

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

Cuentas Anuales del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2020 e Informe de
Gestión, junto con el Informe de
Auditoría de Cuentas Anuales emitido por
un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

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

Descripción

La Sociedad posee una cartera de suelos y promociones de viviendas terminadas, ubicadas en el territorio nacional, cuyo valor en libros a 31 de diciembre de 2020 asciende a 50 millones de euros. La Sociedad valora estas existencias a coste de adquisición o a valor de mercado si este último fuera inferior, y utiliza terceros ajenos a la entidad como expertos para determinar el valor de mercado de sus existencias con periodicidad anual.

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

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

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

Valoración de Existencias Inmobiliarias. Evaluación de posibles deterioros

Descripción

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

Adicionalmente, y para adquisiciones de existencias realizadas en el ejercicio, hemos llevado a cabo pruebas sustantivas de detalle sobre una muestra, en bases selectivas, solicitando la documentación soporte de su adquisición, a fin de concluir sobre la corrección de su contabilización.

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

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

Descripción

Procedimientos aplicados en la auditoría

La Sociedad mantiene participaciones en el capital social de sociedades del Grupo y asociadas que no cotizan en mercados regulados, así como créditos a largo y corto plazo concedidos a las mismas, cuyo valor neto contable asciende a 49 y 17 millones

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido el entendimiento de los procedimientos llevados a cabo por la Sociedad para evaluar los deterioros contables a registrar en relación con sus participaciones mantenidas en sociedades

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

Descripción

de euros, respectivamente (véase notas 6.b y 13).

La valoración de tales participaciones y créditos requiere de la aplicación de juicios y estimaciones significativos por parte del administrador único en lo que respecta a la determinación de su importe recuperable, para lo que, dada la actividad de naturaleza inmobiliaria de las sociedades participadas y/o deudoras, la Sociedad considera como mejor evidencia de dicho importe recuperable la evaluación del patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en los activos inmobiliarios propiedad de dichas sociedades participadas y, en su caso, deudoras en la fecha de la valoración.

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

del Grupo y asociadas y los créditos concedidos a las mismas, evaluando la razonabilidad del método de valoración empleado para ello.

En aquellos casos en los que el análisis realizado muestra que existen indicios de deterioro hemos revisado la información y los parámetros que se han utilizado para la determinación del deterioro. En este sentido, hemos obtenido las estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad en relación a los importes recuperables de las inversiones, verificando la coherencia y corrección aritmética de los mismos.

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

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

Descripción

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 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

27 de julio de 2021



DELOITTE, S.L.

2021 Núm. 07/21/01478

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



003179265

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

El Administrador Único de INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) en el día de hoy, 31 de marzo de 2021, formula las cuentas anuales, el Informe de Gestión, y la propuesta de distribución del resultado referidos al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, todo ello recogido en el anverso de los folios de papel timbrado del Estado, numerados correlativamente del 3179197 al 3179264 todos inclusive, de la Serie 00, clase 8.^a, de 3 céntimos de euro cada uno, 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

003179197

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

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 | | 69.981 | 84.454 | PATRIMONIO NETO | | 90.692 | 89.776 |
| Inmovilizado material | | 63 | 86 | FONDOS PROPIOS- | Nota 8 | 90.692 | 89.776 |
| Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material | | 63 | 86 | Capital | | 59.146 | 51.917 |
| Inversiones inmobiliarias | Nota 5 | 3.067 | 240 | Capital escriturado | | 59.146 | 51.917 |
| Terrenos | | 1.614 | 12 | Prima de asunción | | 27.758 | 28.276 |
| Construcciones | | 1.453 | 228 | Reservas | | 2.245 | 7.952 |
| Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo | Nota 6-b | 63.182 | 71.988 | Legal y estatutarias | | 1.841 | 1.005 |
| Instrumentos de patrimonio | | 48.870 | 60.818 | Otras reservas | | 404 | 6.947 |
| Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo | Nota 13 | 14.312 | 11.170 | Otras aportaciones de socios | | 213 | 200 |
| Inversiones financieras a largo plazo | Nota 6-a | 151 | 8.509 | Resultado del ejercicio | | 4.830 | 8.353 |
| Otros activos financieros | | 151 | 8.509 | Dividendo a cuenta | | (3.500) | (6.922) |
| Activos por impuesto diferido | Nota 11 | 3.518 | 3.631 | | | | |
| | | | | PASIVO NO CORRIENTE | | 6.718 | 17.223 |
| | | | | Provisiones a largo plazo | | 234 | 182 |
| | | | | Otras provisiones | | 234 | 182 |
| | | | | Deudas a largo plazo | Nota 9 | 2.576 | 2.226 |
| | | | | Deudas con entidades de crédito a largo plazo | | 2.548 | 2.224 |
| | | | | Otros pasivos financieros | | 28 | 2 |
| | | | | Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo | Nota 13 | 3.710 | 14.617 |
| | | | | Pasivos por impuesto diferido | | 198 | 198 |
| | | | | | | | |
| ACTIVO CORRIENTE | | 71.771 | 97.546 | PASIVO CORRIENTE | | 44.342 | 75.001 |
| Existencias | Nota 7 | 51.564 | 74.537 | Provisiones a corto plazo | | 310 | 347 |
| Terrenos y Solares | | 14.656 | 15.909 | Deudas a corto plazo | Nota 9 | 33.899 | 49.361 |
| Obra en curso de construcciones | | - | 39.221 | Deudas con entidades de crédito a largo plazo | | 24.710 | 23.880 |
| Edificios construidos | | 35.463 | 17.397 | Deudas con entidades de crédito a corto plazo | | 6.935 | 3.806 |
| Edificios adquiridos | | 300 | 300 | Otros pasivos financieros a corto plazo | | 2.254 | 21.675 |
| Anticipos a proveedores | | 1.145 | 1.710 | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | Nota 10 | 10.133 | 25.293 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | Nota 6-c | 2.182 | 8.852 | Proveedores | | 624 | - |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | | 532 | 1.231 | Proveedores, empresas del grupo y asociadas | Nota 13 | 3.766 | 12.072 |
| Clientes, empresas del grupo y asociadas | Nota 13 | 1.397 | 6.119 | Acreedores varios | | - | 279 |
| Deudores varios | | 252 | 365 | Personal (remuneraciones pendientes de pago) | | 314 | 303 |
| Personal | | - | 33 | Otras deudas con las Administraciones Públicas | Nota 11 | 165 | 2.080 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | Nota 11 | 1 | 1.104 | Anticipos de clientes | Nota 7 | 5.264 | 10.559 |
| Inversiones financieras a corto plazo | | 6 | 5 | | | | |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | Nota 13 | 2.826 | 39 | | | | |
| Créditos a empresas del grupo | | 2.826 | 39 | | | | |
| Periodificaciones a corto plazo | | 234 | 276 | | | | |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | | 14.959 | 13.837 | | | | |
| Tesorería | | 14.959 | 13.837 | | | | |
| TOTAL ACTIVO | | 141.752 | 182.000 | TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | 141.752 | 182.000 |

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2020.



003179198

CLASE 8.ª

INSUR PROMOCION INTEGRAL, S.L. (Sociedad Unipersonal)**CUENTA 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 |
|---|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Importe neto de la cifra de negocios | Nota 12 | 38.222 | 20.417 |
| Ventas | | 33.774 | 12.271 |
| Arrendamientos | | 45 | - |
| Prestación de servicios | | 4.403 | 8.146 |
| Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación | Nota 7 | (21.492) | 25.707 |
| Trabajos realizados por la empresa para su activo | | 2.840 | - |
| Aprovisionamientos | Nota 12 | (11.660) | (35.377) |
| Consumo de materias primas y otras materias consumibles | | 926 | (16.085) |
| Trabajos realizados por otras empresas | | (9.703) | (18.771) |
| Otros aprovisionamientos | | (2.883) | (521) |
| Otros ingresos de explotación | | 151 | 27 |
| Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | | 151 | 27 |
| Gastos de personal | Nota 12 | (2.880) | (2.867) |
| Sueldos, salarios y asimilados | | (2.299) | (2.255) |
| Cargas sociales | | (581) | (612) |
| Otros gastos de explotación | Nota 12 | (3.893) | (3.963) |
| Servicios exteriores | | (3.342) | (3.647) |
| Tributos | | (258) | (115) |
| Otros gastos de gestión corriente | | (293) | (201) |
| Amortización del inmovilizado | Notas 4-a y 5 | (36) | (23) |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | 1.252 | 3.921 |
| Ingresos financieros | Notas 12 y 13 | 6.581 | 6.161 |
| De participaciones en instrumentos de patrimonio | | 6.270 | 5.925 |
| - En empresas del grupo y asociadas | | 6.270 | 4.098 |
| - En terceros | | - | 1.827 |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros | | 311 | 236 |
| - En empresas del grupo y asociadas | | 311 | 234 |
| - En terceros | | - | 2 |
| Gastos financieros | Nota 12 | (932) | (819) |
| Por empresas del grupo y asociadas | | (245) | (173) |
| Por deudas con terceros | | (1.023) | (1.660) |
| Gastos financieros capitalizados | Notas 4-h y 12 | 336 | 1.014 |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros | | (1.820) | (100) |
| Resultado de enajenaciones de instrumentos financieros | | - | - |
| Deterioros y pérdidas | Notas 6 y 12 | (1.820) | (100) |
| RESULTADO FINANCIERO | | 3.829 | 5.242 |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | | 5.081 | 9.163 |
| Impuestos sobre beneficios | Nota 11 | (251) | (810) |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | | 4.830 | 8.353 |

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.



CLASE 8.ª



003179199

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

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

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

| | Notas de la Memoria | Ejercicio 2020 | Ejercicio 2019 |
|--|---------------------|----------------|----------------|
| RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I) | | 4.830 | 8.353 |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto | | | |
| - Por valoración de instrumentos financieros | | - | - |
| - Por cobertura de flujos de efectivo | | - | - |
| - Subvenciones, donaciones y legados recibidos | | - | - |
| - Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes | | - | - |
| - Efecto impositivo | | - | - |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II) | | - | - |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias | | | |
| - Por valoración de instrumentos financieros | | - | - |
| - Por cobertura de flujos de efectivo | | - | - |
| - Subvenciones, donaciones y legados recibidos | | - | - |
| - Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes | | - | - |
| - Efecto impositivo | | - | - |
| TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III) | | - | - |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III) | | 4.830 | 8.353 |

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.



CLASE 8.ª



003179200

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

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 escriturado | Prima de asunción | Reserva Legal | Reserva Voluntaria | Reservas de fusión | Otras aportaciones de socios | Dividendo a cuenta | Resultado del ejercicio | TOTAL |
|--|------------------------|----------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|
| SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018 | 51.917 | 28.276 | 636 | 5.424 | 386 | 133 | (2.186) | 3.692 | 88.278 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | - | - | - | - | 8.353 | 8.353 |
| Operaciones con socios o propietarios | - | - | - | - | - | - | (6.922) | - | (6.922) |
| Distribución de dividendos | - | - | - | - | - | - | (6.922) | - | (6.922) |
| Otras operaciones | - | - | - | - | - | 67 | - | - | 67 |
| Distribución del resultado del 2018 | - | - | 369 | 1.137 | - | - | 2.186 | (3.692) | - |
| SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019 | 51.917 | 28.276 | 1.005 | 6.561 | 386 | 200 | (6.922) | 8.353 | 89.776 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | - | - | - | - | 4.830 | 4.830 |
| Operaciones con socios o propietarios | 7.229 | (518) | - | (7.138) | - | 13 | (3.500) | - | (3.914) |
| Distribución de dividendos | - | (7.747) | - | (7.138) | - | - | (3.500) | - | (18.385) |
| Ampliación de capital | 7.229 | 7.229 | - | - | - | - | - | - | 14.458 |
| Otras operaciones | - | - | - | - | - | 13 | - | - | 13 |
| Distribución del resultado del 2019 | - | - | 836 | 595 | - | - | 6.922 | (8.353) | - |
| SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020 | 59.146 | 27.758 | 1.841 | 18 | 386 | 213 | (3.500) | 4.830 | 90.692 |

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.



003179201

CLASE 8.ª

INSUR PROMOCION INTEGRAL, S.L. (Sociedad Unipersonal)**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 EXPLOTACION (I) | | 12.619 | (8.327) |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | | 5.081 | 9.163 |
| Ajustes al resultado: | | (900) | (5.110) |
| - Amortización del Inmovilizado | | | |
| - Deterioro y pérdidas (inversiones financieras) | | | |
| - Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros | | | |
| - Deterioro y pérdidas (existencias) | | | |
| - Ingresos financieros | | | |
| - Gastos financieros | | | |
| - Devengo Plan acciones I/p | | | |
| Cambios en el capital corriente | | | |
| - Existencias | | | |
| - Deudores y otras cuentas a cobrar | | | |
| - Otros activos corrientes | | | |
| - Acreedores y otras cuentas a pagar | | | |
| - Otros activos y pasivos no corrientes | | | |
| Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación | | | |
| - Pagos de intereses | | | |
| - Cobros de intereses | | | |
| - Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios | | | |
| | | | |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION (II) | | (9.682) | (5.790) |
| Pagos por inversiones | | (15.433) | (18.218) |
| - Empresas del grupo y asociadas | | (15.432) | (18.175) |
| - Inmovilizado material | | - | (6) |
| - Otros activos financieros | | (1) | (37) |
| Cobros por desinversiones | | 5.751 | 12.428 |
| - Empresas del grupo y asociadas | | 5.751 | 12.428 |
| | | | |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION (III) | | (1.815) | 17.081 |
| Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero | | (3.585) | 18.078 |
| - Emisión de deudas con entidades de crédito | | 5.096 | 5.975 |
| - Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito | | (11.848) | (3.621) |
| - Emisión de deudas con empresas del grupo | | 3.167 | 15.724 |
| - Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo | | - | - |
| Cobros y Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio | | 1.770 | (997) |
| - Pago de dividendo a cuenta | | (3.500) | (6.922) |
| - Pago de dividendo con cargo a reserva | | (1.000) | - |
| - Cobros de dividendos con empresas del grupo y asociadas | | 6.270 | 5.925 |
| | | | |
| AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III) | | 1.122 | 2.964 |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | | 13.837 | 10.873 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | | 14.959 | 13.837 |

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.



