

Insur Patrimonial, S.L. (Unipersonal)

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 e Informe de gestión, junto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor 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 2020, 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 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto

de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de Inversiones Inmobiliarias. Evaluación de posibles deterioros

Descripción

La Sociedad gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (principalmente oficinas y locales comerciales) situados principalmente en la provincia de Sevilla. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2020, la citada cartera de activos inmobiliarios figura registrada por un valor neto contable total de 131 millones de euros.

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizados por los expertos contratados, y
- sobre una muestra de activos elegida entre aquellos con mayor relevancia en el portfolio de la Sociedad y aquellos cuya variación de valor implicasen alguna característica atípica con respecto a la información de mercado disponible y al resto de inversiones inmobiliarias, hemos realizado una revisión de las valoraciones obtenidas,

Valoración de Inversiones Inmobiliarias. Evaluación de posibles deterioros

Descripción

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

evaluando conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos de mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios. Al realizar dicha revisión, hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad de la Sociedad.

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad del administrador único de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales

El administrador único es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

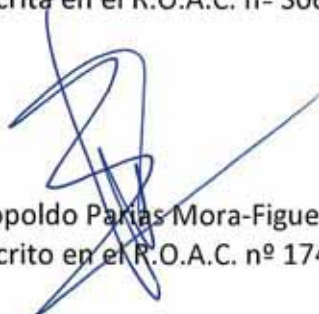
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

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

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



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

17 de septiembre de 2021



DELOITTE, S.L.

2021 Núm. 07/21/01502

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el administrador único.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador único, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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



CLASE 8.^a



004395583

Insur Patrimonial, S.L. (Unipersonal)

El Administrador Único de INSUR PATRIMONIAL, S.L.U., en su sesión celebrada el día 31 de marzo de 2021 formula las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad referidos al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, todo ello recogido en el anverso de los folios de papel timbrado del Estado, numerados correlativamente del 4395501 al 4395582, todos inclusive, de la Serie 00 clase 8.^a, en cumplimiento de la legislación vigente.

Sevilla, a 31 de marzo de 2021

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



CLASE 8.^a
IMPORTE FISCAL



004395501

INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2020		31/12/2019		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2020		31/12/2019	
ACTIVO NO CORRIENTE		229.209	188.353			PATRIMONIO NETO		83.529	56.777		
Inmovilizado material		7.510	1.366			FONDOS PROPIOS-	Nota 10	83.529	56.777		
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		40	61			Capital		82.130	53.454		
Inmovilizado en curso y anticipos	Nota 6	7.470	1.305			Capital escriturado		82.130	53.454		
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	130.872	127.329			Reservas		1.307	1.930		
Terrenos		44.895	44.597			Otras reservas		1.307	1.930		
Construcciones		85.977	82.732			Otras aportaciones de socios		19	16		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 8-b	88.480	57.731			Resultado del ejercicio		723	6.509		
Instrumentos de patrimonio		29.519	977			Dividendo a cuenta		(650)	(5.132)		
Créditos a empresas	Nota 15	58.961	56.754								
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8-a	1.829	1.690			PASIVO NO CORRIENTE		134.691	128.401		
Otros activos financieros		1.829	1.690			Provisiones a largo plazo		134	172		
Activos por impuesto diferido	Nota 12	518	237			Otras provisiones		134	172		
Activos por impuesto diferido		518	237			Deudas a largo plazo	Nota 11	131.234	124.792		
						Deudas con entidades de crédito		128.522	122.196		
						Derivados		695	583		
						Otros pasivos financieros		2.017	2.013		
						Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 15	776	832		
						Pasivos por impuesto diferido	Nota 12	2.547	2.605		
						PASIVO CORRIENTE		24.832	13.655		
ACTIVO CORRIENTE		13.843	10.480			Deudas a corto plazo	Nota 11	6.174	7.371		
Existencias		-	623			Deudas con entidades de crédito largo plazo		-	1.285		
Edificios construidos		-	623			Deudas con entidades de crédito corto plazo		6.174	6.086		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 8-c	6.272	2.724			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 11	18.651	6.284		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.068	1.761			Proveedores		356	312		
Clientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 15	1.705	266			Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 15	15.840	5.378		
Deudores varios		375	553			Personal		39	102		
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 12	2.124	144			Acreedores varios		49	45		
Inversiones financieras a corto plazo		137	-			Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 12	2.362	445		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		7.434	7.133			Anticipos de clientes		5	2		
Tesorería		7.434	7.133			Periodificaciones a corto plazo		7	-		
TOTAL ACTIVO		243.052	198.833			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		243.052	198.833		

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2020.



CLASE 8.^a



004395502

INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 14-a	10.701	11.761
Arrendamiento de inmuebles		10.566	11.702
Prestación de servicios		135	59
Variación de existencias de productos terminados	Notas 6 y 14-b	(623)	(32)
Trabajos realizados por la empresa para su activo	Nota 14-b	12.758	5.048
Aprovisionamientos	Nota 14-b	(12.069)	(5.016)
Otros ingresos de explotación	Nota 6	908	814
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		908	814
Gastos de personal	Nota 14-c	(488)	(542)
Sueldos, salarios y asimilados		(379)	(427)
Cargas sociales		(109)	(115)
Otros gastos de explotación		(3.286)	(3.308)
Servicios exteriores	Nota 14-d	(1.886)	(1.981)
Tributos	Nota 14-d	(1.386)	(1.327)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 14-e	(14)	-
Amortización del inmovilizado		(2.548)	(2.501)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 6	(228)	4.874
Deterioro y pérdidas		(486)	750
Resultados por enajenaciones y otros		258	4.124
Otros resultados		14	(2)
Gastos e Ingresos excepcionales		14	(2)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		5.139	11.096
Ingresos financieros	Nota 14-g	1.092	709
De participaciones en instrumentos de patrimonio			
- En empresas del grupo y asociadas	Nota 15	150	300
- En terceros		-	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
- En empresas del grupo y asociadas	Nota 15	942	408
- En terceros		-	1
Gastos financieros	Nota 14-g	(3.360)	(2.460)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 15	(68)	(634)
Por deudas con terceros		(3.434)	(1.826)
Gastos financieros capitalizados		142	-
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 9	(112)	(583)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 8	(1.384)	(184)
Deterioros y pérdidas		(1.384)	(184)
RESULTADO FINANCIERO		(3.764)	(2.518)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.375	8.578
Impuestos sobre beneficios	Nota 12	(652)	(2.069)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		723	6.509
OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		723	6.509

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.



CLASE 8.^a



004395503

INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		723	6.509
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
- Efecto impositivo		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
- Efecto impositivo		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		723	6.509

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.



CLASE 8.^a



004395504

INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
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
SALDO A 1 DE ENERO DE 2019	53.454	-	(17)	8	5.825	(3.860)	55.410
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)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019	53.454	582	1.348	16	6.509	(5.132)	56.777
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	723	-	723
Operaciones con accionistas	28.676	-	(2.000)	3	-	(650)	26.029
- Ampliación de capital	28.676	-	-	-	-	-	28.676
- Dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	(650)	(650)
- Dividendo con cargo a reservas voluntarias	-	-	(2.000)	-	-	-	(2.000)
- Otras aportaciones de socios	-	-	-	3	-	-	3
Distribución del resultado del 2019	-	582	795	-	(6.509)	5.132	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020	82.130	1.164	143	19	723	(650)	83.529

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.



CLASE 8.^a
 INGRESOS



004395505

INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
 EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		14.102	4.915
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.375	8.578
Ajustes al resultado:		6.557	153
- Amortización del inmovilizado	Nota 6	2.548	2.501
- Correcciones valorativas por deterioro	Nota 6	486	(750)
- Variación de provisiones		14	-
- Deterioro y Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 6	(258)	(4.124)
- Deterioro y Resultados por bajas y enajenaciones de instrumento financiero		1.384	184
- Ingresos financieros	Nota 14-g	(1.092)	(709)
- Gastos financieros	Nota 14-g	3.360	2.460
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Nota 9	112	583
- Devengo Plan acciones I/p	Nota 10	3	8
Cambios en el capital corriente		8.774	(2.359)
- Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 8-b	(1.562)	(380)
- Otros activos corrientes		-	29
- Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 11-c	10.367	(1.755)
- Otros pasivos corrientes		7	-
- Otros pasivos no corrientes		(38)	(253)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(2.604)	(1.457)
- Pagos de intereses	Nota 14-g	(3.546)	(1.866)
- Cobros de intereses	Nota 14-g	942	409
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(16.268)	(48.869)
Pagos por inversiones		(16.736)	(55.142)
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 15	(4.298)	(45.633)
- Inmovilizado material		(6.022)	(1.213)
- Inversiones inmobiliarias		(6.144)	(8.283)
- Otros activos financieros		(272)	(13)
Cobros por desinversiones		468	6.273
- Inversiones inmobiliarias		468	6.273
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		2.467	44.521
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		5.117	49.653
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 11	11.259	126.809
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 11	(6.086)	(5.247)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo	Nota 15	(56)	(71.909)
Cobros y pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(2.650)	(5.132)
- Dividendos		(2.650)	(5.132)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		301	567
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		7.133	6.566
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		7.434	7.133

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.



CLASE 8.^a
ESTADO



004395506

Insur Patrimonial, S.L. (Unipersonal)

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2020

1. Actividad de la empresa

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

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

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

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

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



CLASE 8.ª



004395507

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

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

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

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

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

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

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

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



CLASE 8.^a



004395508

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

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

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

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



CLASE 8.^a



004395509

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

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

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes (véanse Notas 8 y 15), no obstante, está dispensada de obligación de consolidar por encontrarse dentro de un grupo superior cuya cabecera es Inmobiliaria del Sur, S.A., con domicilio social en Sevilla, siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 del Grupo Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes han sido formuladas en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el 26 de febrero de 2021 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 2019 del Grupo Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes fueron formuladas en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 27 de febrero de 2020, aprobadas en la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 3 de abril de 2020 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



CLASE 8.^a



004395510

sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994, así como las disposiciones aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, a las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Comisión Nacional del Mercado de Valores, según corresponda, en desarrollo de la norma contable principal de la que se trate.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel-

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

c) Principios contables no obligatorios aplicados-

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

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

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Notas 4-a, 4-b, 4-c, 4-e, 6 y 8)
- El cálculo de provisiones (véase Nota 4-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 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.



CLASE 8.^a



004395511

Tal y como se describe en la Nota 19, la expansión de la COVID-19 ha planteado importantes desafíos a las actividades comerciales e introducido un alto grado de incertidumbre sobre la actividad económica. Dado el carácter incierto de cualquier estimación basada en expectativas futuras en el actual entorno económico, se podrían poner de manifiesto diferencias entre los resultados proyectados y los reales. La importancia de dichas estimaciones debe considerarse en la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas y, en concreto, en la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad. Durante el ejercicio 2020 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2019.

