

Insur Patrimonial, S.L. (Unipersonal)

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 e Informe de gestión, junto con el Informe de auditoría independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Insur Patrimonial, S.L. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, 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 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Valoración de Inversiones Inmobiliarias. Evaluación de posibles deterioros

Descripción

La Sociedad gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (principalmente oficinas y locales comerciales) situados principalmente en la provincia de Sevilla. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2022, la citada cartera de activos inmobiliarios figura registrada por un valor neto contable total de 138 millones de euros.

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

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

Valoración de Inversiones Inmobiliarias. Evaluación de posibles deterioros

Descripción

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, 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 2022 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

31 de mayo de 2023



DELOITTE, S.L.

2023 Núm. 07/23/00156

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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



009726090

Insur Patrimonial, S.L. (Unipersonal)

El Administrador Único de INSUR PATRIMONIAL, S.L.U., en su sesión celebrada el día 31 de marzo de 2023 formula las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad referidos al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, todo ello recogido en el anverso de los folios de papel timbrado del Estado, numerados correlativamente del 9726001 al 9726089 todos inclusive, de la Serie OO clase 8.^a, en cumplimiento de la legislación vigente.

Sevilla, a 31 de marzo de 2023

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

CLASE 8.^a

009726001

INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio	Ejercicio	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio	Ejercicio
		2022	2021			2022	2021
ACTIVO NO CORRIENTE		234.013	222.935	PATRIMONIO NETO		95.551	89.611
Inmovilizado material		56	40	FONDOS PROPIOS-	Nota 10	95.551	89.611
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		56	40	Capital		84.198	84.198
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	138.449	143.249	Capital escriturado		84.198	84.198
Terrenos		44.671	44.671	Prima de emisión		2.597	2.597
Construcciones		93.778	98.578	Reservas		2.049	1.371
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 8-b	92.640	77.604	Otras reservas		2.049	1.371
Instrumentos de patrimonio		30.119	29.747	Otras aportaciones de socios		33	15
Créditos a empresas	Nota 15	61.521	47.857	Resultado del ejercicio	Nota 3	6.674	4.930
Valores representativos de deuda		1.000	-	Dividendo a cuenta		-	(3.500)
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8-a	2.238	1.566				
Derivados	Nota 9	623	-	PASIVO NO CORRIENTE		128.143	137.142
Otros activos financieros		1.615	1.566	Provisiones a largo plazo		82	159
Activos por impuesto diferido	Nota 12	630	476	Otras provisiones		82	159
Activos por impuesto diferido		630	476	Deudas a largo plazo	Nota 11	125.625	134.491
				Deudas con entidades de crédito		123.705	132.168
				Derivados		-	398
				Otros pasivos financieros		1.920	1.925
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 12	2.436	2.492
				PASIVO CORRIENTE		16.071	12.317
ACTIVO CORRIENTE		5.752	16.135	Deudas a corto plazo	Nota 11	11.096	7.665
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 8-c	2.371	2.383	Deudas con entidades de crédito corto plazo		11.096	7.665
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.032	1.737	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 11-c	4.861	4.630
Clientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 15	70	178	Proveedores		452	580
Deudores varios		238	453	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 15	3.677	3.809
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 12	31	15	Personal		55	38
Inversiones financieras a corto plazo		17	496	Acreedores varios		378	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		3.364	13.256	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 12	280	198
Tesorería		3.364	13.256	Anticipos de clientes		19	5
				Periodificaciones a corto plazo		114	22
TOTAL ACTIVO		239.765	239.070	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		239.765	239.070

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2022.