CLASE 8.ª



003179202

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

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2020

1. Actividad de la sociedad

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

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

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

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

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

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

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



CLASE 8.ª



003179203

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

La Sociedad hasta el 31 de diciembre de 2016 no disponía de medios materiales y humanos propios, existiendo hasta esa fecha un contrato de gestión con la sociedad Inmobiliaria del Sur, S.A. por el que se le retribuía en un 5% del precio total de las ventas de las promociones inmobiliarias que gestionaba. Al 1 de enero de 2017, y dentro del proceso de reorganización societaria del Grupo que encabezó su Socio Único Inmobiliaria del Sur, S.A., fue traspasado a la Sociedad la totalidad del personal del grupo asignado al negocio de promoción inmobiliaria. A partir de esa fecha el contrato de gestión en la parte referida a la gestión de la actividad de promoción quedó resuelto. Desde el 1 de enero de 2017, Inmobiliaria del Sur, S.A., como sociedad cabecera del Grupo, presta servicios corporativos a las distintas empresas del Grupo, habiéndose devengado por este concepto gastos en la Sociedad en el ejercicio 2020 por importe de 2.009 miles de euros (2.390 miles de euros en 2019) (véase Nota 13).

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, no obstante, está dispensada de obligación de consolidar por encontrarse dentro de un grupo superior cuya cabecera es Inmobiliaria del Sur, S.A., con domicilio social en Sevilla, siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 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 serán depositadas en el Registro Mercantil de Sevilla tras su aprobación en la Junta General Ordinaria de Accionistas. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 del Grupo Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes fueron formuladas en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el 27 de febrero de 2020 y fueron depositadas en el Registro Mercantil de Sevilla tras su aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas.

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

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

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

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



CLASE 8.ª



003179204

b) Imagen fiel-

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

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2019 fueron aprobadas por decisión del Socio Único, en competencia de la Junta General Ordinaria de Socios, el 30 de junio de 2020.

c) Principios contables no obligatorios aplicados-

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

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

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

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

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

Tal y como se describe en la Nota 15, la expansión de la COVID-19 ha planteado importantes desafíos a las actividades comerciales e introducido un alto grado de incertidumbre sobre la actividad económica. Dado el carácter incierto de cualquier estimación basada en expectativas futuras en el actual entorno económico, se podrían poner de manifiesto diferencias entre los resultados proyectados y los reales. La importancia de dichas estimaciones debe considerarse en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas. Durante el ejercicio 2020 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2019.



CLASE 8.^a



003179205

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

3. Distribución del resultado

La Sociedad ha obtenido beneficios en el ejercicio, por lo que la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 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 | 4.830 |
| Total | 4.830 |
| <i>Distribución</i> | |
| Reserva Legal | 483 |
| Reservas voluntarias | 847 |
| Dividendos | 3.500 |
| Total | 4.830 |

Por decisión del Socio Único de fecha 4 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 3.500 miles de euros. El dividendo a cuenta ha sido pagado con la misma fecha del acuerdo.



CLASE 8.^a



003179206

El dividendo a cuenta ha sido realizado con base al estado contable de liquidez al que se refiere el artículo 227 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por decisión del Socio Único de fecha 4 de diciembre de 2020. El estado demostrativo de liquidez que ha servido de base para el reparto ha sido el siguiente:

| | Miles de euros |
|--|----------------|
| Efectivo en caja y bancos | 14.220 |
| Disponible en cuentas de crédito | 3.537 |
| Disponible en póliza con sociedad matriz | 24.146 |
| Saldos en cuentas de clientes y efectos a cobrar | 2.695 |
| | 44.598 |

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:

a) Inmovilizado material-

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora 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



CLASE 8.^a



003179207

propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias.

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

| | Años de Vida Útil Estimada |
|--|----------------------------|
| Instalaciones técnicas y otro inmovilizado | 10 |

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2020 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 23 miles de euros (23 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 una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

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

En el caso concreto de los deterioros de valor de inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a partir de valoraciones realizadas por terceros independientes (véase Nota 5).

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2020 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 13 miles de euros (0 miles de euros en 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



CLASE 8.^a



003179208

se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

d) Instrumentos financieros-

Activos financieros

Clasificación-

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

- 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.
- 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.
- 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 que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Desde el 1 de enero de 2010, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior -

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

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



CLASE 8.ª



003179209

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).

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 realizar un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo.

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.

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.

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 también 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.

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en la cuenta "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo del balance abreviado al cierre del ejercicio.

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.



CLASE 8.^a



003179210

e) Existencias-

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

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

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

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

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

f) Impuesto sobre beneficios-

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

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



CLASE 8.^a
SECRETARÍA DE ECONOMÍA



003179211

en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

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

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

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

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

g) Ingresos y gastos-

Los ingresos y gastos se 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.

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 bien se produzca una interrupción en el proceso de desarrollo de los mismos. Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.



CLASE 8.^a



003179212

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

El importe capitalizado en existencias por intereses financieros en el ejercicio 2020 ha sido de 336 miles de euros (1.014 miles de euros en el ejercicio 2019).

i) Periodificaciones a corto plazo-

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

j) Provisiones y contingencias-

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

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

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

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

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



CLASE 8.^a



003179213

k) Transacciones con vinculadas-

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

l) Pagos basados en acciones-

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

En el caso de transacciones que se liquiden con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento en el patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, referido a la fecha del acuerdo de concesión. Si por el contrario se liquidan en efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de 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 822 miles de 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



003179214

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.

Parte de los directivos incluidos en el Plan de retribución pertenecen a la Sociedad y a empresas del Grupo Inmobiliaria del Sur. El Consejo de Administración de la sociedad dominante, es decir Inmobiliaria del Sur, S.A., decidió que no habrá contraprestación por parte de las sociedades filiales afectadas a la mencionada sociedad dominante (véase Nota 8).

m) Partidas corrientes y no corrientes

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

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

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2020 y 2019 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2020-

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

Los trasposos corresponden a varios locales comerciales de la promoción Plaza del Teatro, sita en Málaga, que se encuentran alquilados al cierre del ejercicio 2020 (véase Nota 7).



CLASE 8.^a



003179215

Ejercicio 2019-

| | Miles de euros | | | | | |
|-------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------|------------------------------|-------------------|
| | Saldo al 31-12-18 | Entradas o Dotaciones | Trasposos desde existencias | Trasposos | Salidas, bajas o reducciones | Saldo al 31-12-19 |
| Coste | | | | | | |
| Suelo | - | 12 | - | - | - | 12 |
| Construcción | - | 228 | - | - | - | 228 |
| Amortización acumulada | - | - | - | - | - | - |
| Deterioro | - | - | - | - | - | - |
| Total coste neto | - | 240 | - | - | - | 240 |

Con fecha 17 de diciembre de 2019 la sociedad participada Hacienda La Cartuja, S.L.U., en ese momento íntegramente propiedad de la Sociedad (véase Nota 6-b) realizó una reducción de capital con devolución de aportaciones por importe de 5.002 miles de euros (véase Nota 6-b). La devolución de aportaciones se ha realizado en especie y ha consistido en la entrega, entre otros activos inmobiliarios, de un local de oficinas y una plaza de aparcamiento en el edificio Cartuja Center de Tomares (Sevilla), que se encontraban registrados como inversiones inmobiliarias en la sociedad participada Hacienda La Cartuja, S.L.U.

En 2020 y 2019 las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

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

| | M ² Totales | M ² Alquilados | Pendientes de alquiler |
|----------|------------------------|---------------------------|------------------------|
| Oficinas | 233 | 233 | - |
| Locales | 914 | 914 | - |
| | 1.147 | 1.147 | - |

| | Totales | Alquiladas | Pendientes de alquiler |
|------------------------|----------|------------|------------------------|
| Plazas de aparcamiento | 1 | 1 | - |
| | 1 | 1 | - |

Las inversiones incluidas en este epígrafe son un local de oficina y una plaza de aparcamiento, en el edificio Cartuja Center (Tomares, Sevilla) y un local comercial en el edificio Plaza del Teatro en Málaga (véase Nota 6-b).

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha obtenido ingresos por arrendamiento derivados de rentas procedentes de inversiones inmobiliarias por importe de 45 miles de euros (0 miles de euros en 2019 al haberse recibido los inmuebles el 17 de diciembre de 2019).

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tiene compromisos de inversión en relación con el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" en nuevos activos y tiene compromisos para la adecuación de los activos existentes por importes no significativos.



CLASE 8.^a



003179216

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

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020, calculado en función de las valoraciones realizadas por la compañía CBRE Valuation Advisory, S.A., tasador independiente no vinculado a la Sociedad, asciende a 3.240 miles de euros (240 miles de euros al 31 de diciembre de 2019).

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

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

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

a) Inversiones financieras a largo plazo-

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

| | Miles de Euros | | | |
|----------------------------------|----------------------------|----------------------------------|-----------------------------|------------|
| | Instrumentos de patrimonio | Valores representativos de deuda | Créditos, derivados y otros | Total |
| Otros activos financieros | - | - | 151 | 151 |
| Total | - | - | 151 | 151 |

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

| | Miles de Euros | | | |
|----------------------------------|----------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--------------|
| | Instrumentos de patrimonio | Valores representativos de deuda | Créditos, derivados y otros | Total |
| Otros activos financieros | 8.385 | - | 124 | 8.509 |
| Total | 8.385 | - | 124 | 8.509 |

Con fecha 4 de abril de 2019 se alcanzó un acuerdo con el accionista de la participada IDS Madrid Manzanares, S.A., Gestafin Global Investment, S.L., para la compra por parte de la Sociedad de las



CLASE 8.^a



003179217

acciones que este accionista titulaba de IDS Madrid Manzanares, S.A., una vez finalizada la promoción terciaria que desarrollaba esta sociedad y realizadas determinadas operaciones mercantiles de reparto de dividendos y reducción de capital, pasando en ese momento la Sociedad a ostentar el 90% del capital social. El precio de compra de las acciones se determinó en función de unos parámetros de valoración del edificio que permanecería en el balance de la sociedad participada, el coste de construcción del mismo y del Patrimonio Neto de la sociedad participada en el momento de ejecutarse la compra, entre otros factores. El importe de 8.385 miles de euros registrado al 31 de diciembre de 2019 era la mejor estimación del desembolso a realizar por parte de la Sociedad a la fecha de cierre de ese ejercicio por este compromiso de compra. La operación se ha realizado en el ejercicio 2020, con fecha 28 de octubre, por un importe de 8.874 miles de euros. El pasivo por el compromiso de pago por esta operación se encontraba registrado al 31 de diciembre de 2019 en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo corriente del balance adjunto (véase Nota 9-b). Tras la compra del 40% del capital social de esta sociedad, la misma cuenta, como único activo inmobiliario en su balance, con un edificio de oficinas de aproximadamente 14.000 m2 sobre rasante y 200 plazas de aparcamiento que se ha destinado a arrendamiento, y que ha comenzado a devengar ingresos por rentas en el ejercicio 2020.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no tiene registradas correcciones por deterioro de valor en sus instrumentos financieros a largo plazo.

El importe registrado en el epígrafe "Créditos, derivados y otros" al cierre 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:

| | Miles de euros | | | |
|---|----------------|------------------------|-----------------------|---------------|
| | 31-12-2019 | Adiciones o Dotaciones | Salidas o Reducciones | 31-12-2020 |
| Inmovilizaciones financieras- | | | | |
| Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas | 62.234 | 8.950(a) | (19.078) (b) | 52.106 |
| Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 13) | 11.170 | 5.199 (c) | (2.057) (d) | 14.312 |
| Deterioro de participaciones | (1.416) | (2.406) | 586 | (3.236) |
| | 71.988 | 11.743 | (20.549) | 63.182 |

- (a) Las adiciones se corresponden con las siguientes operaciones: (i) Con fecha 28 de octubre de 2020, la Sociedad adquiere un 40% adicional del capital social de la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. por un importe de 8.874 miles de euros (véase nota 6-a) (ii) Con motivo de la reducción de capital de la Sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. a la que se hace referencia en el epígrafe (b) y conforme a normas y principios contables generalmente aceptados la sociedad activó en el coste de la participación el Impuesto sobre Operaciones Societarias por importe de 10 miles de euros devengado en la operación (iii) Con motivo de la reducción de capital de la sociedad Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. a la que se hace referencia en el epígrafe (b), y conforme a normas y principios contables generalmente aceptados la Sociedad activó en el coste de la participación el Impuesto sobre Operaciones Societarias por importe de 2 miles de euros devengado en la operación (iv) Con fecha 6 de marzo de 2020 se constituye la sociedad IDS Pacífico Patrimonial, S.A.U., íntegramente participada por la Sociedad, y con un capital social de 60 miles de euros (v) El importe restante, que asciende a 4 miles de euros, se corresponde al devengo del plan a largo plazo en acciones correspondientes a directivos en otras sociedades dependientes (véase Nota 8).