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 10.989 miles de euros, si bien, una correcta interpretación de las partidas que lo componen haría que se viese incrementado en 12.966 miles de euros, alcanzando un saldo positivo de 1.977 miles de euros. Los motivos de este incremento obedecen a que la Sociedad no tiene registrado en el activo corriente, las cuotas mínimas garantizadas que cobrará en los próximos 12 meses derivadas de los contratos de arrendamiento operativos que tiene firmados por importe de 12.966 euros (véase Nota 7).

Asimismo, ha obtenido manifestación del socio único de la Sociedad el compromiso de prestar el apoyo económico, financiero y patrimonial necesario para la continuidad normal de las operaciones de la Sociedad y así cumplir los compromisos y obligaciones contraídas por la misma. Adicionalmente, el Socio único mantiene una deuda con la Sociedad por importe de 39.724 millones de euros registrada en el epígrafe Créditos a empresas del Grupo a largo plazo (Véase Nota 15).

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

e) Comparación de la información-

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2020 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2019.

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

f) Cambios en criterios contables-

Durante el ejercicio 2020 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios contables aplicados durante el ejercicio 2019.

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 2019.

h) Agrupación de partidas-

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



CLASE 8.^a



004395512

3. Distribución del resultado

La Sociedad ha obtenido beneficios en el ejercicio, por lo que la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2020 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	723
Total	723
<i>Distribución</i>	
Reserva Legal	72
Reservas voluntarias	1
Dividendos	650
Total	723

Por decisión del Socio Único de fecha 28 de diciembre de 2020, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, se ha acordado la distribución de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2020 por importe de 650 miles de euros, a razón de 0,00791424234 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	8.640
Disponible en pólizas de crédito bancarias	114
Saldos en cuentas de clientes y efectos a cobrar	2.231
	10.985

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 2020 y 2019, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad han sido las siguientes:



CLASE 8.^a



004395513

a) Inmovilizado material-

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

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

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

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

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

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

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2020 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 20 miles de euros (26 miles de euros en el ejercicio 2019).

b) Inversiones inmobiliarias-

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance adjunto recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener



CLASE 8.^a



004395514

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 2020 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 2.528 miles de euros (2.475 miles de euros en el ejercicio 2019).

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.



CLASE 8.^a



004395515

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 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.



CLASE 8.^a



004395516

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 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 titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

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 titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.



CLASE 8.^a



004395517

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.

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 incurren.



CLASE 8.^a



004395518

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.

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.



CLASE 8.^a



004395519

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 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.



CLASE 8.^a



004395520

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.

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



CLASE 8.^a



004395521

liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

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

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 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.



CLASE 8.^a



004395522

2. Que el Grupo Inmobiliaria del Sur obtenga unos resultados consolidados, acumulados de los ejercicios 2016-2020, ambos inclusive, superiores a un determinado porcentaje o umbral de los previstos en el Plan Estratégico 2016-2020.
3. Que el beneficiario cumpla con sus objetivos individuales o personales, fijados para el mismo en el Plan Estratégico 2016-2020, en razón de su concreta área o ámbito de actividad dentro del Grupo Inmobiliaria del Sur.

Uno de los directivos incluidos en el Plan de retribución pertenece a la Sociedad. El Consejo de Administración de la sociedad dominante, es decir Inmobiliaria del Sur, S.A., decidió que no habría contraprestación por parte de las sociedades filiales afectadas a la mencionada sociedad dominante (véanse Notas 10 y 17).

5. Combinaciones de negocios

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

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

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

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 2020 y 2019 ha sido el siguiente:



CLASE 8.^a



004395523

Ejercicio 2020-

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

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

Ejercicio 2019-

	Miles de euros				
	Saldo al 31/12/2018	Adiciones	Retiros	Trasposos desde Existencias (*)	Saldo al 31/12/2019
Coste					
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)
Total coste neto	120.983	7.330	(1.016)	32	127.329

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

En el ejercicio 2020 las inversiones en adecuaciones han ascendido a 6.114 miles de euros, siendo la principal inversión en el edificio de oficinas Buenos Aires sito en Avda. República Argentina nº 25 de Sevilla.

Con fecha 23 de septiembre de 2019 la Sociedad adquirió 7.661 m² 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 realizaron inversiones en adecuaciones de diferentes edificios por importe de 3.805 miles de euros.

Como consecuencia del importe obtenido en las tasaciones de especialistas independientes, la Sociedad ha registrado en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 adjunta deterioros por importe de 486 miles de euros. Asimismo, en virtud del importe obtenido en las tasaciones de especialistas independiente al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad revirtió el deterioro por importe de 750 miles de euros registrado el ejercicio anterior en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019.

El beneficio obtenido por la Sociedad por la venta de inversiones inmobiliarias ha ascendido a 258 miles de euros en el ejercicio 2020 (4.124 miles de euros en el ejercicio 2019) registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 adjunta y se corresponde principalmente con el beneficio obtenido en la venta de un local comercial en la Avenida República Argentina, en Sevilla.



CLASE 8.^a



004395524

Los ingresos por alquileres derivados de rentas procedentes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad han ascendido en el ejercicio 2020 a 10.566 miles de euros (11.702 miles de euros en 2019) (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 2020 han ascendido a 6.302 miles de euros (6.325 miles de euros en 2019) (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" 908 miles de euros (814 miles de euros en 2019) en concepto de repercusión a arrendatarios de gastos soportados por la Sociedad.

La situación, al cierre del ejercicio 2020, 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	2.726	2.656	70

Edificios comerciales	M ² Totales	M ² Alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas	73.070	60.768	12.302
Locales	28.150	26.867	1.283
Uso Hotelero	7.454	7.454	-
Archivos	4.107	1.594	2.513
	112.781	96.683	16.098

La situación, al cierre del ejercicio 2019, 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	2.728	2.656	72



CLASE 8.^a



004395525

Edificios comerciales	M ² Totales	M ² 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
	112.881	99.104	13.779

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

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

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

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

La cobertura de seguros contratada por la Sociedad en relación con sus inversiones inmobiliarias es suficiente al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, la Sociedad tiene en uso inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas por valor de 37 miles de euros.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad formalizó un contrato de arrendamiento con un grupo hotelero sobre el edificio sito en Sevilla, Avda. República Argentina nº 23. El mencionado edificio cuenta con una edificabilidad sobre rasante de 7.581,36 m². En el ejercicio 2019 comenzó la transformación del anterior uso de oficinas mediante una adecuación integral a uso hotelero, con un coste estimado de la adecuación de 11 millones de euros, estando prevista la finalización de las obras durante el ejercicio 2021. Al 31 de diciembre de 2020 se encuentran ya incorporados costes por importe de 7.470 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 2020 adjunto.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad inició la reforma integral del edificio de oficinas sito en Avda. República Argentina nº 25 con una edificabilidad sobre rasante de aproximadamente 17.500 m² con un



CLASE 8.ª



004395526

coste estimado de 9 millones de euros, de los que al 31 de diciembre de 2020 se han ejecutado 8.663 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 4.868 y 4.881 miles de euros corresponden con elementos registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente. Como consecuencia de este incremento de valor de las inversiones inmobiliarias, la dotación a la amortización, en los ejercicios 2020 y 2019, se ha visto incrementada en 169 miles de euros en el ejercicio 2020 (141 miles de euros en 2019). 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 2020, 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 269.488 miles de euros (271.075 miles de euros al 31 de diciembre de 2019).

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 2020 y 2019 es el de descuento de flujos de caja que se basa en la proyección de los ingresos netos que generará la propiedad durante un determinado periodo de tiempo, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho periodo. Las variables clave del método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los ingresos netos, la aproximación al valor residual y la tasa interna de rentabilidad utilizada para descontar los flujos de caja. El periodo utilizado para descontar los flujos ha sido de 10 años y la tasa de descuento utilizada refleja el riesgo inherente de cada activo en función de su ubicación, grado de ocupación y competencia directa. El informe emitido por los tasadores no incluye advertencias significativas que afecten a la valoración ni limitaciones al alcance de su trabajo.

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 2020 se detallan a continuación:

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



CLASE 8.ª



004395527

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 2020:

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2020	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"	269.488	(5.979)	8.736

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 263.509 miles de euros, con unas plusvalías latentes de 125.167 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 278.224 miles de euros y las plusvalías latentes hasta 139.882 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 2020 por importe de 1.420 miles de euros, con un impacto en el resultado del ejercicio y en el patrimonio neto de 1.065 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 2020:

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2020	Disminución de un 10%	Aumento de un 10%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 10% en las rentas de mercado	269.488	(16.922)	20.015

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 252.566 miles de euros, con unas plusvalías latentes de 114.224 miles de euros, mientras que un aumento del 10% de las rentas utilizadas elevarían el valor razonable de las inversiones inmobiliarias hasta 289.503 miles de euros y las plusvalías latentes hasta 151.161 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, la disminución de un 10% en las rentas de mercado consideradas en la valoración supondría registrar deterioros adicionales al 31 de diciembre de



CLASE 8.^a



004395528

2020 por importe de 3.325 miles de euros, con un impacto en el resultado del ejercicio y en el patrimonio neto de 2.494 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 2020 el coste neto de las inversiones inmobiliarias que están afectas a garantías asciende a 126.588 miles de euros y su valor de mercado asciende a 248.027 miles de euros (lo que supone el 92,04% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias). Del importe mencionado anteriormente de 248.027 miles de euros, un importe de 8.607 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 2020 y 2019, 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
	2020	2019
Menos de un año	12.966	10.359
Entre uno y cinco años	37.853	30.583
Más de cinco años	17.722	36.318
Total	68.542	77.260

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 2020 de 96.683 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 2020, asciende a 10.566 miles de euros (11.702 miles de euros en 2019) (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 2020 es el siguiente:



004395529

CLASE 8.^a

	Miles de euros		
	Fianzas	Créditos y otros	Total
Préstamos y partidas a cobrar	1.829	-	1.829
Total	1.829	-	1.829

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

	Miles de euros		
	Fianzas	Créditos y otros	Total
Préstamos y partidas a cobrar	1.690	-	1.690
Total	1.690	-	1.690

El importe registrado en el epígrafe "Préstamos y partidas a cobrar" de los ejercicios 2020 y 2019 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 2020 en las diversas cuentas de "Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo", han sido los siguientes:

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

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2019 en las diversas cuentas de "Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo", fueron 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	1.273	(b) 250	(c) (700)	1.273
Créditos a empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas (Nota 15)	10.371	46.383	-	56.754
Deterioro de participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	(112)	(197)	13	(296)
	11.982	46.436	(687)	57.731



CLASE 8.ª



004395530

- (a) La Sociedad ha realizado en el ejercicio 2020 sendas aportaciones de socios a sus sociedades participadas IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. e IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. por importes de 650 y 600 miles de euros, respectivamente. Con fecha 11 de diciembre de 2020, en decisión del Socio Único en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, se ha acordado una ampliación de capital no dineraria en la Sociedad (véase Nota 10) mediante la aportación del 90% de las acciones de la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. por un importe de 28.676 miles de euros. La escritura de la ampliación de capital ha sido otorgada el mismo día 11 de diciembre de 2020 y suscrita en su totalidad por el Socio Único Inmobiliaria del Sur, S.A. Dicha operación se ha registrado de acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, valorando la participación al valor contable en las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades dependientes.
- (b) La Sociedad realizó 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.
- (c) Las reducciones se correspondieron a: (i) con fecha 30 de noviembre de 2019 la sociedad participada IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. acordó 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 fueron 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. acordó 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 fueron registrados como menor coste de la participación en esta sociedad.