CLASE 8.^a



009726002

INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 6 y 14-a	13.321	11.411
Arrendamiento de inmuebles		13.082	11.183
Prestación de servicios		239	228
Trabajos realizados por la empresa para su activo	Nota 14-b	1.895	9.035
Aprovisionamientos	Nota 14-b	(1.763)	(9.014)
Otros ingresos de explotación	Nota 6	1.178	906
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.178	906
Gastos de personal	Nota 14-c	(553)	(526)
Sueldos, salarios y asimilados		(446)	(409)
Cargas sociales		(107)	(117)
Otros gastos de explotación	Nota 14-d	(4.504)	(3.518)
Servicios exteriores		(3.025)	(2.107)
Tributos		(1.479)	(1.411)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 14-e	-	-
Amortización del inmovilizado	Nota 6	(3.098)	(2.833)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		2.061	2.182
Deterioro y pérdidas		189	-
Resultados por enajenaciones y otros		1.872	2.182
Otros resultados		132	(28)
Gastos e Ingresos excepcionales		132	(28)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		8.669	7.615
Ingresos financieros	Nota 14-g	2.290	1.786
De participaciones en instrumentos de patrimonio:			
- En empresas del grupo y asociadas	Nota 15	1.170	1.080
De valores negociables y otros instrumentos financieros:			
- En empresas del grupo y asociadas	Nota 15	1.043	703
- En terceros		77	3
Gastos financieros	Nota 14-g	(3.939)	(3.471)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 15	(44)	(62)
Por deudas con terceros		(3.916)	(3.547)
Gastos financieros capitalizados		21	138
Variación del valor razonable en Instrumentos financieros	Nota 9	1.021	397
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 8	365	(72)
Deterioros y pérdidas		365	(72)
RESULTADO FINANCIERO		(263)	(1.360)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		8.406	6.255
Impuestos sobre beneficios	Nota 12	(1.732)	(1.325)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		6.674	4.930
OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		6.674	4.930

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.



CLASE 8.^a
ECONOMISTAS



009726003

INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		6.674	4.930
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por coberturas de flujos de efectivo		(3)	(11)
- Efecto impositivo		1	2
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		(2)	(9)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
- Efecto impositivo		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		6.672	4.921

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.



CLASE 8.^a



009726004

INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Total Patrimonio Neto
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020	82.130	-	1.233	74	19	723	(650)	83.529
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(9)	-	4.930	-	4.921
Operaciones con accionistas	2.068	2.597	-	-	(4)	-	(3.500)	1.161
- Ampliación de capital	2.068	2.597	-	-	-	-	-	4.665
- Dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	-	(3.500)	(3.500)
- Otras aportaciones de socios	-	-	-	-	(4)	-	-	(4)
Distribución del resultado del 2020	-	-	72	1	-	(723)	650	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021	84.198	2.597	1.305	66	15	4.930	(3.500)	89.611
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(2)	-	6.674	-	6.672
Operaciones con accionistas	-	-	-	(750)	18	-	-	(732)
- Dividendo con cargo a reservas voluntarias	-	-	-	(750)	-	-	-	(750)
- Otras aportaciones de socios	-	-	-	-	18	-	-	18
Distribución del resultado del 2021	-	-	493	937	-	(4.930)	3.500	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022	84.198	2.597	1.798	251	33	6.674	-	95.551

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

CLASE 8.^a

009726005

INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		8.654	(4.955)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		8.406	6.255
Ajustes al resultado:		843	2.404
- Amortización del inmovilizado	Nota 6	3.098	2.833
- Correcciones valorativas por deterioro	Nota 6	-	-
- Variación de provisiones		-	-
- Deterioro y Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 6	(2.061)	(2.182)
- Deterioro y Resultados por bajas y enajenaciones de instrumento financiero		(365)	72
- Ingresos financieros	Nota 14-g	(2.290)	(1.786)
- Gastos financieros	Nota 14-g	3.471	3.471
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Nota 9	(1.021)	-
- Devengo Plan acciones I/p	Nota 10	11	(4)
Cambios en el capital corriente		730	(10.552)
- Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 8-c	12	3.889
- Otros activos corrientes		479	(359)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 11-c	231	(14.021)
- Otros pasivos corrientes		87	(77)
- Otros pasivos no corrientes		(79)	16
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.325)	(3.062)
- Pagos de intereses	Nota 14-g	(3.615)	(3.768)
- Cobros de intereses	Nota 14-g	2.290	706
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(10.966)	(930)
Pagos por inversiones		(18.467)	(9.637)
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 15	-	(300)
- Inmovilizado material		(15)	-
- Inversiones inmobiliarias		(2.045)	(9.337)
- Otros activos financieros		(16.407)	-
Cobros por desinversiones		7.501	8.707
- Inversiones inmobiliarias		5.807	8.444
- Otros activos financieros		1.694	263
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(7.580)	11.707
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(6.830)	14.127
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 11	1.875	10.655
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 11	(6.763)	(5.518)
- Emisión de deudas con empresas del grupo		(1.942)	23.210
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo	Nota 15	-	(14.220)
Cobros y pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(750)	(2.420)
- Dividendos		(750)	(2.420)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(9.892)	5.822
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		13.256	7.434
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.364	13.256

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.