CLASE 8.^a
CORRESPONDIENTE



003179218

- (b) Las reducciones se corresponden con las siguientes operaciones: (i) La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la participada IDS Madrid Manzanares, S.A. de fecha 27 de agosto de 2020 acordó el reparto de la totalidad de la prima de emisión por importe de 8.000 miles de euros. Conforme a normas y principios contables generalmente aceptados la distribución de este dividendo ha sido registrado por la Sociedad como un menor coste de su participación en la misma por importe de 4.000 miles de euros (ii) Con fecha 9 de octubre de 2020 se otorga la escritura de reducción de capital acordada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 27 de agosto de 2020 de la participada IDS Madrid Manzanares, S.A. por importe de 2.000 miles de euros, mediante devolución de aportaciones a los accionistas, de los cuales 1.000 miles de euros, correspondiente al 50% en la que la sociedad participaba en el capital, fueron registrados como menor coste de su participación en la misma (iii) Con fecha 11 de diciembre de 2020, en decisión del Socio único de la Sociedad, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, ha acordado el reparto de un dividendo en especie consistente en el 100% de la acciones que en se momento la Sociedad titulaba de su participada IDS Madrid Manzanares, S.A. (90% del capital), dando de baja la totalidad del coste en la que la participación estaba en ese momento registrada por importe de 13.884 miles de euros. (iv) Con fecha 11 de junio de 2020 la sociedad participada Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.L. en la que la sociedad participa en un 30% ha realizado una reducción de capital con devolución de aportaciones a los accionistas por importe de 647 miles de euros, siendo la devolución de aportaciones correspondiente a la Sociedad de 194 miles de euros.
- (c) Los principales aumentos del ejercicio son los siguientes: (i) Préstamos por importe de 2.424 miles de euros a la sociedad participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. para la adquisición de dos parcelas. (ii) Préstamo por importe de 1.400 miles de euros a la sociedad participada IDS Montevilla Residencial, S.A. y (iii) Préstamo concedido a la sociedad participada IDS Medina Azahara Residencial, S.A. por importe de 875 miles de euros.
- (d) La principal reducción se corresponde con la devolución de un préstamo concedido a la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. por importe de 500 miles de euros. Adicionalmente se ha traspasado un importe de 1.500 miles de euros al epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo".

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:

| | Miles de euros | | | |
|---|----------------|------------------------|-----------------------|---------------|
| | 31-12-2018 | Adiciones o Dotaciones | Salidas o Reducciones | 31-12-2019 |
| Inmovilizaciones financieras- Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas | 64.573 | (a) 4.913 | (b) (7.252) | 62.234 |
| Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 13) | 8.078 | (c) 13.270 | (d) (10.178) | 11.170 |
| Deterioros | (1.316) | (550) | 450 | (1.416) |
| | 71.335 | 17.633 | (16.980) | 71.988 |

- (a) Las adiciones se correspondieron con las siguientes operaciones: (i) Con fecha 19 de marzo de 2019, se constituyó la sociedad IDS Montevilla Residencial, S.A.U con un capital social inicial que ascendía a 60 miles de euros y una prima de emisión por importe de 240 miles de euros, totalmente desembolsadas en el momento de la constitución por la Sociedad. Con fecha 23 de julio de 2019 IDS Montevilla Residencial, S.A. realizó una nueva ampliación de capital social por importe de 1.340 miles de euros y una prima de emisión de 5.360 miles de euros, de los cuales la Sociedad suscribió y desembolsó la cantidad de 4.600 miles de euros, correspondiendo 920 miles de euros a capital social y 3.680 miles de euros a prima de emisión. Tras la ampliación de capital social la sociedad IDS Montevilla Residencial, S.A.U. perdió su carácter unipersonal ostentando la Sociedad una participación equivalente al 70% del capital social de IDS Residencial Montevilla, S.A. (ii) El importe restante, que asciende a 13 miles de euros, se corresponde al devengo del plan a largo plazo en acciones correspondientes a directivos en otras sociedades dependientes (véase Nota 8).
- (b) Las reducciones se correspondieron con las siguientes operaciones: (i) Con fecha 17 de diciembre de 2019 la sociedad participada Hacienda La Cartuja, S.L.U., en ese momento íntegramente propiedad de la Sociedad acordó una reducción de capital de esta sociedad por importe de 5.002 miles de euros, mediante la amortización de participaciones sociales. La reducción de capital se realizó en especie y consistió en unos terrenos en San Juan de Aznalfarache (Sevilla), un local de oficinas y plazas de aparcamiento del edificio Cartuja Center en Tomares



CLASE 8.^a



003179219

(Sevilla), un local comercial y plazas de aparcamiento, junto su deuda asociada, en Lucena (Córdoba) y la cesión de un crédito con Inmobiliaria del Sur, S.A. con el siguiente detalle:

| | Tipo de activo | Miles de euros | | |
|---|----------------|-----------------|----------------|------------------------------------|
| | | Valor razonable | Deuda asociada | Importe de la reducción de capital |
| Inmuebles Tomares (Sevilla) | Inv. Inmob. | 240 | - | 240 |
| Inmuebles Tomares (Sevilla) | Existencias | 95 | - | 95 |
| Inmuebles Lucena (Córdoba) | Existencias | 205 | 113 | 92 |
| Terrenos San Juan de Aznalfarache (Sevilla) | Existencias | 630 | - | 630 |
| Crédito con Inmobiliaria del Sur, S.A. | Crédito | 3.945 | - | 3.945 |
| | | 5.115 | 113 | 5.002 |

De acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, la Sociedad como receptora de esta devolución en especie por amortización de sus participaciones sociales registró los activos no monetarios recibidos a valor razonable por importe de 5.002 miles de euros, coincidiendo con el valor neto contable del porcentaje de la inversión que se da de baja.

(ii) Con fecha 27 de diciembre de 2019 la Junta General de Accionistas de la sociedad participada IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. en la que la Sociedad ostenta una participación del 50% acordó una distribución de un dividendo con cargo a la totalidad de la prima de emisión por importe total de 4.500 miles de euros que fue registrado por la Sociedad como menor coste de su participación en esta sociedad participada por el importe equivalente de su participación de 2.250 miles de euros.

- (c) Los principales aumentos del ejercicio fueron las siguientes: (i) ampliación el préstamo concedido a la sociedad participada IDS Residencial Los Monteros, S.A. por importe inicial de 600 miles de euros en un importe adicional de 1.575 miles de euros. (ii) Préstamo por un importe de 1.500 miles de euros a la sociedad participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. para la financiación de su circulante y ha realizado un segundo desembolso de un préstamo participativo concedido en el ejercicio 2018 a esta misma sociedad por importe de 513 miles de euros. (iii) Préstamo por importe de 7.279 miles de euros a la sociedad participada IDS Montevilla Residencial, S.A. y otro préstamo a esta sociedad por importe de 1.890 miles de euros.
- (d) Las principales reducciones del ejercicio fueron las siguientes: (i) amortización parcial de un préstamo concedido a la sociedad participada IDS Boadilla Residencial, S.A. por importe de 3.000 miles de euros en un importe de 1.750 miles de euros (ii) amortización parcial de otro préstamo a la sociedad participada IDS Boadilla Residencial, S.A. por importe de 500 miles de euros en un importe de 65 miles de euros. (iii) amortización total de un préstamo que por importe de 7.279 miles de euros fue concedido en el mismo ejercicio 2019 a la sociedad participada IDS Montevilla Residencial, S.A. (iv) amortización parcial de un préstamo concedido a la sociedad participada IDS Montevilla Residencial, S.A. en el ejercicio 2019 por importe de 1.890 miles de euros en un importe de 511 miles de euros.

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



003179220

CLASE 8.^a

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|----------------|
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Participaciones en empresas del grupo- Cominsur, S.L.U. | 9.572 | 9.572 |
| IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U | 2.796 | 2.792 |
| IDS Pacífico Patrimonial, S.A.U. | 60 | - |
| Participaciones en empresas multigrupo- Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. | 12.635 | 12.635 |
| IDS Residencial Los Monteros, S.A. | 6.070 | 6.070 |
| IDS Palmera Residencial, S.A. | 3.477 | 3.477 |
| IDS Madrid Manzanares, S.A. (a) | - | 10.000 |
| IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. | 2.250 | 2.250 |
| IDS Medina Azahara Residencial, S.A. | 2.500 | 2.500 |
| IDS Montevilla Residencial, S.A. | 4.900 | 4.900 |
| Hacienda La Cartuja, S.L. | 5.969 | 5.969 |
| Participaciones en empresas asociadas- Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. | 558 | 750 |
| Urbanismo Concertado, S.A. (*) | 1.319 | 1.319 |
| Total coste | 52.106 | 62.234 |
| Deterioros | (3.236) | (1.416) |
| Coste neto | 48.870 | 60.818 |

(*) La sociedad Urbanismo Concertado, S.A. se considera entidad asociada, aunque se posee menos del 20% de los derechos de voto, al entender la sociedad que posee influencia significativa en la misma por tratarse de una sociedad con 9 accionistas con una participación similar, y un representante en el Consejo de Administración cada uno de ellos.

(a) Con fecha 11 de diciembre de 2020, el Socio Único, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad ha acordado el reparto de un dividendo en especie consistente en la totalidad de las acciones que en ese momento titulaba de esta sociedad (90% del capital social) (véase Nota 8). Con anterioridad al reparto de este dividendo la Sociedad había adquirido acciones de esta sociedad consistentes en el 40% del capital social, por lo que antes del reparto del dividendo la sociedad se encontraba registrada como empresa del grupo (véase nota 6).



CLASE 8.^a



003179221

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

Ejercicio 2020-

Empresas del grupo-

| Denominación/Razón Social/Actividad | % participación | | Miles de Euros | | | | | | | Valor en libros | | |
|---|-----------------|-----------|----------------|-------------|---------|---------------------|------------------|----------------------|---------------|-------------------------|---------------------|--|
| | Directa | Indirecta | Capital | Resultado | | Resto de Patrimonio | Total Patrimonio | Dividendos Recibidos | Coste | Deterioro del ejercicio | Deterioro Acumulado | |
| | | | | Explotación | Neto | | | | | | | |
| Cominsur, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Prom., Const. y Venta. Agente Urbanizador | 100% | - | 2.421 | (2.208) | (1.657) | 7.145 | 7.909 | - | 9.572 | (1.657) | (1.663) | |
| IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Construcción | 100% | - | 1.000 | (874) | (735) | 1.992 | 2.257 | - | 2.796 | (538) | (538) | |
| IDS Pacífico Patrimonial, S.A.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción | 100% | - | 60 | - | - | - | 60 | - | 60 | - | - | |
| Total | | | | | | | | | 12.428 | (2.195) | (2.201) | |

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

Empresas asociadas y Multigrupo-

| Denominación/Razón Social/Actividad | % de participación | | Miles de Euros | | | | | | | | | |
|--|--------------------|-----------|----------------|-------------|-------|---------------------|--------------------|------------------|----------------------|-----------------|-------------------------|---------------------|
| | Directa | Indirecta | Capital | Resultado | | Resto de Patrimonio | Dividendo a cuenta | Total Patrimonio | Dividendos Recibidos | Valor en libros | | Deterioro Acumulado |
| | | | | Explotación | Neto | | | | | Coste | Deterioro del ejercicio | |
| Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (*) c/ Angel Gelán, 2 Sevilla | 30% | - | 1.537 | 19 | 14 | 461 | - | 2.012 | - | 558 | - | - |
| Promoción, Construcción y Venta Urbanismo Concertado, S.A. (*) (1) | 9,09% | - | 6.600 | (71) | (72) | (911) | - | 5.617 | - | 1.319 | (8) | (695) |
| Promoción, Construcción y Venta IDS Palmera Residencial, S.A. (*) (**) | 50% | - | 7.000 | 3.030 | 2.223 | 278 | (1.900) | 7.601 | 1.220 | 3.477 | - | - |
| Promoción, Construcción y Venta Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (*) c/ Angel Gelán, 2 Sevilla | 50% | - | 6.497 | 6.496 | 4.469 | 23.854 | - | 34.820 | - | 12.635 | - | - |
| Promoción, Construcción y Venta IDS Residencial Los Monteros, S.A. (*) c/ Angel Gelán, 2 Sevilla | 50% | - | 7.835 | 91 | 11 | 3.831 | - | 11.677 | - | 6.070 | 5 | (232) |
| Promoción, Construcción y Venta IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. (*) c/ Angel Gelán, 2 Sevilla | 50% | - | 4.500 | 3.661 | 2.655 | 304 | (2.300) | 5.159 | 1.150 | 2.250 | - | - |
| Promoción, Construcción y Venta IDS Medina Azahara Residencial, S.A. (*) c/ Angel Gelán, 2 Sevilla | 50% | - | 1.000 | (117) | (125) | 3.960 | - | 4.835 | - | 2.500 | (63) | (82) |
| Promoción, Construcción y Venta IDS Montevilla Residencial, S.A. (*) c/ Angel Gelán, 2 Sevilla | 70% | - | 1.400 | (20) | (18) | 5.580 | - | 6.962 | - | 4.900 | (12) | (26) |
| Promoción, Construcción y Venta Hacienda La Cartuja, S.L. (*) (**) c/ Angel Gelán, 2 Sevilla | 70% | - | 6.771 | 213 | 90 | 1.734 | - | 8.595 | - | 5.969 | - | - |
| Total | | | | | | | | | | 39.678 | (78) | (1.035) |

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

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

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



CLASE 8.ª



003179222

Ejercicio 2019-

Empresas del grupo-

| Denominación/Razón Social/Actividad | % participación | | Miles de Euros | | | | | Valor en libros | | | |
|--|-----------------|-----------|----------------|-------------|-------|---------------------|------------------|----------------------|---------------|-------------------------|---------------------|
| | Directa | Indirecta | Capital | Resultado | | Resto de Patrimonio | Total Patrimonio | Dividendos Recibidos | Coste | Deterioro del ejercicio | Deterioro Acumulado |
| | | | | Explotación | Neto | | | | | | |
| Cominsur, S.L.U. (*) c/Ángel Gelán, 2 Sevilla Prom., Const. y Venta. Agente Urbanizador | 100% | - | 2.421 | (1) | (1) | 7.146 | 9.566 | - | 9.572 | - | (6) |
| IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Construcción | 100% | - | 1.000 | 2.084 | 1.560 | 431 | 2.991 | 2.000 | 2.792 | - | - |
| Total | | | | | | | | | 12.364 | | (6) |

(*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2019.