El detalle del saldo de "Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas" a 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	Miles de Euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Participaciones en empresas del Grupo-		
Parking Insur, S.A.U.	486	486
Insur Centros de Negocios, S.A.U.	569	569
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	78	78
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	671	71
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	719	69
IDS Madrid Manzanares, S.A.	28.676	-
Total coste	31.199	1.273
Deterioros	(1.680)	(296)
Coste neto	29.519	977

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2020 y 2019 es la siguiente:

Empresas del Grupo

	% participación		Miles de euros							Valor en libros		
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Dividendo a cuenta	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado
				Explotación	Neto							
Parking Insur, S.A.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	100	-	62	(45)	(47)	-	502	517	-	486	-	
Explotación de Parkings públicos Insur Centros de Negocios, S.A.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	100	-	240	(256)	(196)	-	229	273	-	569	(124)	
Explotación de Centros de Negocios IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	100	-	20	323	176	(150)	58	104	(150)	78	-	
Adquisición y arrendamiento de inmuebles IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	100	-	20	(795)	(683)	-	715	52	-	671	(624)	
Adquisición y arrendamiento de inmuebles IDS Hueva Patrimonial, S.L.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	100	-	20	(775)	(636)	-	699	83	-	719	(636)	
Adquisición y arrendamiento de inmuebles IDS Madrid Manzanares, S.A. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	90	-	10.000	347	312	(7.800)	9.241	11.743	(a)	28.676	-	
Total										31.199	(1.384)	(1.680)

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

CLASE 8.^a

004395531



CLASE 8.ª



004395532

Ejercicio 2019-

Empresas del Grupo

	% participación		Miles de euros									
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Dividendo a cuenta	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		
				Explotación	Neto					Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado
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	-	-
Insur Centros de Negocios, S.A.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Parkings públicos	100	-	62	(45)	(47)	-	502	517	-	486	-	-
Explotación de Centros de Negocios	100	-	240	(256)	(196)	-	229	273	-	569	(197)	(296)
Total										1.273	(184)	(296)

(a) Con fecha 30 de noviembre de 2019 IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. repartió 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. repartió 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.^a



004395533

Para el análisis del deterioro de las participaciones han sido consideradas las plusvalías latentes al cierre del ejercicio.

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

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

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

c) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-

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

	Miles de euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Clientes por ventas	2.010	1.731
Efectos comerciales a cobrar	58	30
Clientes y deudores de dudoso cobro	117	103
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	1.705	266
Deudores varios	375	553
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 12-a)	2.124	144
Deterioros	(117)	(103)
Total	6.272	2.724

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.



CLASE 8.^a



004395534

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 2020 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 2020 de diferentes arrendatarios que generalmente no presentan problemas de cobrabilidad. Dentro de este importe, se incluyen 1.134 miles de euros correspondiente a la periodificación de ingresos de contratos de arrendamiento que se encuentran en periodo de carencia o bonificación de rentas (1.295 miles de euros en el ejercicio 2019). Asimismo, se incluyen 315 miles de euros correspondientes a los importes aplazados según los acuerdos formalizados con algunos inquilinos con motivo de la crisis sanitaria de la COVID.19.

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 2020 la Sociedad ha dotado 14 miles de euros en concepto de provisión por deterioro de clientes. En el ejercicio 2019, la Sociedad no dotó ni aplicó provisión por deterioro de clientes.

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

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 y 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 2020 es la siguiente: de la deuda financiera con entidades de crédito a esta fecha, que asciende a 134.969 miles de euros, 3.875 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:



CLASE 8.^a



004395535

Instrumento	Vencimiento	Miles de euros		Tipo fijo	Tipo variable
		Nominal	Valor razonable		
Swap tipo de interés	18/07/2024	20.000	(695)	0,53%	Euribor a 12 meses

En el ejercicio 2020 la Sociedad ha registrado el cambio de valor razonable de este instrumento financiero, por importe de 112 miles de euros (pérdidas) en el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 adjunta (583 miles de euros en el ejercicio 2019).

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 2020 de 269.488 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2020 se encontraba en un 7,96% libre de cargas y gravámenes.

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 7.434 miles de euros.
- La Sociedad dispone de pólizas de crédito no dispuestas por importe de 107 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 2020, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 128.522 miles de euros y "Pasivo corriente" por importe de 6.174 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 2020, 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.



CLASE 8.^a



004395536

c) *Riesgo de tipo de cambio-*

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

10. Patrimonio Neto y Fondos Propios

Capital social-

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

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

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

Tras la suscripción de la mencionada ampliación de capital, las sociedades Insur Promoción Integral, S.L.U. y Hacienda la Cartuja, S.L.U. transmitieron sus participaciones sobre la Sociedad a Inmobiliaria del Sur, S.A., siendo ésta al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 el Socio Único de la Sociedad.

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

A 31 de diciembre de 2020, el capital social lo componen, por tanto, 82.130.414 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



CLASE 8.ª



004395537

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 2020 esta reserva no se encuentra totalmente constituida.

Otras aportaciones de socios-

Con fecha 24 de noviembre de 2016 el Consejo de Administración del Socio Único, aprobó un Plan de Retribución de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones de la Sociedad a determinados directivos del Grupo y al Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo. A 31 de diciembre de 2019 los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo valoraron la consecución de los objetivos del Plan Estratégico 2016-2020, considerando que a esa fecha no existían dudas al respecto de su cumplimiento. De acuerdo con lo anterior, la Sociedad realizó una estimación del gasto devengado del Plan al cierre del ejercicio 2019 por este concepto en el importe correspondiente al único directivo perteneciente a Insur Patrimonial, S.L.U., que se estimó en un importe de 16 miles de euros, de los cuales 8 miles de euros se correspondían con el importe devengado en el ejercicio 2019.

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

Consecuencia de lo anterior, en el ejercicio 2020 la Sociedad ha registrado 3 miles de euros 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 3 miles de euros en la partida "Otras aportaciones de socios" del patrimonio neto de la Sociedad (véase Nota 4-n).

Dividendo con cargo a Reservas Voluntarias-

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

11. Deudas a largo y corto plazo

a) Pasivos financieros a largo plazo-

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

	Miles de Euros			
	Deudas con entidades de crédito	Derivados	Otros pasivos financieros	Total
Débitos y partidas a pagar	128.522	695	2.017	131.234
Total	128.522	695	2.017	131.234



CLASE 8.^a



004395538

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

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

Con fecha 18 de julio de 2019 la Sociedad formalizó un préstamo sindicado por un importe de 110 millones de euros con garantía hipotecaria sobre sus inversiones inmobiliarias y las de su sociedad participada IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. A 31 de diciembre de 2020 el préstamo se encuentra dispuesto en 104.700 miles de euros (coste amortizado por importe de 101.944 miles de euros), estando pendiente de disposición 5.300 miles 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 tras la evaluación exhaustiva de estos covenants al cierre del ejercicio 2020, 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 2020 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 2020 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	6.174	-	-	6.174
Total	6.174	-	-	6.174

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



004395539

CLASE 8.ª

	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
Total	7.371	-	-	7.371

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

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

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 2020 un importe de 499 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.

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha traspasado plazas de garaje del edificio Centris II que se encontraban registrados en el epígrafe "Existencias" al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" tras destinarlos al alquiler, por lo que consecuentemente, ha traspasado la deuda que mantenía en el epígrafe "Deudas a corto plazo - Deudas con entidades de crédito largo plazo" del pasivo corriente, al epígrafe "Deudas a largo plazo"

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 2019 era la siguiente:



004395540

CLASE 8.ª

	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
Total	133.248	6.086	1.285	122.196	129.567

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 2020-

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

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
Total	3.337	5.799	6.301	6.591	101.453	123.481

c) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-

	Miles de euros	
	31.12.2020	31.12.2019
	Corriente	
<i>Grupo</i>		
Proveedores	15.840	5.378
<i>No vinculadas</i>		
Proveedores	356	312
Personal	39	102
Acreedores varios	49	45
Otras deudas con las Administraciones Públicas	2.362	445
Anticipos	5	2
Total	18.651	6.284



CLASE 8.ª



004395541

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

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

	2020	2019
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	29,18	32,97
Ratio de operaciones pagadas	27,79	26,35
Ratio de operaciones pendientes de pago	65,04	142,32
	Miles de Euros	
Total pagos realizados	2.997	5.968
Total pagos pendientes	116	361

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

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

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

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

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

12. Administraciones Públicas y Situación Fiscal

a) Saldos corrientes con las Administraciones Públicas-

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



CLASE 8.ª



004395542

Saldos deudores

	Miles de Euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Hacienda Pública deudora por IVA soportado diferido	2.124	144
Total	2.124	144

Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Hacienda Pública acreedora por IVA	216	271
Hacienda Pública acreed. retenciones IRPF	13	18
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	9	12
Hacienda Pública acreedora por IVA repercutido diferido	2.124	144
Total	2.362	445

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

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

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 2020 es la siguiente:



CLASE 8.ª



004395543

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

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

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

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

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

Las disminuciones de las diferencias permanentes del ejercicio 2019 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.



CLASE 8.ª



004395544

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	
	2020	2019
Resultado contable antes de impuestos	1.375	8.578
Cuota (25%)	(344)	(2.145)
Deducciones:		
Por donaciones	-	-
Por reinversión	-	-
Diferencias permanentes:		
Deterioro participaciones emp. Grupo	(346)	-
Dividendos	38	76
Por Reserva de Capitalización	-	-
Total (gasto)/ingreso por impuesto reconocido en cuenta de pérdidas y ganancias	(652)	(2.069)

d) Desglose del gasto por impuesto sobre Sociedades-

El desglose del gasto por impuesto sobre Sociedades en 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	991	1.930
Impuesto diferido:		
Por operaciones continuadas	(339)	139
Total gasto por impuesto	652	2.069

e) Activos por impuesto diferido registrados-

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

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



CLASE 8.^a



004395545

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

	Miles de euros			
	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):				
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)	-
Total activos por impuesto diferido	412	51	(226)	237

La Sociedad tiene registrado en este epígrafe un importe de 74 miles de euros (74 miles de euros en el ejercicio 2019) en concepto de diferencia temporaria deducible por la dotación de deterioro de participaciones en el capital de sociedades dependientes, deterioros que no han resultado fiscalmente deducibles.