CLASE 8.^a



009726006

Insur Patrimonial, S.L. (Unipersonal)

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

1. Actividad de la empresa

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

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

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

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

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



CLASE 8.^a



009726007

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

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

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

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

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

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

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

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



CLASE 8.^a



009726008

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

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

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

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



CLASE 8.^a



009726009

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

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

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes (véanse Notas 8 y 15), no obstante, está dispensada de obligación de consolidar por encontrarse dentro de un grupo superior cuya cabecera es Inmobiliaria del Sur, S.A., con domicilio social en Sevilla, siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 del Grupo Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes han sido formuladas en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el 28 de febrero de 2023 y se depositarán en el Registro Mercantil de Sevilla tras la aprobación de las mismas por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 del Grupo Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes fueron formuladas en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 25 de febrero de 2022, aprobadas en la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 31 de marzo de 2022 y depositadas en el Registro Mercantil de Sevilla.

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

2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales

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

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 junto con los Real Decretos 1159/2010, 602/2016 y 1/2021 por los que se modifican determinados aspectos del PGC y sus



CLASE 8.^a



009726010

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

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

b) Imagen fiel-

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

c) Principios contables no obligatorios aplicados-

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

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

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Notas 4-a, 4-b, 4-c, 4-d, 6, 8 y 9)
- El cálculo de provisiones (véase Nota 4-i)
- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (véase Nota 4-a, 4-b y 4-c)
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4-d)
- La probabilidad de obtención de beneficios fiscales futuros a la hora de registrar activos por impuestos diferidos (Nota 4-e y 12)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2022, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.



CLASE 8.^a



009726011

Durante el ejercicio 2022 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2021.

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

e) Comparación de la información-

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2022 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2021.

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

f) Cambios en criterios contables-

Durante el ejercicio 2022, no se han producido cambios de criterios contables adicionales respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2021.

g) Corrección de errores-

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2021.

h) Agrupación de partidas-

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

3. Distribución del resultado

La Sociedad ha obtenido beneficios en el ejercicio, por lo que la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2022 que el Administrador Único de la Sociedad someterá a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Socios es la siguiente:

	Miles de euros
<i>Base de reparto</i>	
Pérdidas y Ganancias	6.674
Total	6.674
<i>Distribución</i>	
Reserva Legal	667
Reservas voluntarias	6.007
Dividendos	-
Total	6.674



CLASE 8.^a



009726012

Por decisión del Soció único, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, de fecha 29 de junio de 2022, se acordó la distribución de un dividendo con cargo a Reservas Voluntarias por importe de 750 miles de euros.

En los últimos 5 ejercicios la Sociedad ha distribuido los siguientes dividendos:

	Euros				
	2022	2021	2020	2019	2018
Dividendos distribuidos	750	3.500	650	5.132	3.860

La distribución del resultado (beneficios) del ejercicio 2021 fue el siguiente:

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

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

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

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

Con la propuesta de distribución del resultado que se sometió a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Socios no hubo 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



CLASE 8.^a



009726013

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 2022 y 2021, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad han sido las siguientes:

a) Inmovilizado material-

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

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



CLASE 8.^a



009726014

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2022 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 11 miles de euros (14 miles de euros en el ejercicio 2021).

b) Inversiones inmobiliarias-

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

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

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

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2022 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 3.087 miles de euros (2.819 miles de euros en el ejercicio 2021).

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.



CLASE 8.^a



009726015

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

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

d) Instrumentos financieros-

Activos financieros

Clasificación

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

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

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

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

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



CLASE 8.^a



009726016

Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

- d. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: incluye los activos financieros mantenidos para negociar y aquellos activos financieros que no han sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores. Asimismo, se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa opcionalmente la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial, que en caso contrario se habrían incluido en otra categoría, debido a que dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en caso contrario.