CLASE 8.^a



003179223

Empresas asociadas y Multigrupo-

| Denominación/Razón Social/Actividad | % de participación | | Miles de Euros | | | | | | | | | |
|--|--------------------|-----------|----------------|-------------|-------|---------------------|--------------------|------------------|----------------------|-----------------|-------------------------|---------------------|
| | Directa | Indirecta | Capital | Resultado | | Resto de Patrimonio | Dividendo a cuenta | Total Patrimonio | Dividendos Recibidos | Valor en libros | | |
| | | | | Explotación | Neto | | | | | Coste | Deterioro del ejercicio | Deterioro Acumulado |
| Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (*) c/ Angel Gelán, 2 Sevilla | 30% | - | 2.184 | 22 | (3) | 465 | - | 2.646 | - | 750 | - | - |
| Promoción, Construcción y Venta Urbanismo Concertado, S.A. (*) (1) Avda. San Fco. Javier, 24 Sevilla | 9,09% | - | 6.600 | (129) | (132) | 779 | - | 5.689 | - | 1.319 | (14) | (688) |
| Promoción, Construcción y Venta IDS Palmera Residencial, S.A. (*) c/ Angel Gelán, 2 Sevilla | 50% | - | 7.000 | 3.809 | 2.756 | (310) | (1.628) | 7.818 | 814 | 3.477 | 132 | - |
| Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (*) c/ Angel Gelán, 2 Sevilla | 50% | - | 6.497 | 5.072 | 3.403 | 20.451 | - | 30.351 | - | 12.635 | - | - |
| Promoción, Construcción y Venta IDS Residencial Los Monteros, S.A. (*) c/ Angel Gelán, 2 Sevilla | 50% | - | 7.835 | (340) | (288) | 4.119 | - | 11.666 | - | 6.070 | (144) | (237) |
| Promoción, Construcción y Venta IDS Madrid Manzanares, S.A. (*) c/ Angel Gelán, 2 Sevilla | 50% | - | 12.000 | (424) | (409) | 7.507 | - | 19.098 | - | 10.000 | (205) | (451) |
| Promoción, Construcción y Venta IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. (*) c/ Angel Gelán, 2 Sevilla | 50% | - | 4.500 | 3.656 | 2.651 | (322) | (2.025) | 4.804 | 1.013 | 2.250 | 161 | - |
| Promoción, Construcción y Venta IDS Medina Azahara Residencial, S.A. (*) c/ Angel Gelán, 2 Sevilla | 50% | - | 1.000 | (42) | (32) | 3.992 | - | 4.960 | - | 2.500 | (16) | (20) |
| Promoción, Construcción y Venta IDS Montevilla Residencial, S.A. (*) c/ Angel Gelán, 2 Sevilla | 70% | - | 1.400 | (20) | (15) | 5.595 | - | 6.980 | - | 4.900 | (14) | (14) |
| Promoción, Construcción y Venta Hacienda La Cartuja, S.L. (*) (**) c/ Angel Gelán, 2 Sevilla | 70% | - | 6.771 | 1.991 | 1.396 | 1.337 | (999) | 8.505 | 2.098 | 5.969 | - | - |
| Total | | | | | | | | 49.870 | (100) | | | (1.410) |

(*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2019.

(**) Adicionalmente al dividendo a cuenta que aparece en el cuadro anterior, esta sociedad repartió un dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 1.099 miles de euros. Por tanto, los dividendos recibidos por Insur Promoción Integral, S.L.U. en el ejercicio 2019, han ascendido a 2.098 miles de euros. El reparto de dividendos se realizó con anterioridad a la entrada en el capital social de Hacienda La Cartuja, S.L. del nuevo socio (véase Nota 6-b).

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



CLASE 8.^a



003179224



CLASE 8.^a



003179225

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

En el ejercicio 2020 la Sociedad ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias una dotación por deterioro por 2.406 miles de euros (550 miles de euros en el ejercicio 2019) y ha registrado una aplicación por deterioro por importe de 586 miles de euros (450 miles de euros en el ejercicio 2019). En dicha aplicación se encuentra la aplicación del deterioro de la participación en IDS Madrid Manzanares, S.A. antes de la operación descrita en la Nota 6.b) por importe de 453 miles de euros.

Las actividades realizadas por las sociedades participadas son las siguientes:

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

IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.: sociedad participada constituida en el ejercicio 2019. Su actividad es la ejecución de obras de urbanización y construcción de proyectos inmobiliarios.

IDS Pacífico Patrimonial, S.A.U.: sociedad constituida el 6 de marzo de 2020, participada al 100% por la Sociedad, con un capital social de 60 miles de euros, y que al cierre del ejercicio se encontraba inactiva.

IDS Palmera Residencial, S.A.: sociedad constituida durante el ejercicio 2013 con una participación del 50%, con los socios Azevrec, S.A. con un 25% y Gestafin Global Investment, S.L. con el restante 25%. Su actividad es la construcción, comercialización y venta de una promoción desarrollada en varias fases con aproximadamente 180 viviendas en Sevilla capital. En el ejercicio 2020 se ha producido la finalización de las obras y el comienzo de las entregas de viviendas de la primera fase que consta de un total de 102 viviendas.

IDS Residencial Los Monteros, S.A.: sociedad constituida durante el ejercicio 2015 con una participación del 50%, con los socios Bon Natura, S.A. con un 10% y Gestafin Global Investment, S.L. con el restante 40%. Su actividad es la construcción y comercialización de varias promociones inmobiliarias en Marbella (Málaga).

Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.: sociedad constituida durante el ejercicio 2015 con una participación del 50%, con el socio Anida Operaciones Singulares, S.A.U. del Grupo BBVA con el restante 50%. Su actividad es la construcción, comercialización, venta y entrega de viviendas en Andalucía, principalmente en el sector Entrenúcleos de Dos Hermanas (Sevilla). Cuenta asimismo con una promoción en Marbella (Málaga), una promoción en Conil de la Frontera (Cádiz), una promoción en Cáceres Capital, un solar en Salobreña (Cáceres) y unos terrenos en fase de urbanización en Sevilla capital.

IDS Madrid Manzanares, S.A.: sociedad constituida durante el ejercicio 2016 con una participación del 50%, con los socios Gestafin Global Investment, S.L. con un 40% y Bon Natura, S.A. con el restante 10%. Ha desarrollado una promoción inmobiliaria sobre un solar de uso terciario adquirido en el Paseo de los Melancólicos en Madrid. Tras diversas operaciones societarias realizadas en el ejercicio 2020 (véase nota 6), con fecha 11 de diciembre de 2020, la totalidad de las acciones que en ese momento poseía Insur Promoción Integral, S.L.U. fueron incluidas en un dividendo en especie acordado por la sociedad en decisión de su socio único, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios.



CLASE 8.^a



003179226

IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.: sociedad constituida durante el ejercicio 2017 con una participación del 50%. El resto de socios son Bon Natura, S.A. con un 45% y Testa Consultores, S.L. con un 5%. Su actividad es la construcción y comercialización de 122 viviendas unifamiliares en el sector "Cortijo Sur" de Boadilla del Monte (Madrid). En el ejercicio 2020 se ha finalizado las obras y ha iniciado la entrega de viviendas de la promoción denominada "Boadilla Garden" que consta de un total de 74 viviendas.

IDS Medina Azahara Residencial, S.A.: sociedad constituida durante el ejercicio 2019 con una participación del 50%, con los socios Gestafin Global Investment, S.L. en un 35% y Surister del Arroyo, S.L. con el restante 15%. Su actividad es la construcción y comercialización de 187 viviendas en Córdoba.

IDS Montevilla Residencial, S.A.: sociedad constituida durante el ejercicio 2020 y en la que participa en un 70%, con el socio Gestafin Global Investment, S.L. en el 30% restante. Su actividad es la construcción y comercialización de viviendas de dos parcelas en Villaviciosa de Odón (Madrid).

Hacienda La Cartuja, S.L.: sociedad, en la que al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad participa en un 70% junto a Gestafin Global Investment que titula el restante 30%, ha entregado durante el ejercicio 2020, principalmente, viviendas de las promociones desarrolladas en el término municipal de Dos Hermanas (Sevilla) y El Rompido (Cartaya - Huelva). Asimismo, ha iniciado el desarrollo de una promoción de viviendas unifamiliares en Valdemoro (Madrid).

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

Urbanismo Concertado, S.A.: agente urbanizador, construcción, promoción y venta. Es una sociedad participada en un 9,09% que tiene un 18,18% de sus acciones en autocartera, ascendiendo por tanto la participación de la Sociedad a un 11,11%.

c) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-

La composición de los saldos del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|--------------|
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Clientes por ventas y prestación de servicios | 532 | 1.231 |
| Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 13) | 1.397 | 6.119 |
| Deudores varios | 252 | 365 |
| Personal | - | 33 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 11) | 1 | 1.104 |
| Total | 2.182 | 8.852 |

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

Al cierre del ejercicio 2020, en el epígrafe de "Clientes por ventas y prestación de servicios" se encuentran efectos comerciales a cobrar entregados por los clientes de la actividad de promoción por importe de 277 miles de euros (1.213 miles de euros en el ejercicio 2019) según las condiciones



CLASE 8.^a



003179227

establecidas en los contratos privados de compraventa. Al 31 de diciembre de 2020 no se habían producido impagos a su vencimiento de estos efectos, si bien la Sociedad no considera deterioro en este saldo dado que no se ha producido la entrega de los bienes.

Durante los ejercicios 2020 y 2019, la Sociedad no ha dotado ni aplicado deterioros en concepto de provisión.

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

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

Políticas de gestión de riesgos

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

a) *Riesgo de tipo de interés-*

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

De la deuda con entidades de crédito a esta fecha, 31.319 miles de euros se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor) y 2.874 miles de euros está contratada a tipo fijo.

Al cierre del ejercicio 2020, la Sociedad no tiene contratados instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés, si bien, está evaluando la posibilidad de contratarlos en periodos futuros.

b) *Riesgo de liquidez-*

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

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

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 14.959 miles de euros (13.837 miles de euros en el ejercicio 2019), cuenta con disponibles en pólizas de crédito por importe de 3.537 miles de euros y el importe de los



CLASE 8.^a



003179228

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

- En relación a los préstamos sobre solares, el Administrador Único de la Sociedad estima que serán novados a su vencimiento. Respecto a la financiación hipotecaria subrogable, parte de la misma será subrogada por los clientes con la venta de unidades inmobiliarias.

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 2.548 miles de euros (Nota 9-a) y "Pasivo corriente" por importe de 31.645 miles de euros (Nota 9-b). A la fecha actual, la Sociedad no tiene deuda financiera sujeta al cumplimiento de covenants contractuales o covenants financieros.

c) *Riesgo de crédito-*

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

d) *Riesgo de tipo de cambio-*

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

7. Existencias

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

| | Miles de Euros | | | | |
|--|------------------|----------------|-----------------|--------------------------|------------------|
| | Saldo a 31-12-19 | Adiciones | Retiros | Trasposos / Aplicaciones | Saldo a 31-12-20 |
| Terrenos y solares- | 18.666 | 1.422 | - | 208 | 20.296 |
| Obra en curso de constr. de ciclo largo- | - | - | - | - | - |
| Obra en curso de constr. de ciclo corto- | 39.221 | 8.727 | - | (47.948) | - |
| Edificios construidos- | 17.397 | 30 | (27.429) | 45.465 | 35.463 |
| Edificios adquiridos | 300 | - | - | - | 300 |
| Anticipos | 1.710 | - | - | (565) | 1.145 |
| | 77.294 | 10.179 | (27.429) | (2.840) | 57.204 |
| Deterioros- | | | | | |
| Terrenos y solares | (2.757) | (2.883) | - | - | (5.640) |
| | (2.757) | (2.883) | - | - | (5.640) |
| Total existencias | 74.537 | 7.296 | (27.429) | (2.840) | 51.564 |

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



003179229

CLASE 8.^a

Las principales adiciones al epígrafe "Terrenos y solares" se corresponden con el coste, impuestos no incluidos, correspondiente al 25% de un proindiviso de un solar sito en la calle Juglar (Sevilla), con una edificabilidad de 4.742 m² por importe de 1.310 miles de euros.

Durante el ejercicio 2020 se han finalizado las obras correspondientes a la promoción "Edificio 75 Aniversario" en Sevilla y "Altos del Retiro 2ª Fase B" en Churriana (Málaga).

Los traspasos corresponden a varios locales comerciales de la promoción Plaza del Teatro, sita en Málaga, que se encuentran alquilados al cierre del ejercicio 2020 (véase Nota 5).

El epígrafe "Anticipos a proveedores" recoge fundamentalmente las cantidades entregadas a cuenta de las compraventas formalizadas en contrato privado del restante 50% en proindiviso del solar sito en la calle Juglar (Sevilla) por importe de 991 miles de euros.

En el ejercicio 2016 se adquirió a SAREB un solar en la Plaza del Teatro (Málaga). Dicha adquisición se realizó con aplazamiento del pago del precio de la compraventa, que se estableció como un porcentaje de las ventas a terceros de la promoción a desarrollar en el solar, con un precio mínimo y un periodo máximo para el pago de ese precio mínimo. El precio mínimo, por importe de 10.392 miles de euros, se encontraba garantizado mediante aval bancario (véase Nota 9) y ha sido pagado en el ejercicio 2020. Al cierre del ejercicio 2020 el importe pendiente del precio a pagar a Sareb por el solar, que asciende a 2.254 miles de euros, se encuentra registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo" del pasivo corriente (véase Nota 9-b).