La Sociedad tiene registrado en este epígrafe un importe de 121 miles de euros al cierre del ejercicio 2020 en concepto de diferencia temporaria deducible por la dotación en este ejercicio de deterioros de inversiones inmobiliarias que no son fiscalmente deducibles (véase Nota 6). En el ejercicio 2019 la Sociedad aplicó un deterioro sobre inversiones inmobiliarias realizado en ejercicios anteriores (véanse notas 6 y 12) y en consecuencia el ingreso no fue fiscalmente computable.

La Sociedad tiene registrado en este epígrafe un importe de 5 miles de euros (4 miles de euros en el ejercicio 2019) 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.

Dentro de los activos incluidos en la segregación (véase Nota 1) se encontraba un saldo de 236 miles de euros correspondiente a activos por impuestos diferido por la dotación a la amortización de inversiones inmobiliarias realizadas por Inmobiliaria del Sur, S.A. en los ejercicios 2013 y 2014 y que conforme al artículo 7 de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, no fueron deducibles en un 30% en esos ejercicios. Esas amortizaciones contables que no fueron fiscalmente deducibles se deducen de manera lineal durante un plazo de 10 años desde el ejercicio 2015 o bien en el ejercicio que la inversión inmobiliaria es transmitida. Adicionalmente la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, en su Disposición Transitoria Trigésimo Séptima incorpora una deducción del 2% para el ejercicio 2015 y del 5% para los ejercicios 2016 y siguientes en la reversión de la dotación en esos ejercicios. Como consecuencia de ello el importe de los activos por impuestos diferidos registrados en balance son la diferencia entre la dotación fiscal y la contable pendiente de reversión al tipo del 30%. En el ejercicio 2020 la Sociedad ha dado de bajas activos por impuesto diferido por este concepto por importe de 31 miles de euros (36 miles de euros en el ejercicio 2019). Al ser la Base Imponible del Grupo Fiscal del ejercicio 2020 negativa, la Sociedad no ha podido compensar la deducción del 5% antes indicada por importe de 5 miles de euros, deducción que podrá tomarse en ejercicios siguientes y que ha sido registrada dentro del epígrafe de activos por impuestos diferidos.

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

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



CLASE 8.ª



004395546

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 2020 y 2019, 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 2020 es el siguiente:

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

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

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
Diferencias temporarias (Impuestos diferidos):				
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)
Total pasivos por impuesto diferido	(2.634)	(25)	54	(2.605)

Dentro los pasivos por impuestos diferidos segregados (véase Nota 1) se encontraban diversos elementos del inmovilizado de la sociedad segregada, acogidos al beneficio de amortización acelerada previsto en el Real-Decreto Ley 3/1993, consistente en que la amortización fiscal de estos elementos será 1,5 veces el coeficiente máximo previsto en las tablas de amortización fiscal vigentes. La Sociedad segregada registró el efecto impositivo del exceso de amortización fiscal sobre amortización contable con abono al epígrafe de "Pasivos por impuesto diferido", dado que la finalización de la amortización fiscal y por tanto la reversión del impuesto diferido se producirá en un plazo superior a 1 año. El importe registrado en concepto de pasivo por impuesto diferido en relación a lo previsto en el Real Decreto Ley 3/1993 asciende a 839 miles de euros al 31 de diciembre de 2020 (842 miles de euros al cierre del ejercicio 2019).

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 2020 estos pasivos por impuestos diferidos se han reducido en 35 miles de euros (35 miles de euros en el ejercicio 2019). El importe registrado en concepto de pasivo por impuesto diferido en relación a lo previsto en la Ley 4/2008 asciende a 1.351 miles de euros al 31 de diciembre de 2020 (1.386 miles de euros al cierre del ejercicio 2019).



CLASE 8.ª



004395547

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 2020 a 193 miles de euros (204 miles al cierre del ejercicio 2019) por libertad de amortización de la Ley 2/1985, a 84 miles de euros (91 miles de euros en el ejercicio 2019) del régimen de diferimiento de beneficios extraordinarios por reinversión vigente hasta el ejercicio 2001 y de 80 miles de euros (82 miles de euros en el ejercicio 2019) 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-

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

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

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

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

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



004395548

CLASE 8.^a

	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
	20.509	21.100	20.509

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 2020 y 2019, la Sociedad tiene abiertos de inspección todos los impuestos desde su constitución.

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

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

Las fianzas recibidas en operaciones de arrendamiento de inmuebles ascienden, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 a 1.624 y 1.610 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 1.829 miles de euros (1.690 miles de euros en 2019) (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 2020 y 2019 correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad es como sigue:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Arrendamiento de inmuebles	10.566	11.702
Ingresos de gestión	135	59
Total Importe neto de la cifra de negocios	10.701	11.761



CLASE 8.^a



004395549

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

b) Aprovisionamientos-

La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2020 y 2019 adjunta, se presenta a continuación:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Obras, adecuaciones y restauración	12.069	5.016
Total aprovisionamientos	12.069	5.016

Durante el ejercicio 2020 se han realizado obras de adecuación y mejora de las inversiones inmobiliarias cuyo coste ha ascendido a 12.273 miles de euros incluida la capitalización de los gastos financieros, principalmente en las oficinas de los edificios Buenos Aires y Capitolio, ambos en Sevilla. De dicho importe, 6.114 miles de euros se han registrado en inversiones inmobiliarias, y 6.159 miles de euros en el epígrafe de inmovilizado en curso en el inmovilizado material.

La Sociedad ha registrado en el epígrafe "Trabajos realizados por la empresa para su activo" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 adjunta la capitalización de los gastos por obras de adecuación y mejora descritos anteriormente por importe de 12.273 miles de euros, así como los traspasos desde el epígrafe "Existencias" al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance al 31 de diciembre de 2020 adjunto por importe de 485 miles de euros, el cual se había dado de baja previamente mediante el registro en el epígrafe "Variación de existencias de productos terminados" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 adjunta.

c) Gastos de personal-

- d) La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2020 y 2019 adjunta, se presenta a continuación:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Sueldos y salarios y asimilados	379	427
Seguridad social a cargo de la empresa	109	115
	488	542

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

e) Otros gastos de explotación-

La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2020 y 2019 adjunta, se presenta a continuación:



CLASE 8.^a



004395550

	Miles de euros	
	2020	2019
Mantenimiento y conservación	750	713
Reparaciones	298	329
Servicios de profesionales independientes	285	262
Primas de seguro	76	33
Servicios bancarios y similares	33	10
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	14	21
Suministros	362	387
Otros servicios	68	226
Tributos	1.386	1.327
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 8-c)	14	-
Total	3.286	3.308

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

Los movimientos habidos en las diferentes provisiones para operaciones de tráfico durante los ejercicios 2020 y 2019 se presentan a continuación:

Ejercicio 2020-

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

Ejercicio 2019-

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

Por tanto, el epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones de operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2020 y 2019 presentan el siguiente desglose:



CLASE 8.^a



004395551

	Miles de Euros	
	2020	2019
Dotación deterioro de deudores (Nota 8-c)	(14)	-
Excesos deterioro de deudores (Nota 8-c)	-	-
Total	(14)	-

g) 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.

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.

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

Consecuencia de lo anterior, en el ejercicio 2020 la Sociedad ha registrado 3 miles de euros 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 3 miles de euros en la partida "Otras aportaciones de socios" del patrimonio neto de la Sociedad (véase Nota 4-n), dado que el coste del citado Plan de Retribución relativo al personal de Insur Patrimonial, S.L.U. es asumido íntegramente por Inmobiliaria del Sur, S.A., sin que se produzca una compensación por parte de la misma.

h) Ingresos y gastos financieros-

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:



004395552

CLASE 8.ª

	Miles de euros	
	2020	2019
Ingresos financieros:		
Dividendos recibidos sociedades dependientes (notas 8-b y 15)	150	300
Intereses de créditos a sociedades dependientes (nota 15)	942	408
Otros ingresos financieros	-	1
	1.092	709
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos, pólizas y otros conceptos	(3.434)	(1.826)
Intereses de deudas con empresas del grupo (nota 15)	(68)	(634)
	(3.502)	(2.460)
Gastos financieros capitalizados	142	-
Neto	(2.268)	(1.751)

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

El detalle de estos epígrafes del balance al 31 de diciembre de 2020 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)
Inmobiliaria del Sur, S.A.	39.724	712	-	-	3.878
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	6.572	113	-	-	-
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	4.536	87	-	-	-
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	8.129	140	-	-	-
IDS Madrid Manzanares, S.A.	-	101	-	-	-
Parking Insur, S.A.U.	-	551	-	-	263
Insur Centros de Negocios, S.A.U.	-	1	-	-	-
Insur Promoción Integral, S.L.U.	-	-	776	-	267
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	-	-	-	-	11.432
	58.961	1.705	776	-	15.840

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 novó la mencionada póliza ampliando su límite hasta los



CLASE 8.ª



004395553

50.000 miles de euros. El saldo de esta póliza al cierre del ejercicio 2020 asciende a 39.724 miles de euros a favor de Insur Patrimonial, S.L.U.

El detalle de estos epígrafes del balance al 31 de diciembre de 2019 adjunto fue 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)
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
	56.754	266	832	-	5.378



CLASE 8.ª



004395554

A continuación, se resumen las transacciones realizadas con empresas del Grupo durante los ejercicios 2020 y 2019:

Ejercicio 2020-

	IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	IDS Madrid Manzanares, S.A.	Parking Insur, S.A.U.	Insur Centros de Negocios, S.A.U.	Hacienda la Cartuja, S.L.U.	IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	Insur Promoción Integral, S.L.U.	Inmobiliaria del Sur, S.A.	Total
Ingresos por arrendamiento (1)	-	-	-	-	433	281	-	-	7	189	910
Ingresos por prestación de servicios (2)	20	12	20	83	-	-	-	-	-	-	135
Aprovisionamientos	-	-	-	-	-	-	-	10.510	-	-	10.510
Otros gastos de explotación (3)	-	-	-	-	157	-	-	-	-	-	157
Gastos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	10	58	68
Dividendos (4)	150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150
Ingresos financieros	88	72	115	-	-	1	-	-	-	666	942

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

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

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

(4) Véase nota 8-b.