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

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

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



CLASE 8.^a



009726017

Deterioro

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un "test de deterioro" para los activos financieros que no están registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. En todo caso, para los instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en el patrimonio neto se presumirá que existe deterioro ante una caída de un año y medio o de un 40% en su cotización, sin que se haya producido la recuperación del valor. El registro del deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

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

Pasivos financieros

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

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

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

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

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



CLASE 8.^a



009726018

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando la sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

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

Instrumentos de patrimonio

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

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

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

e) Impuestos sobre beneficios-

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

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

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

Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

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



CLASE 8.^a



009726019

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

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

f) Ingresos y gastos-

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

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

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

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

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

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

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

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

En relación con los dividendos recibidos, cualquier reparto de reservas disponibles se calificará como una operación de «distribución de beneficios» y, en consecuencia, originará el reconocimiento de un ingreso en el socio, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada o cualquier sociedad



CLASE 8.^a



009726020

del Grupo participada por esta última haya generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen. El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

g) Costes por intereses-

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de activos cualificados, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos, o se produzca una interrupción en el desarrollo de los mismos. Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

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

h) Periodificaciones a corto plazo-

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

i) Provisiones y contingencias-

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

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

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



CLASE 8.^a



009726021

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

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

j) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

k) Transacciones con vinculadas-

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

l) Partidas corrientes y no corrientes-

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

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

m) Pagos basados en acciones-

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



CLASE 8.^a



009726022

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 y sociedad dominante del Grupo, en su reunión de fecha 28 de enero de 2022 ha aprobado un Plan de Retribución de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones de la Sociedad. El Plan se ha concedido a determinados directivos del Grupo, entre los que se encuentra directivos de la Sociedad o dependientes de las misma, y al Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo. El Plan de Retribución está condicionado a la consecución de determinados objetivos establecidos en el Plan Estratégico del Grupo 2021-2025 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, en su sesión celebrada el 31 de marzo de 2022, acordase, por un lado, la modificación de la política de remuneraciones de los consejeros para el período 2022-2024, incluyendo la mencionada retribución a favor del Presidente. La Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad dominante 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 125.100 acciones de la Sociedad dominante, Inmobiliaria del Sur, S.A., y cuyo coste se estima no superará los 400.000 euros anuales para el Grupo. No obstante, el coste final del Plan dependerá del coste de adquisición de las acciones necesarias para su ejecución conforme al Plan de recompra de acciones aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad dominante de fecha 28 de enero de 2022, haciendo uso de la autorización conferida por la Junta General de fecha 29 de octubre de 2020 (véase Nota 11).

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 2025, y serán entregadas a los beneficiarios una vez verificado el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Que el beneficiario hubiese permanecido, de forma ininterrumpida, en la plantilla de la Sociedad o de otra entidad perteneciente al Grupo Inmobiliaria del Sur, desde el día de la concesión del Plan de Retribución hasta el 31 de marzo de 2027.
2. Que el Grupo Inmobiliaria del Sur obtuviese unos resultados consolidados, acumulados de los ejercicios 2021-2025, ambos inclusive, superiores a un determinado porcentaje o umbral de los previstos en el Plan Estratégico 2021-2025.
3. Que el beneficiario cumpliera con sus objetivos individuales o personales, fijados para el mismo en el Plan Estratégico 2021-2025, en razón de su concreta área o ámbito de actividad dentro del Grupo Inmobiliaria del Sur.

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



CLASE 8.^a



009726023

5. Combinaciones de negocios

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

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

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

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

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2022-

	Miles de euros				
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo final
Coste					
Suelo	44.671	-	-	-	44.671
Construcción	134.803	1.915	(4.328)	-	132.390
Amortización acumulada	(35.408)	(3.087)	511	-	(37.984)
Deterioro	(817)	-	189	-	(628)
Total coste neto	143.249	(1.172)	(3.628)	-	138.449



CLASE 8.^a



009726024

Ejercicio 2021-

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

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

Las adiciones del ejercicio 2022 se corresponden principalmente con adecuaciones en los edificios terciarios de mayor antigüedad, principalmente en el edificio situado en Avda. República Argentina, 25 (Sevilla) con un coste de 1.221 miles de euros (4.664 miles de euros en 2021).