La composición y movimiento de las existencias al 31 de diciembre de 2019 era la siguiente:

| | Miles de Euros | | | | |
|--|------------------|---------------|----------------|--------------------------|------------------|
| | Saldo a 31-12-18 | Adiciones | Retiros | Traspasos / Aplicaciones | Saldo a 31-12-19 |
| Terrenos y solares- | 28.573 | (*) 2.398 | - | (12.305) | 18.666 |
| Obra en curso de constr. de ciclo largo- | 4.571 | - | - | (4.571) | - |
| Obra en curso de constr. de ciclo corto- | 24.425 | 22.422 | - | (7.626) | 39.221 |
| Edificios construidos- | 1.915 | 72 | (9.092) | 24.502 | 17.397 |
| Edificios adquiridos | - | (*) 300 | - | - | 300 |
| Anticipos | 28 | 2.252 | (570) | - | 1.710 |
| | 59.512 | 27.444 | (9.662) | - | 77.294 |
| Deterioros- | | | | | |
| Terreno y solares | (2.236) | (521) | - | - | (2.757) |
| | (2.236) | (521) | - | - | (2.757) |
| Total existencias | 57.276 | 26.923 | (9.662) | - | 74.537 |

(*) Incluyen activos recibidos en la operación de reducción de capital de la sociedad participada Hacienda La Cartuja, S.L. (véase Nota 6-b).

Los compromisos de ventas que la Sociedad tiene a 31 de diciembre de 2020 ascienden a 23.281 miles de euros, habiéndose registrado las cantidades recibidas en el epígrafe anticipos de clientes del pasivo del balance por importe de 5.264 miles de euros (véase Nota 10).

El importe de las existencias neto de deterioros afectas a financiación hipotecaria al 31 de diciembre de 2020 asciende a 45.906 miles de euros (70.026 miles de euros al 31 de diciembre de 2019) (Véase Nota 9). El importe de gastos financieros correspondientes a financiación específica y genérica registrados como coste de las existencias a 31 de diciembre de 2020 y 2019 asciende a 1.313 y a 2.657 miles de euros, respectivamente.



CLASE 8.^a



003179230

Se han realizado valoraciones sobre las existencias a 31 de diciembre de 2020 y 2019. En todos los casos, las valoraciones han sido realizadas CBRE Valuation Advisory, S.A., tasador independiente, homologado e inscrito en el Registro del Banco de España. La valoración de las existencias al 31 de diciembre de 2020 se ha realizado conforme a los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de julio de 2017 "Red Book". Los métodos de valoración empleados han sido el residual dinámico y por comparación. Como consecuencia de dichas valoraciones se han registrado deterioros de provisiones por importe de 2.883 miles de euros en el ejercicio 2020.

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

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

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

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

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

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

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



CLASE 8.^a



003179231

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

8. Patrimonio Neto y Fondos Propios

Capital social-

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 2 de junio de 2015, se aprobó en Junta General Ordinaria y Universal, la reducción del capital social en la cantidad de 488 miles de euros. Dicha reducción de capital social se llevó a cabo mediante la reducción del valor nominal de las 150.000 acciones representativas del capital social, que pasaron de



CLASE 8.^a



003179232

17,50 euros de valor nominal a 14,25 euros cada una de ellas. La citada reducción de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 9 de julio de 2015.

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

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

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

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

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

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



CLASE 8.^a
INMOBILIARIA



003179233

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

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

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

Con fecha 13 de abril de 2018, la Sociedad realizó una ampliación de capital por importe de 364 miles de euros, con una prima de asunción de 364 miles de euros, que fue íntegramente suscrita por Inmobiliaria del Sur, S.A. (sociedad matriz) mediante la aportación no dineraria consistente en un solar sito en Málaga junto con el préstamo garantizado con hipoteca sobre el citado inmueble, de acuerdo con el siguiente detalle:

| | Miles de Euros | | | |
|---|---------------------|-----------------|----------------|------------------|
| | Valor neto contable | Valor razonable | Deuda asociada | Valor aportación |
| Solar 2ª fase Altos del Retiro (Churrana) | 2.903 | 2.903 | 2.176 | 727 |
| | 2.903 | 2.903 | 2.176 | 727 |

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

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

| | Miles de Euros | | | |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------|----------------|------------------|
| | Valor neto contable | Valor razonable | Deuda asociada | Valor aportación |
| Solar Avda. Ramón Carande (Sevilla) | 11.897 | 11.897 | 6.856 | 5.041 |
| | 11.897 | 11.897 | 6.856 | 5.041 |



CLASE 8.^a
INSTRUMENTO



003179234

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

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

Al cierre del ejercicio 2020, el capital social de la Sociedad está compuesto por 4.150.560 participaciones sociales de 14,25 euros de valor nominal cada una de ellas, siendo el Socio Único de la Sociedad, Inmobiliaria del Sur, S.A. Todas las participaciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Reserva legal-

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

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 esta reserva no se encontraba completamente constituida.

Otras Reservas - Reserva de fusión-

Dentro del epígrafe "Otras Reservas" del Patrimonio Neto del balance a 31 de diciembre de 2020 y 2019 de la Sociedad, figura registrado un importe de 386 miles de euros, correspondiente al patrimonio neto a 1 de enero de 2016 de las sociedades absorbidas, en el ejercicio 2017, integrados como consecuencia de la fusión.

Otras Reservas - Ajuste fiscal aportación no dineraria-

En el epígrafe "Otras Reservas" del Patrimonio del balance a 31 de diciembre de 2020 y 2019 de la Sociedad, figura registrado un importe negativo de 279 miles de euros, correspondiente al efecto fiscal de la diferencia entre el valor contable y el valor razonable la aportación no dineraria de la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio 2016, habida cuenta que la citada ampliación de capital fue acogida al Régimen de neutralidad Fiscal Especial del Impuesto sobre Sociedades del Capítulo VII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004.

Dividendo a cuenta-

Con fecha 4 de diciembre de 2020, por decisión del Socio Único, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, se ha acordado el pago de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2020, por importe de 3.500 miles de euros, a razón de 0,96 euros por acción. Dicho dividendo fue pagado el mismo día de la Junta General.



CLASE 8.^a



003179235

Con fecha 27 de diciembre de 2019, por decisión del Socio Único, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, se acordó el pago de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2020, por importe de 6.922 miles de euros, a razón de 1,90 euros por acción (véase Nota 3). Dicho dividendo fue pagado el mismo 27 de diciembre de 2019.

Dividendo con cargo a Reservas Voluntarias y Prima de asunción-

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

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

Otras aportaciones de socios-

Con fecha 24 de noviembre de 2016, el Consejo de Administración del Socio Único aprobó un Plan de Retribución de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones de la Sociedad a determinados directivos del Grupo y al Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo. 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 a los directivos pertenecientes a Insur Promoción Integral, S.L.U., que se estimó en un importe total de 168 miles de euros, de los cuales 54 miles de euros se correspondían con el importe devengado en el ejercicio 2019. Adicionalmente, un importe de 39 miles de euros se correspondía con el importe devengado al cierre del ejercicio 2019, por este concepto, en la sociedad participada IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrado con fecha 26 de febrero de 2021, ha considerado tras la evaluación de los objetivos fijados en el Plan Estratégico 2016-2020, que el cumplimiento de los mismos para los directivos incluidos en el Plan pertenecientes a Insur Promoción Integral, S.L.U., ha ascendido a un 80,5% de media ponderada, lo que supone la asignación de 21.507 acciones con un coste global de 179 miles de euros. Adicionalmente las acciones asignadas al directivo perteneciente a la participada IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. han sido de 5.118 con un coste de 42 miles de euros.

Consecuencia de lo anterior, la Sociedad ha registrado en el ejercicio 2020 10 miles de euros con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (54 miles de euros en el ejercicio 2019). Conforme a las normas y principios contables generalmente aceptados el importe de 13 miles de euros (67 miles de euros en el ejercicio 2019) correspondiente al coste devengado por este concepto ha sido registrado en la partida "Otras aportaciones de socios" del patrimonio neto de la Sociedad



CLASE 8.^a



003179236

(de este importe 3 miles de euros han sido igualmente registrados como mayor coste de la participación de IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U., en el ejercicio 2020 (13 miles de euros en el ejercicio 2019), (véase Nota 6-b).

9. Deudas a largo y corto plazo

a) Pasivos financieros a largo plazo-

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

| | Miles de Euros | | | |
|----------------------------|-------------------|--|---------------------------|--------------|
| | Deudas con EE.CC. | Obligaciones y otros valores negociables | Otros pasivos financieros | Total |
| Débitos y partidas a pagar | 2.548 | - | 28 | 2.576 |
| Total | 2.548 | - | 28 | 2.576 |

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

| | Miles de Euros | | | |
|----------------------------|-------------------|--|---------------------------|--------------|
| | Deudas con EE.CC. | Obligaciones y otros valores negociables | Otros pasivos financieros | Total |
| Débitos y partidas a pagar | 2.224 | - | 2 | 2.226 |
| Total | 2.224 | - | 2 | 2.226 |

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 EE.CC. | Otros pasivos financieros largo plazo | Otros pasivos financieros corto plazo | Total |
| Débitos y partidas a pagar | 31.645 | - | 2.254 | 33.899 |
| Total | 31.645 | - | 2.254 | 33.899 |

En el epígrafe de Otros pasivos financieros a corto plazo al 31 de diciembre de 2020 se incluye exclusivamente el importe estimado pendiente de pago a SAREB por la compra del solar de Plaza del Teatro en Málaga (véase nota 7).

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



003179237

CLASE 8.^a

| | Miles de Euros | | | |
|----------------------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------|
| | Deudas con EE.CC. | Otros pasivos financieros largo plazo | Otros pasivos financieros corto plazo | Total |
| Débitos y partidas a pagar | 27.686 | - | 21.675 | 49.361 |
| Total | 27.686 | - | 21.675 | 49.361 |

En el epígrafe de Otros pasivos financieros a corto plazo al 31 de diciembre de 2019 se incluyó el importe estimado a pagar a SAREB por la compra del solar de Plaza del Teatro en Málaga (13.290 miles de euros) con vencimiento en 2020 (véase Nota 7) y el importe estimado correspondiente al compromiso de compra del 40% de participación adicional a la ya mantenida en IDS Madrid Manzanares S.A. (8.385 miles de euros) ya liquidado en 2020 (véase Nota 6-a).

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

| | Miles de Euros | | | | |
|--------------------------------------|----------------|--------------|---------------------------|---------------------------|---------------|
| | Límite | No corriente | Corriente | | TOTAL |
| | | | Vencimiento a corto plazo | Vencimiento a largo plazo | |
| Pólizas | 6.000 | - | 2.463 | - | 2.463 |
| Pagos financiados | 2.500 | - | 106 | - | 106 |
| Préstamos hipotecarios subrogables | 27.577 | - | 80 | 22.197 | 22.277 |
| Préstamos hipotecarios sobre solares | 4.953 | - | 2.440 | 2.513 | 4.953 |
| Préstamos inversiones inmobiliarias | 1.575 | 1.274 | 301 | - | 1.575 |
| Otros préstamos | 2.760 | 1.274 | 1.487 | - | 2.761 |
| Intereses devengados no vencidos | | - | 58 | - | 58 |
| | | 2.548 | 6.935 | 24.710 | 34.193 |

En el epígrafe "Préstamos inversiones inmobiliarias" se encuentran registrados los préstamos formalizados por la Sociedad para la financiación de proyectos inmobiliarios destinados a la obtención de rentas. A cierre del ejercicio 2020, la Sociedad tiene registrados dos préstamos sobre inversiones inmobiliarias por importe total dispuesto de 1.575 miles de euros. Uno de los citados préstamos se trata de un préstamo hipotecario que se formalizó en el ejercicio 2014 por importe de 6.300 miles de euros que fue destinado a la cancelación de préstamos suscritos con anterioridad, y se encuentra garantizado con hipoteca sobre activos inmobiliarios de Inmobiliaria del Sur, S.A. que actúa como hipotecante no deudor. Este préstamo se amortiza en el plazo de 10 años, siendo los dos primeros años de carencia, mediante el pago de 32 cuotas con periodicidad trimestral, comprensivas de capital e intereses. El importe pendiente de pago al 31 de diciembre de 2020 de este préstamo asciende a 799 miles de euros, tras haberse cancelado anticipadamente 2.682 miles de euros en el ejercicio 2020. El resto del saldo se corresponde con el préstamo sobre inversiones inmobiliarias del local comercial en Avda. Miraflores (véase Nota 5).

El epígrafe "Préstamos hipotecarios subrogables" recoge los préstamos formalizados para la financiación de la construcción de las promociones inmobiliarias desarrolladas por la Sociedad. El importe pendiente de disponer al 31 de diciembre de 2020, 5.300 miles de euros, es disponible por la Sociedad con la subrogación en el préstamo por parte de los clientes. A cierre del ejercicio 2020, la Sociedad tiene registrados siete préstamos con diversas entidades financieras por un importe dispuesto total de 22.277 miles de euros, de los cuales 80 miles de euros tienen vencimiento en el ejercicio 2021, y 22.197 miles de euros en los ejercicios siguientes.



CLASE 8.^a



003179238

En el epígrafe "Préstamos hipotecarios sobre solares" se encuentran recogidos los préstamos formalizados por la Sociedad para la financiación de la compra de terrenos que desarrollará en un futuro la Sociedad. A cierre del ejercicio 2020, la misma tiene registrados cuatro préstamos con varias entidades financieras por un importe dispuesto total de 4.953 miles de euros, de los cuales 2.440 miles de euros tienen vencimiento en el ejercicio 2021 y 2.513 miles de euros en los ejercicios siguientes. Estos préstamos tienen garantía hipotecaria sobre los siguientes solares: parcela R-1 Consesa (Sevilla), solar La Pastora (sito en El Puerto de Santa María, Cádiz), solar calle Ferrocarriles (Jerez de la Frontera, Cádiz) y solar en El Valle (Castilleja de la Cuesta, Sevilla).

Los pagos financiados se corresponden a contratos bancarios para el aplazamiento de pagos por un importe máximo de 2.500 miles de euros (líneas de confirming y otras líneas de pagos), de los cuales tenía dispuestos al cierre del ejercicio 2020 un importe de 106 miles de euros. Estos pagos financiados están vinculados y son accesorios a las líneas de pagos a proveedores, y suponen una "extrafinanciación" a la facilitada por los proveedores. El plazo de esta financiación adicional está entre 1 y 6 meses desde el pago al proveedor.