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



CLASE 8.^a



004395555

Ejercicio 2019-

	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.	Insur Promoción Integral, S.L.U.	Inmobiliaria del Sur, S.A.		
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	-	-	-	-	-	-	248	-	408

(5) Los ingresos por arrendamiento se correspondían 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.

(6) Los ingresos por prestación de servicios se correspondían 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.

(7) 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.

(8) Véase nota 8-b.



CLASE 8.^a



004395556

16. Garantías comprometidas con terceros

La Sociedad, en el desarrollo normal de su actividad tiene constituidos a 31 de diciembre de 2020 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 (232 miles de euros en 2019).

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

Durante los ejercicios 2020 y 2019, la Sociedad no ha satisfecho ningún tipo de retribución a su Órgano de Administración.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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 2020 y 2019, detallado por categorías, es el siguiente:

Categoría	2020	2019
Directores de Departamento	1	1
Gerentes de Patrimonio	4	4
Técnicos	2	2
Conserjes	4	4
	11	11

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2020 y 2019, detallado por categorías, es la siguiente:

Categoría	2020	
	Hombres	Mujeres
Directores de Departamento	-	1
Gerentes de Patrimonio	2	2
Técnicos	1	1
Conserjes	3	-
	6	4



CLASE 8.º



004395557

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

La Sociedad no cuenta personal con discapacidad mayor o igual del 33% al cierre de los ejercicios 2020 y 2019.

b) Honorarios de auditoría-

En los ejercicios 2020 y 2019, 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 2020 por la prima de seguro de responsabilidad civil del Administrador Único por daños ocasionados por actos u omisiones asciende 20 miles de euros para el conjunto de sociedades del Grupo encabezado por Inmobiliaria del Sur, S.A. como sociedad matriz.

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

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

Efectos sobre las operaciones de la Sociedad:

El periodo de confinamiento afectó en un primer momento a la demanda de superficies de arrendamiento. Sin embargo, no se han producido, tras el inicio de la crisis de la COVID-19, resoluciones relevantes de contratos motivadas por ella. A fecha actual la Sociedad ha alcanzado acuerdos con arrendatarios afectados en sus actividades como consecuencia de la crisis generada por la COVID-19, siendo el aplazamiento de rentas para su cobro prorrateado, generalmente en dos años, la fórmula de acuerdo más extendida para el cumplimiento de sus contratos. Los importes aplazados durante el ejercicio han alcanzado los 813 miles de euros y las bonificaciones aplicadas a los arrendatarios han ascendido a 262 miles de euros.

Efectos sobre las actividades de financiación:

La Sociedad cuenta con pólizas de circulante disponibles al cierre del ejercicio por importe de 107 miles de euros. Adicionalmente, cuenta con el apoyo financiero del socio único para prestar el apoyo económico,



CLASE 8.ª



004395558

financiero y patrimonial necesario para la continuidad normal de las operaciones de la Sociedad, por lo que no existe riesgo de liquidez.

Efectos sobre las actividades de inversión:

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

Efectos sobre la valoración de los activos:

Aunque no se ha producido una disminución de precios de los nuevos arrendamientos formalizados, la valoración de ciertos activos se ha visto afectada por el incremento de las tasas de descuento y los mayores plazos de comercialización tenidos en cuenta en las valoraciones, con especial incidencia en los activos hoteleros. Consecuencia de estas correcciones en las valoraciones la Sociedad ha dotado deterioros en sus inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio en el ejercicio 2020 por importe de 486 miles de euros, así como ha dotado deterioros sobre participaciones en dependientes por importe de 1.384 miles de euros.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, ante la incertidumbre de la situación actual, no es posible prever posibles impactos adicionales a los registrados en las cuentas anuales adjuntas que afecten a los resultados de los próximos ejercicios de la Sociedad, como consecuencia de la crisis del coronavirus (COVID-19), que van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la aplicación de un tratamiento médico eficaz contra el virus, si bien el administrador único de la Sociedad, basándose en la experiencia demostrada en el ejercicio 2020 y los impactos que se han puesto de manifiesto en las cuentas anuales del presente ejercicio desglosados anteriormente, confía en que los mismos no serían en cualquier caso significativamente negativos.

20. Hechos posteriores

No se han producido hechos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio 2020 que pudieran afectar a la imagen fiel de las cuentas



CLASE 8.^a



004395559

Insur Patrimonial, S.L.U.

Informe de Gestión
del Ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2020

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 2020.

a) Magnitudes económicas.

1. Resumen principales magnitudes

La Cifra de negocio se situó en 10.701 miles de euros, mientras que el Resultado de explotación ascendió a 5.139 miles de euros, el Resultado antes de impuestos a 1.360 miles de euros y el Resultado del ejercicio a 715 miles de euros.

MAGNITUDES ECONÓMICAS (miles euros)	2019	2020
Cifra de negocio	11.761	10.701
Rdo. de explotación	11.096	5.139
Rdo. antes de impuestos	8.578	1.375
Rdo. del ejercicio	6.509	723

2. Ebitda

El resultado de explotación del ejercicio se ha situado en 5.139 miles de euros frente a los 11.096 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un decremento del 53,7% debido a que en el ejercicio 2020 los resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias han ascendido a 258 miles de euros frente a 4.124 miles de euros en el ejercicio 2019.



CLASE 8.ª



004395560

Por su parte, el EBITDA alcanza la cifra de 8.173 miles de euros, frente a los 12.847 miles de euros del ejercicio anterior, con un decremento, por tanto, del 36,4%.

EBITDA (euros)	2019	2020
Rdo. Explotación	11.096	5.139
(+) Amortizaciones del ejercicio	2.501	2.548
(+) Dotación provisiones	-	486
(-) Exceso provisiones	(750)	-
EBITDA ejercicio	12.847	8.173

El ebitda ajustado, aquél que no incluye el resultado por enajenaciones del inmovilizado, se ha situado en 7.915 miles de euros y supone, por tanto, un decremento del 9,3% sobre el obtenido en el ejercicio 2019.

	2019	2020
EBITDA ejercicio	12.847	8.173
(-) Rdo. Enajenaciones Inversiones inmobiliarias	(4.124)	(258)
EBITDA AJUSTADO ejercicio	8.723	7.915

3. Resultado del ejercicio.

Finalmente, el Resultado después de impuestos del ejercicio ascendió a 723 miles de euros, frente a los 6.509 miles de euros obtenido en el ejercicio anterior y por tanto el decremento porcentual del resultado del ejercicio respecto al obtenido en 2019 es del 88,9%.

b) Magnitudes financieras

1. Endeudamiento financiero.

El endeudamiento financiero neto de la Sociedad se ha situado en 127.262 miles de euros.

DEUDA FINANCIERA NETA	2019	2020
(+) Deuda financiera no corriente y corriente	129.567	134.696
Deuda financiera bruta	129.567	134.696
(-) Efectivo y otros activos líquidos	7.133	7.434
Deuda financiera neta	122.434	127.262

Con fecha 18 de julio de 2019 la sociedad se formalizó un préstamo sindicado por un principal de 110 millones de euros, de los cuales 107,4 millones de euros se encontraban dispuestos al cierre del ejercicio 2020, con garantía hipotecaria sobre parte de sus inversiones inmobiliarias y de las inversiones inmobiliarias de la sociedad dependiente IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. Previamente a la formalización de este préstamo fueron cancelados préstamos hipotecarios bilaterales con varias entidades financieras cuyo deudor era el Socio Único Inmobiliaria del Sur, S.A. y que se encontraban garantizados por hipoteca sobre inversiones inmobiliarias propiedad de Insur Patrimonial, S.L.U. El capital pendiente de amortización en el momento de la cancelación anticipada de estos préstamos ascendía a 82.335 miles de euros y su coste



CLASE 8.ª



004395561

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 83.529 miles de euros frente a 56.777 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 47,12%.

El patrimonio neto sobre el activo total se sitúa en el 34,37%.

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

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias destinadas a arrendamiento asciende a 269.488 miles de euros, según valoración realizada a 31 de diciembre de 2020 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 138.342 miles de euros, la Sociedad mantiene unas plusvalías latentes en estos activos inmobiliarios por un importe de 131.146 miles de euros.

Si considerásemos estas plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarias netas de impuestos (25%), incluidas en el Patrimonio Neto, este ascendería a 181.889 miles de euros, e implicaría que el balance estaría financiado en un 48,6% con fondos propios.

El GAV, o valor bruto de los activos inmobiliarios, asciende por tanto a 269.488 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 47,2%.

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 10.989 miles de euros. En el epígrafe de Proveedores, empresas del Grupo y Asociadas, con un importe de 15.840 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.

5. Posición de liquidez.

La posición de liquidez de la Sociedad se ha situado en 7.434 miles de euros. Adicionalmente dispone de pólizas de crédito y líneas de pagos financiados pendientes de disposición al cierre del ejercicio por importe de 3.108 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:



004395562

CLASE 8.^a

Sociedad	Límite (miles€)	Dispuesto (miles €)
Inmobiliaria del Sur	50.000	39.724
IDS Andalucía Patrimonial	7.000	6.572
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	150

Respecto a los dividendos pagados durante el ejercicio, con fecha 28 de diciembre de 2020 en decisión del Socio Único, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, ha acordado el pago de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2020, por importe de 650 miles de euros, y así mismo, ha acordado el pago de un dividendo con cargo a Reservas Voluntarias por importe de 2.000 miles de euros.

3. Actividad-

La Sociedad cuenta con un patrimonio destinado a arrendamiento, con inmuebles que totalizan una superficie alquilable (oficinas, locales comerciales y archivos) de 112.781 m² y 2.728 plazas de aparcamiento, en las principales zonas prime de Sevilla, Madrid, Huelva y Córdoba, con un valor neto contable de 138.342 miles de euros y un valor razonable a 31 de diciembre de 2020, según valoración realizada por CBRE, de 269.488 miles de euros.

La cifra de negocio de esta actividad patrimonial, que se ha situado en 10.566 miles de euros, frente a 11.702 miles de euros del ejercicio 2019, lo que supone un decremento del 9,7%.

Durante el ejercicio 2020 el arrendamiento de nuevas superficies se ha situado en 10.879 m², cifra sensiblemente inferior a las comercializada en ejercicios anteriores consecuencia de la crisis provocada por la COVID-19, y así mismo debido a que una gran parte de la superficie disponible se encontraba en proceso de reformas y adecuación. La tasa de ocupación al cierre de 2020 se eleva al 87,5%.

Adicionalmente la Sociedad ha obtenido unos ingresos por prestación de servicios inmobiliarios por importe de 135 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 m² y situado en la Avenida Diego Martínez Barrio de Sevilla actualmente arrendado a Endesa Distribución Eléctrica.