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

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

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad formalizó un contrato de arrendamiento con un grupo hotelero sobre el edificio sito en Sevilla, Avda. República Argentina nº23. El mencionado edificio cuenta con una edificabilidad sobre rasante de 7.581,36 m². En el ejercicio 2019 comenzó la transformación del anterior uso de oficinas mediante una adecuación integral a uso hotelero, con un coste estimado de la adecuación de 11 millones de euros, y cuyas obras han finalizado durante el ejercicio 2021. Con fecha 30 de junio de 2021 la Sociedad traspasó a este epígrafe el coste de las obras de transformación a uso hotelero, que se registraban en el epígrafe "Inmovilizado material" mientras han estado en ejecución, por importe de 11.836 miles de euros.

El beneficio obtenido por la Sociedad por la venta de inversiones inmobiliarias ha ascendido a 1.872 miles de euros en el ejercicio 2022 (2.182 miles de euros en el ejercicio 2021) registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022 adjunta y se corresponde principalmente con el beneficio obtenido en la venta de locales comerciales en Sevilla, Málaga y Madrid.

Los ingresos por alquileres derivados de rentas procedentes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad han ascendido en el ejercicio 2022 a 13.082 miles de euros (11.183 miles de euros en 2021) (véase Nota 14-a).

El importe de los gastos de explotación relacionados con las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos en concepto de rentas durante el ejercicio 2022 han ascendido a 8.155 miles de euros (6.877 miles de euros en 2021), siendo principalmente, servicios exteriores, tributos, personal y amortización. Estos gastos incluyen los de mantenimiento preventivo, seguros, seguridad y limpieza, entre otros, que, junto con los tributos, el coste de personal (tanto de estructura como directo) y la amortización, son en su mayoría gastos fijos por lo que un incremento en las tasas de ocupación de los inmuebles no supondrá un impacto significativo en los gastos de explotación de la actividad de arrendamiento. Debido a que la mayor parte de los inmuebles están parcialmente ocupados (inmuebles multi inquilino) y a que la aplicación de gestión utilizada por la compañía para su actividad de arrendamiento considera cada



CLASE 8.^a



009726025

inmueble completo como una unidad de explotación no disponemos del desglose de esta cantidad en función de que las inversiones inmobiliarias generen o no rentas.

Adicionalmente a los ingresos derivados de rentas (registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios"), la Sociedad ha registrado en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" 1.178 miles de euros (906 miles de euros en 2021) en concepto de repercusión a arrendatarios de gastos soportados por la Sociedad.

La situación, al cierre del ejercicio 2022, de los inmuebles para arrendamientos es la siguiente:

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

Edificios comerciales	Metros cuadrados M ²		
	Totales	Alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas	72.593	65.220	7.373
Locales	24.343	19.738	4.606
Uso Hotelero	10.411	10.411	-
Archivos	4.107	1.594	2.513
	111.454	96.962	14.492

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

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

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

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

- Edificio Buenos Aires (Avda. República Argentina 21-23-25, Sevilla)
- Edificio Insur (Avda. Diego Martínez Barrio, Sevilla)



CLASE 8.ª



009726026

- Edificio Centro Comercial El Mirador de Santa Justa (Avda. Kansas City, Sevilla)
- Edificio Suecia (Parque Tecnológico Isla de la Cartuja, Sevilla)
- Edificio Insur Huelva (Pescaderías, Huelva)
- Edificio Insur Cartuja (Parque Tecnológico Isla de la Cartuja, Sevilla)
- Edificio Insur Capitolio. (Avda. San Francisco Javier, Sevilla)
- Edificio Centris II (Tomares – Sevilla).

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

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

La cobertura de seguros contratada por la Sociedad en relación con sus inversiones inmobiliarias es suficiente al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, la Sociedad tiene en uso inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas por valor de 44 miles de euros (59 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad inició la reforma integral del edificio de oficinas sito en Avda. República Argentina nº 25 con una edificabilidad sobre rasante de aproximadamente 17.500 m² con un coste inicialmente estimado de 10 millones de euros, de los que al 31 de diciembre de 2022 se han ejecutado 9.889 miles de euros (8.668 miles de euros al 31 de diciembre de 2021) dado que el alcance de la reforma planteada en 2019 se ha ampliado.