El epígrafe "Otros préstamos" se encuentra compuesto por dos pólizas de préstamo que la Sociedad formalizó con fecha 22 de junio de 2017 y 7 de febrero de 2020 con fecha de vencimiento es el 30 de junio de 2021 y el 7 de febrero de 2023, respectivamente.

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

| | Miles de Euros | | | | | |
|---------------------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 y ss | Total |
| Deudas con entidades de crédito | 1.980 | 1.807 | 1.067 | 1.523 | 20.881 | 27.258 |
| Total | 1.980 | 1.807 | 1.067 | 1.523 | 20.881 | 27.258 |

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

| | Miles de Euros | | | |
|----------------------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------|
| | Deudas con EE.CC. | Otros pasivos financieros largo plazo | Otros pasivos financieros corto plazo | Total |
| Débitos y partidas a pagar | 25.127 | 10.392 | - | 35.519 |
| Total | 25.127 | 10.392 | - | 35.519 |

La composición del epígrafe deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2019 era la siguiente:



003179239

CLASE 8.ª

| | Miles de Euros | | | | |
|--------------------------------------|----------------|--------------|---------------------------|---------------------------|---------------|
| | Límite | No corriente | Corriente | | TOTAL |
| | | | Vencimiento a corto plazo | Vencimiento a largo plazo | |
| Pólizas | 7.000 | - | 2.450 | - | 2.450 |
| Pagos financiados | 2.500 | - | 84 | - | 84 |
| Préstamos hipotecarios subrogables | 34.262 | - | 110 | 18.929 | 19.039 |
| Préstamos hipotecarios sobre solares | 5.536 | - | 585 | 4.951 | 5.536 |
| Préstamos inversiones inmobiliarias | 1.856 | 1.560 | 296 | - | 1.856 |
| Otros préstamos | 885 | 664 | 221 | - | 885 |
| Intereses devengados no vencidos | | - | 60 | - | 60 |
| | | 2.224 | 3.806 | 23.880 | 29.910 |

El detalle por vencimiento de las deudas con entidades de crédito a largo plazo al 31 de diciembre de 2019, era el siguiente:

| | Miles de Euros | | | | | |
|---------------------------------|----------------|--------------|--------------|------------|---------------|---------------|
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 y ss | Total |
| Deudas con entidades de crédito | 3.517 | 1.159 | 1.293 | 966 | 19.169 | 26.104 |
| Total | 3.517 | 1.159 | 1.293 | 966 | 19.169 | 26.104 |

c) Garantías comprometidas con terceros

La Sociedad, en el desarrollo normal de su actividad, tiene constituidos a 31 de diciembre de 2020 avales en favor de diferentes entidades por importe de 867 miles de euros en garantía de la ejecución de obras de urbanización y construcción de promociones (181 miles de euros al 31 de diciembre de 2019).

10. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de los saldos del epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|---------------|
| | 2020 | 2019 |
| Proveedores | 624 | - |
| Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 13) | 3.766 | 12.072 |
| Acreedores varios | - | 279 |
| Personal (remuneraciones pendientes de pago) | 314 | 303 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 11) | 165 | 2.080 |
| Anticipo de clientes (Nota 7) | 5.264 | 10.559 |
| Total | 10.133 | 25.293 |



CLASE 8.^a



003179240

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

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

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

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|--------|
| | Días | Días |
| Periodo medio de pago a proveedores | 26,40 | 12,35 |
| Ratio de operaciones pagadas | 37,15 | 12,42 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 10,00 | 5,25 |
| | Miles de Euros | |
| Total pagos realizados | 16.136 | 20.333 |
| Total pagos pendientes | 2.894 | 199 |

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).

11. 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



003179241

Saldos deudores

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|--------------|
| | 2020 | 2019 |
| Hacienda Pública deudora por IVA | 1 | 1 |
| Hacienda Pública IVA soportado diferido | - | 1.103 |
| Total | 1 | 1.104 |

Saldos acreedores

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|--------------|
| | 2020 | 2019 |
| Hacienda Pública acreedora por IVA | 48 | 837 |
| Hacienda Pública IVA repercutido diferido | - | 1.103 |
| Hacienda Pública acreedora por retenciones | 66 | 81 |
| Organismos de la Seguridad Social, acreedores | 51 | 59 |
| Total | 165 | 2.080 |

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

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

b) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal-

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

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

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



CLASE 8.^a



003179242

Diferencias permanentes

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

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

Diferencias temporales

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

Respecto a las disminuciones se corresponde a la aplicación del deterioro de la participación de la participada IDS Madrid Manzanares, S.A. por importe de 451 miles de euros y de la participada IDS Residencial los Monteros, S.A. por importe de 5 miles de euros, dotaciones realizadas en ejercicios anteriores y que no tuvieron el carácter de fiscalmente deducibles (véase nota 6).

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 | | | 9.163 |
| Diferencias permanentes- | - | (5.925) | (5.925) |
| Diferencia temporales- | 1.807 | (293) | 1.514 |
| Diferencias derivadas de la consolidación fiscal | 290 | - | 290 |
| Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores | - | (2.522) | (2.522) |
| Base imponible fiscal | 2.097 | (8.740) | 2.520 |

Diferencias permanentes

Las disminuciones por importe de 5.925 miles de euros se correspondieron con dividendos recibidos de diversas participadas (véanse Notas 6 y 13).



CLASE 8.^a



003179243

Diferencias temporales

Respecto a los aumentos se correspondieron con los siguientes conceptos: (i) 393 miles de euros se corresponden con dotaciones de deterioro de empresas del grupo y asociadas (véase Nota 6) (ii) 383 miles de euros se corresponden a la reversión del deterioro fiscal de la participación de Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. aportada a la Sociedad en 2016 y acogida al régimen de neutralidad fiscal, conforme a lo establecido en la disposición transitoria 16^a apartado 3 de la LIS (iii) 977 miles de euros se corresponden a la reversión de los deterioros fiscalmente deducibles de la participada Hacienda la Cartuja, S.L.U. aportada a la sociedad en el ejercicio 2017 y acogida al régimen de neutralidad fiscal, por el importe correspondiente a la recuperación de la inversión como consecuencia del resultado positivo obtenido en el ejercicio 2020 y (iv) 54 miles de euros se corresponden con el importe devengado del Plan de Retribución a largo plazo en acciones (véase Nota 8).

Respecto a las disminuciones se correspondieron a los siguientes conceptos: (i) 132 miles de euros se corresponden a la aplicación del deterioro de la participación de la participada IDS Palmera Residencial, S.A., dotación realizada en ejercicios anteriores y que no tuvo el carácter de fiscalmente deducible (véase nota 6) (ii) 161 miles de euros se corresponden a la aplicación del deterioro de la participación de la participada IDS Boadilla Garden Residencial, S.A., dotación realizada en ejercicios anteriores y que no tuvo el carácter de fiscalmente deducible (véase nota 6).

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

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

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

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



CLASE 8.^a



003179244

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

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

| | Miles de Euros | |
|--|------------------|---------------|
| | Valor aportación | Valor fiscal |
| Participación Hacienda la Cartuja, S.L.U. (*) | 10.972 | 15.676 |
| Participación Cominsur, S.L.U. | 9.572 | 11.500 |
| Participación IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. | 2.753 | 1.001 |
| | 23.297 | 28.177 |

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

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

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

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

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

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



003179245

CLASE 8.^a

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|--------------|
| | 2020 | 2019 |
| Resultado contable antes de impuestos | 5.081 | 9.163 |
| Cuota al 25% | (1.270) | (2.291) |
| Impacto diferencias permanentes | 1.019 | 1.481 |
| Total (gasto)/ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias | (251) | (810) |

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 | (453) | (946) |
| Impuesto diferido: | | |
| Por operaciones continuadas | 202 | 136 |
| Total gasto por impuesto | (251) | (810) |

e) Activos por impuesto diferido registrados-

El detalle del saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

| | Euros | | | |
|---|---------------|------------|---------------|--------------|
| | Saldo inicial | Aumentos | Disminuciones | Saldo final |
| Diferencias temporarias (Impuestos anticipados): | | | | |
| Bases Imponibles Negativas | 2.303 | - | (315) | 1.988 |
| Deterioros participaciones en asociadas | 1.287 | 313 | (114) | 1.486 |
| Retribución variable en acciones | 41 | 3 | - | 44 |
| Total activos por impuesto diferido | 3.631 | 316 | (429) | 3.518 |

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

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

No obstante, ello, la Disposición Transitoria Trigésimo Cuarta de la Ley 27/2014 (LIS) fijó para el ejercicio 2015, y para aquellas sociedades o grupo fiscales con un volumen de operaciones del ejercicio



CLASE 8.^a



003179246

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

El Real Decreto-Ley 3/2016, para aquellas sociedades o grupos fiscales con una cifra de negocio del ejercicio anterior igual o superior a 20 millones de euros, ha mantenido, pero ya con vigencia indefinida, los citados límites. Adicionalmente, el citado Real Decreto-Ley, ha establecido los citados límites en relación a la compensación de bases imponibles negativas generadas con anterioridad a la incorporación de una sociedad al Grupo Fiscal (denominadas de pre-consolidación), límites que se aplican respecto de la base imponible previa acreditada por las sociedades incorporadas. De acuerdo con ello, en el ejercicio 2020 y 2019 a la Sociedad le ha resultado de aplicación el límite del 50%, aunque al Grupo Fiscal le ha resultado de aplicación el límite del 25 por ciento, respectivamente, compensando bases imponibles negativas de pre-consolidación de Insur Promoción Integral, S.L.U. por importe de 0 y 2.522 miles de euros en los ejercicios 2020 y 2019, respectivamente. En las Cuentas Anuales de 2019 solo se incluyó una compensación de bases imponibles negativas un importe de 1.261 miles de euros, por error en el cálculo del importe que podía compensarse, que fue finalmente del doble, ascendiendo pues a 2.522 miles de euros. La diferencia se ha registrado en el ejercicio 2020 como menor importe de los activos por impuestos diferidos en un importe de 315 miles de euros.

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

| | Miles de Euros |
|------------------------------------|----------------|
| Bases imponibles negativas: | |
| Base del ejercicio 2012 | 977 |
| Base del ejercicio 2013 | 6.975 |
| Total | 7.952 |

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

f) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras-

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios no prescritos. para todos los impuestos que le son de aplicación. El Administrador Único de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.



CLASE 8.^a



003179247

12. 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 |
| Venta de edificios | 33.774 | 12.271 |
| Arrendamiento de inmuebles (véase Nota 5) | 45 | - |
| Prestación de servicios | 4.403 | 8.146 |
| Total | 38.222 | 20.417 |

b) Aprovisionamientos-

La composición del saldo de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2020 y 2019 adjuntas, se presenta a continuación:

| | Miles de euros | |
|--|----------------|---------------|
| | 2020 | 2019 |
| Compras y adiciones de terrenos y solares y edificios adquiridos | 704 | 6.478 |
| Trabajos realizados por otras empresas | 9.703 | 18.771 |
| Variación de existencias de terrenos, solares y mercaderías | (1.630) | 9.607 |
| Dotación deterioro de existencias de terrenos, solares y mercaderías | 2.883 | 521 |
| Total aprovisionamientos | 11.660 | 35.377 |

c) Gastos de personal-

La composición del saldo de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2020 y 2019 adjuntas, se presenta a continuación:

| | Miles de euros | |
|--|----------------|--------------|
| | 2020 | 2019 |
| Sueldos, salarios y asimilados | 2.299 | 2.255 |
| Seguridad social a cargo de la empresa | 581 | 612 |
| Total | 2.880 | 2.867 |

d) Otros gastos de explotación-

La composición del saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2020 y 2019, se presenta a continuación:



003179248

CLASE 8.^a

| | Miles de euros | |
|--|----------------|--------------|
| | 2020 | 2019 |
| Arrendamientos y cánones | 116 | 100 |
| Reparación y Conservación | 75 | 172 |
| Reperc. de servicios corporativos (Notas 1 y 13) | 2.009 | 2.390 |
| Servicios profesionales independientes | 558 | 451 |
| Primas de seguros | 44 | 25 |
| Comisiones bancarias | 11 | 5 |
| Gastos publicidad | 393 | 210 |
| Suministros | - | 16 |
| Otros servicios | 38 | 223 |
| Dotación a la provisión de terminación de obras | 98 | 55 |
| Otros tributos | 258 | 115 |
| Otros gastos de gestión corriente | 293 | 201 |
| Total gastos | 3.893 | 3.963 |

e) Ingresos y gastos financieros-

El importe de los ingresos y gastos financieros registrados en los ejercicios 2020 y 2019 ha sido el siguiente:

| | Miles de euros | |
|---|----------------|--------------|
| | 2020 | 2019 |
| Ingresos financieros | 6.581 | 6.161 |
| De participaciones en instrumentos de patrimonio (Notas 6 y 13) | 6.270 | 5.925 |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros | 311 | 236 |
| - En empresas del Grupo y asociadas (Nota 13) | 311 | 234 |
| - En terceros | - | 2 |
| Gastos financieros | (932) | (819) |
| Por empresas del Grupo y asociados (Nota 13) | (245) | (173) |
| Por deudas con terceros | (1.023) | (1.660) |
| Gastos financieros capitalizados (Nota 4-h) | 336 | 1.014 |
| Deterioros y resultado por pérdidas de instrumentos financieros (Nota 6) | (1.820) | (100) |
| Total | 3.829 | 5.242 |

13. Saldos y transacciones con vinculadas

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



CLASE 8.^a
Sociedades



003179249

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

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

(a) Los movimientos de estos préstamos en el ejercicio 2020 están descritos en la Nota 6-b.