CLASE 8.ª



004395563

- **IDS Córdoba Patrimonial Patrimonial, S.L.U.:** Cuenta con un Edificio destinado a uso hotelero, con una superficie bruta alquilable de 2.957 m² y situado en la Calle García Lovera de Córdoba y arrendado a la cadena Hotusa para su explotación.
- **IDS Huelva Patrimonial Patrimonial, S.L.U.:** Cuenta con un Edificio destinado al arrendamiento de oficinas, con una superficie bruta alquilable de 2.379 m² y situado en Paseo de la Glorieta en Huelva y arrendado principalmente a Endesa Distribución Eléctrica.
- **IDS Madrid Manzanares, S.A.:** Cuenta con un Edificio destinado al arrendamiento de oficinas, con una superficie bruta alquilable de 13.671 m² y situado en Paseo de los Melancólicos en Madrid y arrendado en su totalidad a Cetelem y BNP Paribas.
- **Parking Insur, S.A.U.:** Dedicada a la explotación de los parkings, ubicados en los edificios pertenecientes a la Sociedad.
- **Insur Centros de Negocios, S.A.U.:** Gestiona la explotación del primer centro de negocio de la Sociedad con 2.032 m² destinados a espacios de trabajos, coworking, salas de reuniones y formación.

El esquema societario es el siguiente:

INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.





CLASE 8.ª



004395564

Durante el ejercicio 2020 y dentro de la política de rotación de activos del Grupo, se han producido desinversiones por importe de 468 miles de euros que han generado un resultado positivo antes de impuestos de 258 miles de euros.

4. Inversiones en investigación y desarrollo y hechos posteriores

La Sociedad no ha incurrido en ningún tipo de inversión en investigación y desarrollo (I+D) durante el ejercicio 2020. No obstante tal y como se indica en el apartado XI-d el Grupo está impulsando la transformación tecnológica de la compañía.

No se han producido hechos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio.

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.

	2019	2020
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	32,97	29,18
Ratio de operaciones pagadas	26,35	27,79
Ratio de operaciones pend. de pago	142,32	65,04
	Importe(miles €)	Importe (miles €)
Total pagos realizados	5.968	2.997
Total pagos pendientes	361	116

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



004395565

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 2020 es la siguiente: de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 134.969 miles de euros, 3.875 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



004395566

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 47,2%), 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 2020 de 269.488 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2020 se encontraba en un 7,96% 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.



CLASE 8.ª



004395567

Habitualmente, esta normativa otorga amplio margen de discrecionalidad a las autoridades administrativas competentes. La legislación está sujeta a posibles cambios que incluso podrían tener efectos retroactivos y, por tanto, afectar negativamente a licencias y autorizaciones ya concedidas, a gastos de la propiedad y costes de transferencia, al valor de los activos. Estos cambios normativos podrían también afectar negativamente al uso al que inicialmente 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 planificaba 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).



CLASE 8.ª



004395568

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.



CLASE 8.ª
INSTRUMENTOS



004395569

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	31.12.2019	31.12.2020
Ebitda:		
Rdo. Explotación	11.096	5.139
(+) Amortizaciones	2.501	2.548
(+) Provisiones	(750)	486
Ebitda	12.847	8.173
Ebitda ajustado:		
Rdo. Explotación	11.096	5.139
(+) Amortizaciones	2.501	2.548
(+) Provisiones	(750)	486
(-) Rdos. Enajenaciones inmovilizado	(4.124)	(258)
Ebitda Ajustado	8.723	7.915
Endeudamiento financiero neto:		
Deudas con entidades de crédito (no corriente)	122.196	128.522
Deudas con entidades de crédito (corriente)	7.371	6.174
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(7.133)	(7.434)
Endeudamiento financiero neto	122.434	127.262
Patrimonio Neto sobre total de Activo:		
Patrimonio neto	56.777	83.529
Total activo	198.833	243.052
Patrimonio Neto sobre total de Activo	28,5%	34,4%
Patrimonio neto corregido:		
Patrimonio neto	56.777	83.529
Plusvalías de inversiones inmobiliarias	143.761	131.146
Gasto por impuesto sobre sociedades	(35.940)	(32.786)
Patrimonio neto corregido	164.598	181.889
Patrimonio Neto corregido sobre el total de Activo:		
Patrimonio neto corregido	164.598	181.889
Total activo corregido	342.594	374.183
Patrimonio Neto corregido sobre total de Activo corregido	48%	48,6%
LTV (Loan To Value):		
Endeudamiento financiero neto	122.434	127.262
GAV	271.090	269.488
LTV	45,2%	47,2%

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

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

Efectos sobre las operaciones de la Sociedad:

El periodo de confinamiento afectó en un primer momento a la demanda de superficies de arrendamiento. Sin embargo, no se han producido, tras el inicio de la crisis de la COVID-19, resoluciones relevantes de contratos motivadas por ella. A fecha actual la Sociedad ha alcanzado acuerdos con arrendatarios afectados en sus actividades como consecuencia de la crisis generada por la COVID-19, siendo el aplazamiento de rentas para su cobro prorrateado, generalmente en dos años,



CLASE 8.ª



004395570

la fórmula de acuerdo más extendida para el cumplimiento de sus contratos. Los importes aplazados durante el ejercicio han alcanzado los 813 miles de euros y las bonificaciones aplicadas a los arrendatarios han ascendido a 262 miles de euros.

Efectos sobre las actividades de financiación:

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

Efectos sobre las actividades de inversión:

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

Efectos sobre la valoración de los activos:

Aunque no se ha producido una disminución de precios de los nuevos arrendamientos formalizados, la valoración de ciertos activos se ha visto afectada por el incremento de las tasas de descuento y los mayores plazos de comercialización tenidos en cuenta en las valoraciones, con especial incidencia en los activos hoteleros. Consecuencia de estas correcciones en las valoraciones la Sociedad ha dotado deterioros en sus inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio en el ejercicio 2020 por importe de 486 miles de euros, así como ha dotado deterioros sobre participaciones en dependientes por importe de 1.384 miles de euros.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, ante la incertidumbre de la situación actual, no es posible prever posibles impactos adicionales a los registrados en las cuentas anuales adjuntas que afecten a los resultados de los próximos ejercicios de la Sociedad, como consecuencia de la crisis del coronavirus (COVID-19), que van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la aplicación de un tratamiento médico eficaz contra el virus, si bien el administrador único de la Sociedad, basándose en la experiencia demostrada en el ejercicio 2020 y los impactos que se han puesto de manifiesto en las cuentas anuales del presente ejercicio desglosados anteriormente, confía en que los mismos no serían en cualquier caso significativamente negativos.

11. Otra información

a) *Personal.*

Grupo INSUR 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 humanos basada en la búsqueda de personas con talento, capacidad y espíritu de



CLASE 8.^ª



004395571

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.

En este año 2020, la prioridad de Grupo Insur desde el inicio de la pandemia ha sido garantizar la seguridad y salud de sus empleados y, a su vez, garantizar la continuidad de los negocios.

Desde la primera semana de marzo, con anterioridad a la declaración del primer periodo del Estado de Alarma con fecha 14/03/2020, se desarrolló un protocolo de actuación y un plan de contingencia laboral ante la pandemia que se preveía venir. Se dotaron todos los centros de trabajo con geles hidroalcohólicos y se establecieron las directrices para las reuniones, los viajes, el personal considerado de alto riesgo y el teletrabajo. Con fecha 13 de marzo la mayor parte de la plantilla estaba teletrabajando, asistiendo a la sede central una dotación mínima de personal para asegurar la continuidad de los servicios generales y los negocios.

Se comunicó al personal los Derechos y Obligaciones en relación con el teletrabajo, así como las medidas de prevención de riesgos laborales a tener en cuenta, y se realizó un cuestionario de autoevaluación de riesgos del puesto de teletrabajo.

Durante los sucesivos periodos del Estado de Alarma que fue decretando el Gobierno, se celebraron numerosos Comités de Dirección extraordinarios de manera telemática, donde se fueron analizando y dando respuesta a todas las directrices y normativas publicadas por el Gobierno, y se realizaron numerosos comunicados a la plantilla para mantenerles informados y dar cumplimiento a los mismos.

Paralelamente, se comenzaron a preparar las medidas preventivas para la vuelta a la actividad productiva presencial, con el fin garantizar la seguridad de los empleados y generar confianza a los mismos, mediante un conjunto de medidas orientadas a prevenir el contagio dentro de la organización, siguiendo en todos los casos las recomendaciones del Gobierno.

De manera resumida, las principales medidas implantadas fueron las siguientes:

- Realización de test de anticuerpos a todo el personal para detectar posibles casos de infección en fase aguda, así como las personas que habían pasado la enfermedad, disponiendo de esta manera de información necesaria para organizar el trabajo en los centros de trabajo.
- Establecimiento de turnos de trabajo.
- Implantación del teletrabajo para el personal de riesgo, así como en los casos de conciliación por cuidado de hijos.
- Instalación de mamparas de separación entre puestos de trabajo y en los puestos de atención al público.
- Protocolos de medición de temperatura y uso de geles hidroalcohólicos en todos los centros de trabajo, dotándose los mismos con termómetros infrarrojos y geles.



CLASE 8.^a
CORREOS



004395572

- Instalación de alfombra higienizante a la entrada de los centros de trabajo.
- Dotación de mascarillas para los empleados.
- Establecimiento del uso obligatorio de la mascarilla en todo el centro de trabajo, salvo en el puesto de trabajo propio (es decir, obligatorio en zonas comunes, salas de reuniones, reuniones interpersonales, pasillos, office, baños, etc.).
- Limitación de aforos en salas de reuniones, office y baños.
- Planes de limpieza reforzados.
- Directrices en cuanto a evitar viajes, reuniones, mantener distancias de seguridad y, en general, evitar ser contacto estrecho de otros compañeros
- Cartelería de información y concienciación en todos los centros de trabajo.
- Recientemente, se han instalado además equipos purificadores de aire con filtros HEPA de alta calidad.
- En las oficinas de venta, además de todas estas medidas, se instalaron pantallas de TV o monitores de gran tamaño para que los comerciales pudiesen enseñar las promociones y la información salvando la distancia de seguridad con los clientes.
- Además, se dotaron las oficinas de geles, mascarillas y guantes para los clientes.
- Se implantó la herramienta de firma digital Docusign para evitar la firma física de documentos, evitando de esta manera el contacto.
- En las oficinas de obra se implantaron las mismas medidas, acordes con su actividad, y se acondicionaron los comedores con los mismos criterios. Se adaptaron los Planes de Seguridad y Salud en todas las obras.
- A la vuelta de las vacaciones de verano, se realizó otro cribado de test a los empleados de la sede Central, por ser el centro de trabajo de mayor número de trabajadores.
- Así mismo, en el mes de noviembre, la compañía vacunó contra la Gripe a todo el personal que lo solicitó (más de 75 personas), con el objetivo principal de proteger a las personas y evitar la posibilidad de contagio simultáneo de los dos tipos de virus (Gripe y Covid-19) durante el otoño/invierno.

