2018, en todos los edificios patrimoniales y del consumo de agua en todas las oficinas administrativas. Sin embargo, se aprecian otros indicadores para los que ha aumentado el consumo (como el agua en algunos edificios y la electricidad en algunas oficinas). Se están estudiando las causas y se fijarán planes de mejora en relación con estos consumos para el año 2020.



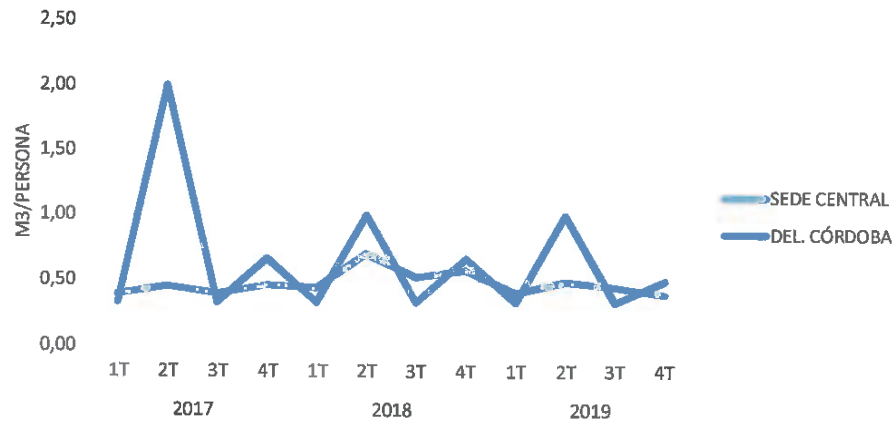
ON8960079

**CLASE 8.ª**  
"TRÁMITE DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE"

CONSUMO ELÉCTRICO (KWh/persona) EN SEDES



CONSUMO DE AGUA (m³/persona) EN SEDES



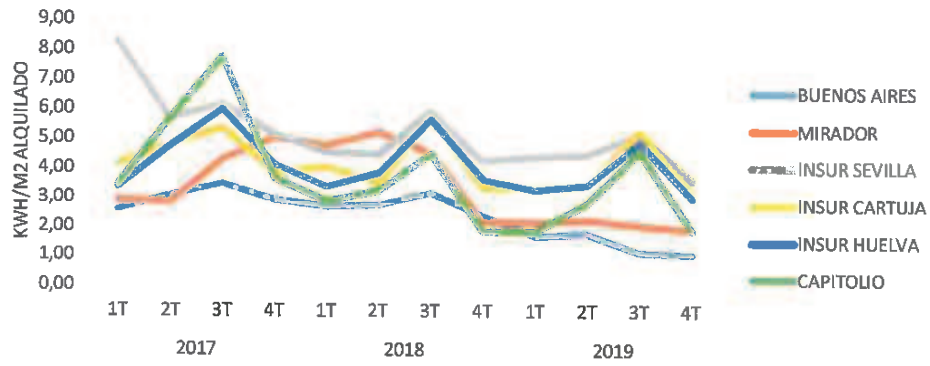
\* El agua que consume el personal de Málaga es de aseos comunes del edificio donde se sitúan las oficinas. Madrid, Málaga y Marbella no se muestran en la tabla por no resultar representativas sus gráficas.



0N8960080

**CLASE 8.ª**  
CONSUMO ELÉCTRICO Y DE AGUA

CONSUMO ELÉCTRICO (KWh/m<sup>2</sup> alquilado)  
EN EDIFICIOS PATRIMONIALES



CONSUMO DE AGUA ((m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)\*100 alquilado)  
EN EDIFICIOS PATRIMONIALES