(b) Con fecha 6 de julio de 2017 los accionistas de IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. concedieron préstamos a esta sociedad por un importe conjunto de 7.000 miles de euros cada accionista en proporción a su participación. Conforme se indica en la Nota 6 Insur Promoción Integral, S.L.U. concedió dos préstamos por un importe conjunto de 3.500 miles de euros. En el ejercicio 2019 IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. devolvieron 3.635 miles de euros a los accionistas en proporción a su participación.

(c1) La Sociedad tiene concedidos diversos préstamos participativos a la participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. por un importe conjunto de 5.524 miles euros, tres de ellos formalizados con fecha 17 de diciembre de 2018 por importes de 1.025, 1.048 y 1.026 miles de euros respectivamente y dos formalizados con fecha 17 de diciembre de 2020 por importes de 1.233 y 1.191 miles de euros.

(c2) La Sociedad tiene concedido un préstamo para la financiación de circulante a la participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. por importe de 1.500 miles de euros, formalizado con fecha 2 de agosto de 2019 y vencimiento el 31 de enero de 2021.

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

(e) Con fecha 29 de junio de 2020 la Sociedad ha concedido un préstamo a esta participada por importe de 875 miles de euros.

(f) Con fecha 25 de noviembre de 2019 la Sociedad concede un préstamo a esta participada por importe de 1.890 miles de euros, que fue amortizados parcialmente en un importe de 511 miles de euros con fecha 27 de diciembre de 2019. El préstamo ha sido novado el 30 de julio de 2020 incrementando su principal en 1.400 miles de euros, alcanzado el mismo la cifra de 2.779 miles de euros.

(g) Al cierre del ejercicio 2018 Inmobiliaria del Sur, S.A. tenía suscita una póliza de crédito con la Sociedad con un límite de 10 millones de euros. En 2019 la póliza fue novada incrementando su límite hasta los 25 millones de euros. Durante 2020 la póliza ha sido nuevamente novada para fijar su vencimiento en el 10 de diciembre de



CLASE 8.^a



003179250

2020. El saldo dispuesto a 10 de diciembre de 2020 ascendía a 14.456 miles de euros, importe que ha sido capitalizado en una ampliación de capital por compensación de créditos (véase Nota 8): En esa misma fecha ha sido formalizada una nueva póliza de crédito con un límite de 25 millones de euros cuyo saldo dispuesto al cierre del ejercicio 2020 asciende a 3.704 miles de euros.

- (h) Este importe se corresponde con los saldos pendientes de pago por parte de la Sociedad a la sociedad participada IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. a causa de la ejecución de las obras que ésta se encuentra desarrollando para la Sociedad.
- (i) La Sociedad tiene concedido un préstamo para la financiación de circulante a la participada Hacienda La Cartuja, S.L. por importe de 1.260 miles de euros, formalizado con fecha 23 de enero de 2020 y vencimiento el 23 de julio de 2021.

El detalle de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 2019 adjunto era el siguiente:

| Empresa del Grupo | Miles de Euros | | | |
|--|----------------|----------------|----------------------------|----------------|
| | No corriente | | Corriente | |
| | Saldo Deudor | Saldo Acreedor | Saldo Deudor (Nota 6-c) | Saldo Acreedor |
| Inmobiliaria del Sur, S.A. | - | (c) 14.617 | - | 1.076 |
| Insur Patrimonial, S.L.U. | (b) 834 | - | - | - |
| Insur Centros de Negocios, S.A.U. | - | - | - | 2 |
| IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. | - | - | - | (d) 10.994 |
| Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. | (b) 4.600 | - | 427 | - |
| IDS Madrid Manzanares, S.A. | (b) 500 | - | (*) 2.146 | - |
| IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. | (a) 1.682 | - | (*) 2.087 | - |
| IDS Palmera Residencial, S.A. | - | - | 1.120 | - |
| IDS Residencial Los Monteros, S.A. | (b) 2.175 | - | (*) 105 | - |
| IDS Medina Azahara Residencial, S.A. | - | - | 14 | - |
| IDS Montevilla Residencia, S.A. | (b) 1.379 | - | 12 | - |
| Hacienda La Cartuja, S.L. | - | - | 247 | - |
| Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. | - | - | - | - |
| | 11.170 | 14.617 | 6.158 | 12.072 |

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

(a) Con fecha 6 de julio de 2017 los accionistas de IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. concedieron préstamos a esta sociedad por un importe conjunto de 7.000 miles de euros cada accionista en proporción a su participación. Conforme se indica en la Nota 6 Insur Promoción Integral, S.L.U. concedió dos préstamos por un importe conjunto de 3.500 miles de euros. En el ejercicio 2019 IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. devolvieron 3.635 miles de euros a los accionistas en proporción a su participación.

(b) Los detalles de estos préstamos están descritos en la Nota 6-b.

(c) Este importe se corresponde con lo dispuesto de la póliza de crédito suscrita entre Insur Promoción Integral, S.L.U., como prestataria, e Inmobiliaria del Sur, S.A. como prestamista. Dicha póliza que al cierre del ejercicio 2018 tenía un límite de 10.000 miles de euros, ha sido novada durante el ejercicio 2019 ampliando su límite a 25.000 miles de euros. Durante el ejercicio 2019, en el marco de la operación de reducción de capital de la sociedad participada Hacienda La Cartuja, S.L. (véase Nota 6-b), la Sociedad recibió un crédito que Hacienda La Cartuja, S.L. poseía frente a Inmobiliaria del Sur, S.A. por importe de 3.945 miles de euros, el cual fue compensado durante el ejercicio 2019 contra el saldo de la póliza de crédito que la Sociedad mantenía con Inmobiliaria del Sur, S.A., siendo el importe total pendiente al cierre del ejercicio 2019 de 14.617 miles de euros.



CLASE 8.^a



003179251

- (d) Este importe se corresponde con los saldos pendientes de pago por parte de la Sociedad a la sociedad participada IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. a causa de la ejecución de las obras que ésta se encuentra desarrollando para la Sociedad.

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

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

Ejercicio 2020-

| | Miles de euros | | | | | |
|--|--------------------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------|--------------|
| | Ingresos por prestación de servicios | Aprovisionamientos | Otros gastos de explotación | Gastos financieros | Ingresos financieros | Dividendos |
| Inmobiliaria del Sur, S.A. | - | - | 2.011 | 245 | - | - |
| Insur Patrimonial, S.L.U. | - | - | - | - | 10 | - |
| IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. | - | 8.250 | - | - | - | - |
| IDS Palmera Residencial, S.A. | 777 | - | - | - | - | 1.120 |
| Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. | 1.919 | - | - | - | 132 | - |
| IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. | 221 | - | - | - | 38 | 1.150 |
| IDS Madrid Manzanares, S.A. | 267 | - | - | - | 8 | 3.900 |
| IDS Residencial Los Monteros, S.A. | 299 | - | - | - | 49 | - |
| IDS Medina Azahara Residencial, S.A. | 580 | - | - | - | 10 | - |
| IDS Montevilla Residencial, S.A. | 59 | - | - | - | 40 | - |
| Hacienda La Cartuja, S.L. | 278 | - | - | - | 24 | - |
| Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. | 3 | - | - | - | - | - |
| TOTAL | 4.403 | 8.250 | 2.011 | 245 | 311 | 6.270 |

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

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



CLASE 8.ª



003179252

Ejercicio 2019-

| | Miles de euros | | | | | |
|--|--------------------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------|--------------|
| | Ingresos por prestación de servicios | Aprovisionamientos | Otros gastos de explotación | Gastos financieros | Ingresos financieros | Dividendos |
| Inmobiliaria del Sur, S.A. | - | - | 2.390 | 173 | - | - |
| Insur Patrimonial, S.L.U. | - | - | - | - | 12 | - |
| IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. | - | 16.798 | - | - | - | 2.000 |
| IDS Palmera Residencial, S.A. | 967 | - | - | - | - | 814 |
| Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. | 1.892 | - | - | - | 66 | - |
| IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. | 1.483 | - | - | - | 57 | 1.013 |
| IDS Madrid Manzanares, S.A. | 2.692 | - | - | - | 13 | - |
| IDS Residencial Los Monteros, S.A. | 479 | - | - | - | 36 | - |
| IDS Medina Azahara Residencial, S.A. | 144 | - | - | - | - | - |
| IDS Montevilla Residencial, S.A. | 60 | - | - | - | 50 | - |
| Hacienda La Cartuja, S.L. | 379 | - | - | - | - | 2.098 |
| Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. | 50 | - | - | - | - | - |
| TOTAL | 8.146 | 16.798 | 2.390 | 173 | 234 | 5.925 |

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

Durante los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad no ha satisfecho ningún tipo de retribución al Administrador Único.

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.

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de las cuentas de la Sociedad han ascendido en 2020 a 17 miles de euros (17 miles de euros en el ejercicio 2019).

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

Personal-

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2020 y 2019, detallado por categorías, es el siguiente:



CLASE 8.ª



003179253

| Categoría | 2020 | 2019 |
|----------------------------|-----------|-----------|
| Directores de Departamento | 5 | 4 |
| Técnicos | 8 | 8 |
| Personal de Administración | 6 | 6 |
| Comerciales | 17 | 19 |
| Comunicación y Marketing | 3 | 3 |
| Gerentes de promoción | 9 | 9 |
| | 48 | 49 |

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

| Categoría | 2020 | | 2019 | |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | Mujeres | Hombres | Mujeres | Hombres |
| Directores de Departamento | 1 | 4 | 1 | 4 |
| Técnicos | 2 | 5 | 1 | 8 |
| Personal de Administración | 5 | - | 5 | 1 |
| Comerciales | 10 | 5 | 10 | 8 |
| Comunicación y Marketing | 2 | 1 | 3 | - |
| Gerentes de promoción | 2 | 5 | 3 | 6 |
| | 22 | 20 | 23 | 27 |

La Sociedad no cuenta personal con discapacidad mayor o igual del 33% al cierre del ejercicio 2020.

Prima de seguro de responsabilidad civil del Administrador-

La Sociedad se encuentra incluida en el seguro de responsabilidad civil suscrito por la Sociedad Dominante del Grupo Inmobiliaria del Sur, S.A. El importe satisfecho por Inmobiliaria del Sur, S.A. durante los ejercicios 2020 y 2019 por la prima de seguro de responsabilidad civil del Administrador por daños ocasionados por actos u omisiones asciende a 20 miles de euros en el ejercicio 2020 (14 miles de euros en 2019).

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

A raíz de la publicación del Real Decreto 463/2020 en fecha 14 de marzo de 2020, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria generada por el coronavirus (COVID-19) y que entró en vigor el mismo día 14 de marzo, y hasta la fecha de cierre a 31 de diciembre de 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 comercialización de viviendas de la actividad de promoción. Sin embargo, a partir del mes de junio, se ha recuperado el ritmo de comercialización en la actividad de promoción. La recuperación se ha conseguido sin reducciones de precios de venta y sin la concesión de otras ventajas comerciales. Adicionalmente se ha constatado una buena respuesta por parte de los clientes en el proceso de entrega de las viviendas que se encontraban comprometidas, sin que por



CLASE 8.^a
SOLARES



003179254

tanto la crisis sanitaria de la Covid-19 haya afectado significativamente al proceso de entregas de inmuebles durante el ejercicio 2020.

Durante el ejercicio 2020, ha entregado un total de 105 viviendas, 25 correspondiente a la promoción Altos del Retiro 2ª fase, 28 viviendas de la promoción Conde de Zamora, 2 de la promoción Edificio 75 Aniversario y 50 pertenecientes a la promoción Plaza del Teatro.

La Sociedad ha comenzado a comercializar a finales de 2020 la 1ª fase de la promoción Santa Aurelia, en Sevilla.

Efectos sobre las actividades de financiación de la Sociedad:

La Sociedad cuenta con financiación específica para todos sus proyectos, por lo que no existe riesgo de liquidez. Efectos sobre las actividades de inversión:

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

Efectos sobre la valoración de los activos:

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

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

16. Hechos posteriores

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



003179255

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

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

Entorno-

El ejercicio 2020 ha venido marcado por la crisis sanitaria provocada por la Covid 19, así esta crisis ha impactado en el sector inmobiliario, aunque en términos generales menos de lo pronosticado. El impacto ha sido asimétrico, según los segmentos. Los más damnificados han sido el hotelero y el retail, aunque mejorarán en el futuro una vez se eliminen las restricciones y crezca la economía, impulsada por el consumo. A largo plazo, el sector retail se enfrenta a la amenaza del incremento exponencial del comercio electrónico. El sector de oficinas ha tenido un mejor comportamiento que los anteriores y frente a la incertidumbre derivada del incremento del teletrabajo, se contraponen el necesario incremento de espacio de oficinas por empleado. El mejor comportamiento ha sido el del sector logístico impulsado por el crecimiento del comercio electrónico.

Con respecto al residencial, que es el que suele acaparar más interés y monopoliza las noticias sobre el sector, su comportamiento no ha sido tan negativo como se preveía, sobre todo en lo que respecta a la vivienda de obra nueva para primera residencia.

Tras la fuerte corrección sufrida durante el primer confinamiento, la demanda de vivienda repuntó con fuerza en los meses posteriores, sobre todo en lo que se refiere a vivienda nueva y la venta mensual se sitúa ya en los niveles previos a la Covid. Durante los nueve primeros meses de 2020 el número de transacciones de vivienda se contrajo un 20,6% respecto del mismo período de 2019, aunque las transacciones de vivienda nueva aumentaron un 3,6%. En el descenso global ha influido mucho el desplome de la demanda de vivienda por parte de extranjeros, que se redujo en casi un 40%.

La financiación para la compra de viviendas ha empezado a recuperarse tras el fuerte descenso que tuvo lugar durante el confinamiento y en los primeros diez meses de 2020 la caída interanual es ya tan solo del 3,3%.