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

En la actualidad, se siguen manteniendo estrictamente todas estas medidas preventivas, y se realiza un exhaustivo seguimiento de los contactos estrechos cuando hay algún caso positivo, realizándose test a todos ellos, pagados por la compañía, y cumpliendo estrictamente los periodos de confinamiento, conforme a lo establecido por la normativa.



CLASE 8.ª



004395573

Todas estas medidas han supuesto y siguen suponiendo una importante inversión económica, alrededor de 90.000 € en 2020, que sin duda han merecido la pena, con objeto de garantizar la salud de los trabajadores y la continuidad de los negocios.

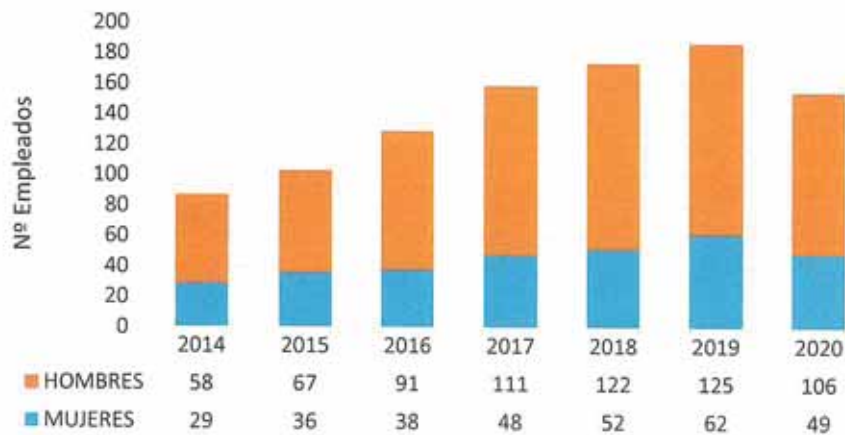
A continuación, se procede a evaluar el cumplimiento de las acciones que se establecieron en el Plan de Acción de RSC 2019-2020.

A fecha 31 de diciembre de 2020, el equipo humano de Grupo Insur está formado por 155 personas, de las cuales un 32% son mujeres y un 68% hombres. Durante 2020 se ha producido un descenso de la plantilla de un 17%, principalmente motivado por la finalización de varios proyectos y el necesario ajuste de la plantilla al descenso de la actividad provocado por la pandemia, lo cual ha generado que el índice de rotación se sitúe en 2020 en un 24,6%, habiendo aumentado respecto a 2019 (15,66%).

Evolución de la plantilla:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
HOMBRES	58	67	91	111	122	125	106
MUJERES	29	36	38	48	52	62	49
TOTAL	87	103	129	159	174	187	106

Evolución plantilla 2014 - 2020



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

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



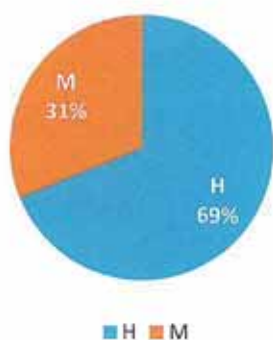
CLASE 8.ª



004395574

Directivos y titulados superiores	2020	2019	2018	2017	2016
Hombres	25	29	26	24	23
Mujeres	20	21	20	18	11
Técnicos y titulados de nivel medio					
Hombres	47	53	45	38	30
Mujeres	17	25	9	6	3
Resto de personal asalariado					
Hombres	34	43	51	49	38
Mujeres	12	16	23	24	24
TOTAL HOMBRES	106	125	122	111	91
TOTAL MUJERES	49	62	52	48	38
TOTAL PLANTILLA	155	187	174	159	129

Empleados por género 2020



Distribución por cualificación 2020



La diferencia relativa entre el número de hombres y mujeres es debida a la actividad de construcción y parking, donde predominan los hombres. Si no tenemos en cuenta estos negocios, la distribución del personal por género resulta equilibrada:

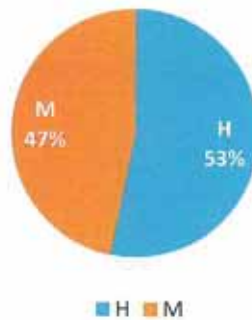


CLASE 8.ª



004395575

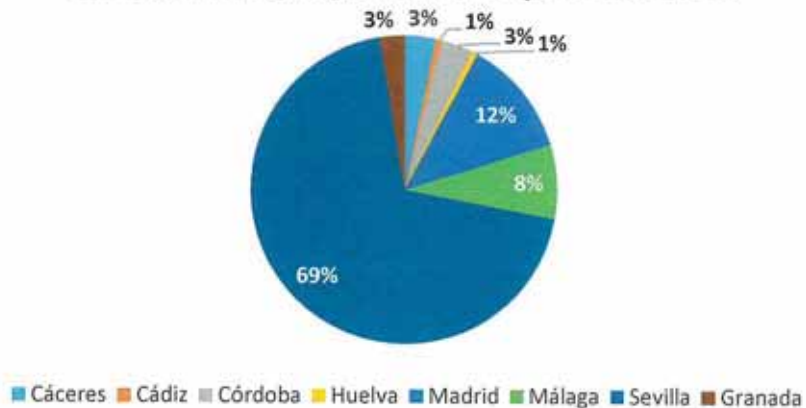
Empleados por género (sin construcción ni parking)



La distribución geográfica de la plantilla es la siguiente:

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

Distribución geográfica de la plantilla 2020





CLASE 8.ª

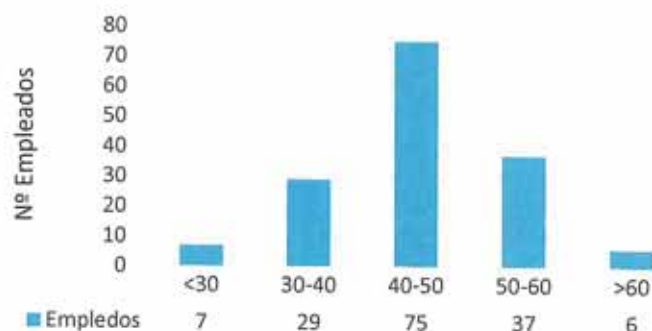


004395576

La distribución de la plantilla por edades es la siguiente:

Rango de edad	Nº empleados
<30	7
30-40	29
40-50	75
50-60	37
>60	6

Distribución de la plantilla por rango de edades



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

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

En relación con estos compromisos, durante 2020 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 2020 la promoción interna de 2 empleados, y el número total de nuevas incorporaciones ha sido de 10 personas, de los cuales 8 han sido hombres (4 de ellos son encargados / capataces), y 2 mujeres. Sin embargo, como se ha mencionado anteriormente, se han producido 42 bajas en el personal, de los cuales han sido 27 hombres y 15 mujeres (6 de ellas han salido de manera voluntaria por diversos motivos).
- Se mantiene un convenio con ABP Salud que proporciona a los empleados revisiones médicas gratuitas, contribuyendo de esta manera a la salud y bienestar de los trabajadores.



CLASE 8.ª



004395577

- Todas las sedes administrativas disponen de un office donde se proporciona café e infusiones gratuitamente a los empleados. Además, en la sede central, debido al elevado número de personas que hacen uso del mismo, se ha iniciado durante 2020 un proyecto de adecuación de un nuevo office, más amplio y mejor dotado, que sirva además como zona de descanso y esparcimiento, mejorando de esta manera las condiciones para que los empleados que lo deseen puedan comer en las instalaciones de la empresa, respetando las distancias de seguridad y resto de medidas de prevención implantadas actualmente.
- Así mismo, se proporciona a los empleados acceso al parking de la Sede Central en el Edificio Insur. Para los empleados de las direcciones territoriales de Andalucía Oriental y Madrid que necesitan plaza de parking para ir a la oficina, se les provee de espacio para aparcamiento en unas condiciones ventajosas.
- Se proporciona al personal una retribución flexible que incluye cheque guardería y restaurante, así como el seguro de asistencia sanitaria, disfrutando de este servicio un elevado número de empleados y sus familias.
- Con fecha 17 de diciembre de 2020 se celebró el día del empleado en la compañía. Este año, debido a la pandemia, no se ha podido celebrar la tradicional reunión y almuerzo de todos los empleados, ni la visita cultural y a promociones. La reunión fue telemática, conectándose todos los empleados por videoconferencia, y se retransmitió un evento muy bien preparado en el que participaron diferentes compañeros de la compañía, y tuvo lugar el discurso anual del Director General y del Presidente, quien transmitió los principios de la RSC en Insur y habló sobre las principales acciones desarrolladas en el año. Durante este evento, se comunicó a los empleados que la empresa les hacía a todos un regalo de navidad, así como que los obsequios recibidos por parte de los proveedores serían donados a asociaciones sin ánimo de lucro que ayudan a personas vulnerables. El evento resultó muy divertido y sirvió para cohesionar y animar al personal en este año tan duro para todos.
- Como cada año, en 2020 se elaboró un Plan de Formación para los distintos grupos de empleados y para empleados concretos, destacándose la siguiente formación impartida, en modalidad online casi en su totalidad:
 - Curso de experto en dirección de gestión de control y estrategia, realizado por una persona del área de Administración.
 - Amplia formación en prevención de riesgos laborales en obras de construcción, así como en oficinas y despachos, realizada por un amplio número de empleados.
 - Formación en protección de datos, realizada por el técnico de Organización y Control Interno.
 - Formación en el nuevo sistema de información implantado para la unidad de negocio de Construcción, basado en Navision, IB BUILDING, a todo el equipo implicado en la fase inicial del arranque del programa (22 personas), así como a todo el equipo administrativo.
 - Prevención de riesgos laborales frente al COVID-19, realizado por todo el personal de la organización.
 - Formación sobre SHAREPOINT, POWER BI y POWER AUTOMATE, para personas del área de Sistemas, Administración, Reporting, Recursos Humanos y Organización y Control Interno, con objeto de liderar la implantación de estas nuevas herramientas de OFFICE



004395578

CLASE 8.ª

365, en línea con el proceso de transformación digital que está llevando a cabo la empresa.

- Optimización del tiempo, realizado por jefes de obra y jefes de producción.
 - Liderazgo y gestión de equipos, realizado por jefes de obra y jefes de producción.
 - Lecciones aprendidas de las inspecciones de PRL realizadas por el Servicio de Prevención Ajeno, para todo el personal de construcción.
 - Primeros auxilios y extinción de incendios, para 30 personas de la organización.
 - Formación en Control Interno, incluyendo materias como prevención de riesgos penales, código ético de conducta, canal de denuncias, reglamento interno de conducta en materias relativas a los mercados de valores, protección de datos, y otras materias de cumplimiento, para todo el personal de la organización.
 - Formación en Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo, para todo el equipo de Comerciales, Gerentes y Gestores Patrimoniales.
 - Programa "Impulsa la Innovación" (IESE), en realización por la Directora de Marketing y Comunicación.
 - Otras jornadas de formación sobre "implantación de desfibriladores", "operador de aparatos elevadores", "customer journey" o "liderazgo en el equipo de dirección".
- En total, durante 2020, se han impartido 4.336 horas de formación, con una media de 27,97 horas de formación por empleado, superando el dato del pasado año, a pesar de las dificultades generadas por la pandemia, y mejorando también notablemente el número de horas por empleado.
 - La inversión económica en formación externa durante 2020 ha sido de 58.156 €, además de la importante dedicación de recursos internos destinados a impartir formación interna, no incluida en esta cifra. El importe ha sido inferior a 2019 (72.588 €), debido principalmente a que la formación ha sido online casi en su totalidad, y por lo general es más económica.





CLASE 8.ª
INTELECTUAL



004395579

- Se ha continuado mejorando el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el trabajo conforme a ISO 45001, para las actividades de promoción, alquiler de activos patrimoniales, construcción y gestión de centros de negocios, que vela por la seguridad y salud de todos los trabajadores del Grupo. Durante 2020 ha sido nuevamente auditado por AENOR, con el resultado de evaluación conforme, habiéndose efectuado exitosamente la transición desde la antigua norma OHSAS 18001 a la nueva ISO 45001.
- Al régimen de flexibilidad de elección horaria para el personal de las sedes administrativas implantado en 2019, con objeto de facilitar la conciliación de la vida familiar con las necesidades de la empresa, se ha sumado en 2020 una mayor flexibilidad tanto para adaptar el horario como para trabajar a distancia por motivos de conciliación ante circunstancias especiales o puntuales.
- Durante 2020 se ha continuado con el plan de mejora de las herramientas y 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, se han renovado / actualizado los equipos informáticos de gran parte de la plantilla, y se han proporcionado nuevos terminales de teléfonos móviles con mayor capacidad y prestaciones.
- En relación con el buzón de sugerencias y el boletín interno para empleados, se ha considerado conveniente esperar a la creación de un espacio denominado "Portal del Empleado" en Sharepoint, que a la fecha de esta Memoria ya ha sido creado, donde se compartirán todos los asuntos de interés general para todos los empleados, y a través del cual se fomentará la contribución de los empleados a las acciones de RSC y a la consecución de los ODS.

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.

En relación con estos compromisos, durante 2020 se han realizado las siguientes acciones:

- Se han aplicado los principios de la Política de Gestión Ambiental de la compañía, aprobada en 2017 y actualizada en 2019, donde se pone de manifiesto el compromiso con la protección del medio ambiente y de nuestro entorno, tanto en nuestras oficinas como en cada uno de nuestros inmuebles y proyectos que desarrollamos, mediante las siguientes acciones:
 - a. Actuaciones y medidas orientadas a prevenir cualquier tipo de contaminación que pudieran originar nuestras actividades (segregación, control y gestión de los residuos, reciclado, etc.), en toda la cadena de valor inmobiliaria.



CLASE 8.ª



004395580

- b. La innovación en el diseño de los inmuebles, incorporando técnicas de edificación sostenible y de eficiencia energética, potenciando el uso de materiales sostenibles y creando productos medioambientalmente responsables.
- c. La mejora continua de la eficiencia energética de los inmuebles propiedad de la compañía.
- d. La formación específica y concienciación de todos los empleados.
- En 2017 la compañía implantó y certificó por AENOR un Sistema de Gestión Ambiental conforme a la norma ISO 14001:2015, con un alcance que incluía las principales actividades del Grupo (Promoción, Alquiler de inmuebles y Construcción), en todos los territorios en los que opera. A principios de 2020 se amplió este alcance, incluyendo la gestión de Centros de Negocios (iSpaces), y en el segundo semestre, el Sistema ha sido auditado internamente, y posteriormente por AENOR, habiendo obtenido el resultado de evaluación conforme, lo que pone de manifiesto la mejora continua del Sistema y el compromiso de la compañía con la protección del medio ambiente.
- Con la implantación del Sistema de Gestión Medioambiental en el centro de negocios iSpaces, se puso especial interés en promover el reciclaje entre los clientes y usuarios, no sólo de papel, sino de otros residuos más dañinos para el medio ambiente como aparatos eléctricos y electrónicos (RAEE), pilas o tóner, sirviendo este centro como pequeño punto de reciclaje para sus clientes, contribuyendo de esta manera a combatir el cambio climático y sus efectos.
- Durante 2020, se ha continuado sensibilizando al personal de Grupo Insur mediante la realización de comunicados en relación con la protección del medio ambiente, y se han puesto carteles de sensibilización ambiental en los principales edificios patrimoniales y en el centro de negocios iSpaces para concienciar a los usuarios. En los edificios patrimoniales, se han reducido los consumos eléctricos una media del 34,86%, como consecuencia en gran medida de la reducción de la actividad en estos centros, debido al período de confinamiento y a la implantación del teletrabajo en muchas de las empresas que ocupaban estos edificios.
- Así mismo, se han implantado durante 2020 importantes medidas relacionadas con la digitalización de nuestros procesos y el uso de las tecnologías de la información y la comunicación, que han tenido un impacto importante en la reducción del consumo de papel y tinta de impresión, tales como:
 - Entrega a los clientes de toda la documentación asociada a las viviendas (manuales de instrucciones, certificados, planos, etc.) en formato digital, mediante el uso de pendrives, en todas las promociones entregadas en 2020.
 - Implantación de un procedimiento de facturación electrónica de proveedores, mediante el cual se han dejado de recibir las facturas en papel. Así mismo, el proceso interno de revisión y validación de facturas se ha digitalizado igualmente mediante el uso de la herramienta Docusign.
 - Implantación de un procedimiento electrónico para la firma de reservas, contratos y otros documentos a firmar con los clientes, eliminando igualmente el papel en todo el proceso de revisión, validación y firma de estos documentos.
 - Se han implantado en las oficinas de venta los medios necesarios para mostrar las infografías y documentación comercial de las promociones, que se venían entregando en papel a los clientes, a través de pantallas de TV o monitores de gran tamaño. Así mismo,



CLASE 8.ª



004395581

la información se envía por correo electrónico, evitando en todo caso el papel, cumpliendo a su vez las medidas preventivas frente al COVID-19.

- Durante 2020, se han llevado a cabo diferentes acciones en relación con nuestras promociones y activos patrimoniales, que ponen de manifiesto el alto compromiso de Grupo Insur con la protección del medio ambiente y el entorno natural, la sostenibilidad y la Responsabilidad Social. Entre ellas, cabe destacar las siguientes:
 - En septiembre de 2020 se ha obtenido la certificación BREEAM®, con calificación "Very Good", en nuestro parque empresarial de oficinas "Río 55 Madrid Business Park". La obtención de este certificado implica un consumo energético entre un 50-70% menor, un consumo de agua hasta un 40% menor, y una minimización de las emisiones de CO2 durante la vida útil del edificio, entre otros beneficios medioambientales.
 - Se han implantado sistemas de aerotermia en 3 de las promociones entregadas durante 2020 (Plaza del Teatro, Elements y Residencial 75 Aniversario). Esta tecnología consiste en un sistema renovable que aprovecha la energía que se encuentra en el aire para obtener calefacción, agua caliente sanitaria, frío e incluso calentamiento de piscinas. Es una energía limpia y segura, con emisiones de CO2 muy bajas, y de elevado rendimiento.
 - Se ha entregado la primera vivienda construida bajo la metodología Passivhaus, realizada como proyecto piloto en nuestra promoción Pineda Parque, con objeto de trasladar la experiencia a otras promociones. Así mismo, se han ampliado los conocimientos en el estándar Passivhaus por parte del personal del Área Técnica, con objeto de desarrollar procesos de diseño y productivos en nuestras promociones, orientados a construir viviendas de muy alta eficiencia energética, de bajo consumo energético (o nulo), garantizando un excelente confort.
 - Se han obtenido las siguientes calificaciones energéticas en las promociones entregadas durante 2020:
 - Altos del Retiro II à Calificación B
 - o Selecta Conil à Calificación B
 - o Plaza del Teatro à Calificación B
 - o Boadilla Essences à Calificación A
 - o Residencial 75 Aniversario à Calificación A
 - o Selecta Hermes à Calificación B
 - o Elements à Calificación B

Los resultados se consideran satisfactorios, ya que se ha logrado la calificación A en dos de las promociones entregadas, y la calificación B en el resto de las promociones.

- Se han realizado auditorías energéticas de nuestros principales activos patrimoniales y sedes administrativas, con objeto de obtener datos e información objetiva que nos permita detectar oportunidades de eficiencia y ahorro energético. Como resultado de las



CLASE 8.ª
ECONOMÍA



004395582

mismas, se ha realizado un plan de actuación, que será abordado en los próximos años, que posibilitará ahorros energéticos importantes en nuestros inmuebles.

- En los principales edificios patrimoniales, se han realizado actuaciones con objeto de obtener la certificación BREEAM® En Uso. Tras la reforma integral ejecutada en el edificio Capitolio, está en trámite la obtención de la certificación, y está previsto certificar durante 2021 los edificios Centris II y Suecia. Otros edificios, que están siendo objeto de reformas, tienen igualmente prevista su certificación.
- En cumplimiento de nuestro Sistema de Gestión Ambiental, todas las obras de Grupo Insur disponen de puntos limpios donde se depositan los residuos durante la ejecución de la obra, convenientemente identificados y segregados, conforme a la normativa vigente. Se tienen establecidas cláusulas medioambientales en los contratos con los proveedores, y se les hace entrega de los manuales de buenas prácticas ambientales en las obras de construcción, con objeto de concienciarles y formarles sobre la importancia de contribuir a la protección del medio ambiente.
- Desde el área de Organización y Control Interno, se realizan inspecciones periódicas en todas las obras y centros de trabajo, para comprobar el cumplimiento de las medidas medioambientales aplicables, en cumplimiento de nuestra Política de Gestión Ambiental. Así mismo, se miden y analizan sistemáticamente los consumos de la compañía (principalmente energía, agua y papel), con objeto de detectar oportunidades de mejora y aplicar medidas de reducción de los mismos, contribuyendo de esta manera al desarrollo sostenible.