Por su parte, el crecimiento del precio de la vivienda, que venía teniendo lugar desde hace varios ejercicios, comenzó a moderarse en el primer semestre de 2020, registrándose ya un descenso del 1,1% en el tercer trimestre de 2020 en comparación con el mismo trimestre del 2019. En este descenso ha influido el peor comportamiento del precio de la segunda mano, porque según el INE la variación anual del índice de Precios de la vivienda nueva sigue registrando valores positivos, e incluso acelerándose en el tercer trimestre respecto del segundo.

La incertidumbre todavía existente y el endurecimiento de las condiciones para la financiación de la actividad promotora han frenado la actividad y en los nueve primeros meses de 2020 los visados de obra nueva cayeron un 23,6% interanual.

A pesar de los malos presagios que se ciernen sobre el empleo, la necesidad de disponer de una vivienda con mejores estándares de calidad y adaptada a las nuevas necesidades impulsará la demanda de vivienda nueva, como ya venimos observando desde después del confinamiento, impulso que será aún mayor



CLASE 8.ª



003179256

cuando se eliminen las restricciones a la movilidad internacional y se recupere la demanda de vivienda por parte de extranjeros.

Estructura societaria-

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

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

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

La estructura societaria es la siguiente:

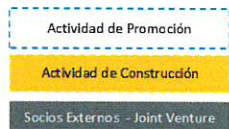
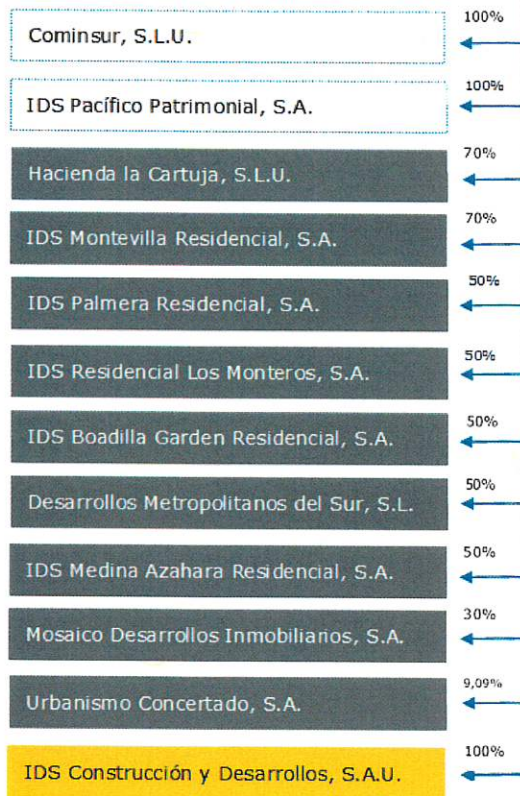


003179257

CLASE 8.ª

Actividad de Promoción

Insur Promoción Integral, S.L.U.



Evolución de los negocios-

El importe neto de la cifra de negocios ha ascendido en el ejercicio 2020 a 38.222 miles de euros (20.417 miles de euros en el ejercicio 2019) con un incremento por tanto del 87,2% respecto al ejercicio 2019. Aún siendo un ejercicio marcado por la Pandemia y los estados de alarma con las consiguientes restricciones a la movilidad. La Sociedad ha podido cumplir en gran parte con los objetivos de entrega de promociones marcado para el ejercicio.

Las entregas llevadas a cabo en el ejercicio corresponden principalmente a las promociones Altos del Retiro 2 fase B y Plaza del Teatro, ambas desarrolladas en la provincia de Málaga, a finales del ejercicio comenzó con la entrega del Edificio 75 Aniversario desarrollado en la ciudad de Sevilla, de la que solo se pudieron entregar 2 viviendas. Adicionalmente, se entregaron inmuebles de las siguientes promociones terminadas



CLASE 8.^a



003179258

en ejercicios anteriores: Residencial Conde de Zamora en Córdoba, y Residencial Moscatelares en San Sebastián de los Reyes.

Las preventas comerciales (reservas y contratos comprometidos con clientes que se encuentran pendientes de entrega a los compradores) al cierre del ejercicio se situó en 23.281 miles de euros.

A finales del ejercicio la Sociedad ha arrendado parte de los locales (913,93 m²) edificados en la promoción Plaza del Teatro para su explotación como superficie de alimentación, este arrendamiento se una al de la oficina y plaza de garaje que mantiene alquilada en el Edificio Cartuja Center en a localidad de Tomares, la Sociedad considera estos alquileres residuales y accesorios a la actividad de promoción, los ingresos obtenidos por esta actividad al cierre del ejercicio ascendieron a 45 miles de euros. La Sociedad matriz, dentro de su política de ordenación de sus actividades, prevé traspasar estos activos inmobiliarios a la Sociedad Insur Patrimonial, S.L.U., cuya actividad es la gestión y arrendamiento de los activos patrimoniales.

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

| Desglose Cifra de negocio (miles de euros) | 2020 | 2019 | Variación % |
|--|--------|--------|-------------|
| Ingresos de promoción | 33.774 | 12.271 | 175,2% |
| Ingresos arrendamiento | 45 | - | 100% |
| Ingresos de gestión a terceros | 4.403 | 8.146 | (45,9%) |

El Resultado de explotación se situó en 1.252 miles de euros, frente a los 3.921 miles de euros obtenidos en 2019, supone un decremento del 68,1%.

Por su parte, el EBITDA ha alcanzado la cifra de 4.171 miles de euros, siendo en 2019 el EBITDA alcanzado de 4.465 miles de euros, por lo que el decremento solo se ha sido del 6,6%.

| EBITDA (miles €) | 2020 | 2019 |
|---|--------------|--------------|
| Rdo. Explotación | 1.252 | 3.921 |
| (+) Amortizaciones del ejercicio | 36 | 23 |
| (-) Excesos provisiones | --- | --- |
| (+/-) Deterioro inversiones inmobiliarias | 2.883 | 521 |
| EBITDA ejercicio | 4.171 | 4.465 |

El Resultado financiero negativo se ha situado en 3.829 miles de euros mientras que en 2019 este ascendió a 5.242 miles de euros, esto supone un decremento del 26,9%.

Por último, el Resultado del ejercicio se ha situado en 4.830 miles de euros frente a los 8.353 miles de euros obtenidos en 2019, este decremento del 42,2% principalmente tiene su origen en los deterioros de inversiones inmobiliarias registrados por la sociedad en el ejercicio y en el decremento de la cifra de negocios obtenida por los servicios de gestión inmobiliaria prestados a las sociedades del Grupo.

Dividendos-

Por decisión del Socio Único de fecha 4 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 3.500 miles de euros, a razón de 0,60 euros por cada una de las



CLASE 8.ª



003179259

participaciones sociales que componen el capital social. El dividendo a cuenta ha sido pagado en la misma fecha del acuerdo.

Uso de instrumentos financieros-

1º. Políticas de gestión de riesgos

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

a) Riesgo de tipo de interés-

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

De la deuda con entidades de crédito a esta fecha, 31.319 miles de euros se encuentran referenciada a tipo de interés variable (Euribor) y 2.874 miles de euros está contratada a tipo fijo.

Al cierre del ejercicio 2020, la Sociedad no tiene contratados instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés, si bien, está evaluando la posibilidad de contratarlos en periodos futuros.

b) Riesgo de liquidez-

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

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

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 14.959 miles de euros (13.837 miles de euros en el ejercicio 2019), cuenta con disponibles en pólizas de crédito por importe de 3.537 miles de euros y el importe de los activos realizables a corto plazo que figuran en el balance adjunto es superior a las obligaciones a corto plazo.
- En relación a los préstamos sobre solares, el Administrador Único de la Sociedad estima que serán novados a su vencimiento. Respecto a la financiación hipotecaria subrogable, parte de la misma será subrogada por los clientes con la venta de unidades inmobiliarias.



CLASE 8.^a



003179260

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 2.548 miles de euros (Nota 9-a) y "Pasivo corriente" por importe de 31.645 miles de euros (Nota 9-b). A la fecha actual, la Sociedad no tiene deuda financiera sujeta al cumplimiento de covenants contractuales o covenants financieros.

c) Riesgo de crédito-

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

d) Riesgo de tipo de cambio-

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

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

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

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

- Cambios adversos en la situación económica o política.

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

- Competencia del sector inmobiliario español.

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



CLASE 8.^a



003179261

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

Como consecuencia de la incorporación de estos nuevos actores en el mercado inmobiliario ha aumentado la competencia para la compra de suelos y solares para el desarrollo de las actividades. En el caso del Grupo, del cual Inmobiliaria del Sur es sociedad dominante, el Consejo de Administración aprobó en el ejercicio 2015 un Plan Estratégico para los ejercicios 2016-2020. Las inversiones previstas para el desarrollo del Plan están sustancialmente realizadas a la fecha actual en lo referente a la actividad de promoción inmobiliaria y en un porcentaje significativo para la actividad patrimonial.

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

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

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

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

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

Respecto a los riesgos financieros (tipo de interés, liquidez o de crédito), los riesgos fiscales y los riesgos de cumplimiento (en materia de prevención de blanqueo de capitales, protección de datos,



CLASE 8.ª



003179262

riegos penales, en materia de protección de los consumidores, etc.) nos remitimos a la nota 9 de la Memoria de las Cuentas Anuales individuales.

Riesgos derivados de la crisis sanitaria producida por la COVID19-

A raíz de la publicación del Real Decreto 463/2020 en fecha 14 de marzo de 2020, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria generada por el coronavirus (COVID-19) y que entró en vigor el mismo día 14 de marzo, y hasta la fecha de cierre a 31 de diciembre de 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 tanto a la comercialización de viviendas de la actividad de promoción. Sin embargo, a partir del mes de junio, se ha recuperado el ritmo de comercialización en la actividad de promoción. La recuperación se ha conseguido sin reducciones de precios de venta y sin la concesión de otras ventajas comerciales. Adicionalmente se ha constatado una buena respuesta por parte de los clientes en el proceso de entrega de las viviendas que se encontraban comprometidas, sin que por tanto la crisis sanitaria de la Covid-19 haya afectado significativamente al proceso de entregas de inmuebles durante el ejercicio 2020.

La Sociedad después del primer estado de alarma inició con normalidad la entrega de la promoción Plaza de Teatro en Málaga y a finales del ejercicio comenzó a entregar la promoción Edificio 75 Aniversario en Sevilla Capital. Durante el ejercicio 2020, ha entregado un total de 105 viviendas,

Efectos sobre las actividades de financiación de la Sociedad-

La Sociedad cuenta con financiación específica para todos sus proyectos, así como financiación bancaria y de su socio único para las operaciones de circulante, por lo que no existe riesgo de liquidez.

Efectos sobre la valoración de los activos-

A pesar de que la Sociedad no ha tenido que reducir sus precios de venta en la actividad de promoción, ni ha visto reducido de manera significativa los ritmos de comercialización de sus promociones, excepto en los dos primeros meses del primer estado de alarma, si se ha visto afectado en la valoración del solar que aún tiene en balance consecuencia de las mayores tasas de descuento y mayores plazos de comercialización estimados por el valorador para el desarrollo de este activo. No obstante este efecto en la valoración del solar no ha dado lugar a la dotación de deterioro sobre el mismo.

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



003179263

CLASE 8.ª

Medidas Alternativas de Rendimiento (European Securities and Markets Authority)-

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

Las medidas alternativas de rendimiento (APMs) incluidas en la tabla anterior tienen su origen en partidas de los estados financieros o en información contenida en las notas explicativas de la memoria de las cuentas anuales. Se incluyen a continuación los cálculos que permiten obtener cada uno de los importes para los ejercicios 2020 y 2019

| Medida Alternativa de Rendimiento (APM) | Forma de cálculo | Definición/Relevancia |
|--|---|---|
| EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) | Calculado como el "Beneficio de explotación" más "Dotación a la amortización", "Exceso de provisiones" y "Deterioros y pérdidas de activos no corrientes". No se ajusta por la dotación/reversión de los deterioros de existencias. | Indicador de la capacidad de generación de beneficios considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización y a las provisiones, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo. |
| Fondo de maniobra | Calculado como "Total activo corriente" menos "Total pasivo corriente" | Parte del activo circulante que está financiada con recursos de carácter permanente. |
| Preventas | Es el importe de los precios de venta de aquellas unidades de promoción para las que hay reservas y/o contratos comprometidos con clientes y se encuentran pendiente de entrega a los compradores. | Magnitud relevante para conocer el grado de comercialización de las promociones, permite realizar estimaciones de ingresos futuros de la actividad promotora y es indicador del ritmo de ventas y perspectivas del mercado. |

Las medidas alternativas de rendimiento (APMs) incluidas en la tabla anterior tienen su origen en partidas de los estados financieros o en información contenida en las notas explicativas de la memoria de las cuentas anuales. Se incluyen a continuación los cálculos que permiten obtener cada uno de los importes para los ejercicios 2020 y 2019.

| Medida Alternativa de Rendimiento (APM) | Euros | |
|--|--------------|--------------|
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| EBITDA: | | |
| Resultado de explotación | 1.252 | 3.921 |
| Dotación a la amortización | 36 | 23 |
| Exceso de provisiones | - | - |
| Deterioros y pérdidas de activos no corrientes | 2.883 | 521 |
| EBITDA | 4.171 | 4.465 |

Adquisición de acciones propias-

La Sociedad no ha adquirido en el ejercicio acciones propias.



CLASE 8.^a
SANEAMIENTO



003179264

Gastos de investigación y desarrollo-

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han producido inversiones en investigación y desarrollo.

Periodo medio de pago a proveedores-

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

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|--------|
| | Días | Días |
| Periodo medio de pago a proveedores | 26,40 | 12,35 |
| Ratio de operaciones pagadas | 37,15 | 12,42 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 10,00 | 5,025 |
| | Miles de Euros | |
| Total pagos realizados | 16.136 | 20.333 |
| Total pagos pendientes | 2.894 | 199 |

Hechos relevantes posteriores al cierre-

No se ha producido hechos posteriores relevantes posteriores al cierre del ejercicio.