La actualización de balances llevada a cabo en 1996 supuso un incremento neto del valor del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias a aquella fecha de 6.875 miles de euros, de los que 4.868 miles de euros corresponden con elementos registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación al 31 de diciembre de 2022 y 2021. Como consecuencia de este incremento de valor de las inversiones inmobiliarias, la dotación a la amortización, en los ejercicios 2022 y 2021, se ha visto incrementada en 161 en el ejercicio 2022 y 161 miles de euros en el ejercicio 2021. En esta misma cantidad, aproximadamente, se verá incrementada la dotación a la amortización en 2023.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por la compañía CBRE Valuation Advisory, S.A., tasador independiente no vinculado a la Sociedad, asciende a 271.441 miles de euros (273.990 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

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

El método de valoración empleado para los ejercicios 2022 y 2021 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



CLASE 8.^a



009726027

para descontar los flujos de caja. El periodo utilizado para descotar los flujos ha sido de 10 años y la tasa de descuento utilizada refleja el riesgo inherente de cada activo en función de su ubicación, grado de ocupación y competencia directa. El informe emitido por los tasadores no incluye advertencias significativas que afecten a la valoración ni limitaciones al alcance de su trabajo.

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

El detalle de las yields y exits consideradas en la valoración al 31 de diciembre de 2022 se detallan a continuación:

	Tasas de descuento (%)	Exit yields (%)	Equivalent yields (%)
Inmuebles valorados por:			
Descuento de flujos de caja			
- Edificios mixtos (oficinas y locales)	7,50% - 8,75%	5,50% - 6,75%	n.a.
- Locales comerciales	6,75% - 9,50%	4,50% - 7,25%	n.a.
Capitalización			
- Viviendas	n.a.	n.a.	4,66%

La ocupación considerada para la valoración de los inmuebles se basa en la calidad y ubicación de los edificios. En todos los casos se han contemplado ratios de absorción específicos para cada mercado e inmueble y un porcentaje de desocupación estructural inherente a la propia actividad. Generalmente se adopta un periodo de arrendamiento medio si no se dispone de información sobre las intenciones futuras de cada inquilino. Los supuestos determinados en relación con los periodos de desocupación y otros factores se explican en cada valoración. Los inmuebles se han valorado de forma individual considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

La variación en un cuarto de punto en las "exit yields" tendría el siguiente impacto sobre la valoración de los activos inmobiliarios no corrientes (tanto de uso propio como inversiones inmobiliarias) al 31 de diciembre de 2022:

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2022	Aumento de un 0,25%	Disminución de un 0,25%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 0,25% en las "exit yields" y "equivalent yields"	271.441	(6.613)	7.631

Un aumento del 0,25% sobre las "exit yields" y "equivalent yields" de mercado utilizadas por los valoradores supondría que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se situara en 264.828 miles de euros, con unas plusvalías latentes de 126.379 miles de euros, mientras que una disminución del



CLASE 8.ª



009726028

0,25% de las "exit yields" y "equivalent yields" utilizadas elevarían el valor razonable de las inversiones inmobiliarias hasta 278.802 miles de euros y las plusvalías latentes hasta 140.353 miles de euros.

Dado que las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas en el balance a coste de adquisición, netas de amortizaciones y deterioros, y no a valor razonable, el aumento en un cuarto de punto en las "exit yields" y "equivalent yields" de mercado utilizadas en la valoración supondría registrar deterioros adicionales al 31 de diciembre de 2022 por importe de 251 miles de euros, con un impacto en el resultado del ejercicio y en el patrimonio neto de 188 miles de euros (deterioros netos de gasto por impuesto sobre sociedades).

La variación en un 10% en las rentas de mercado tendría el siguiente impacto sobre la valoración al 31 de diciembre de 2022:

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2022	Disminución de un 10%	Aumento de un 10%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 10% en las rentas de mercado	271.441	(17.302)	17.375

Una disminución del 10% en las rentas de mercado utilizadas por los valoradores supondría que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se situara en 254.139 miles de euros, con unas plusvalías latentes de 115.690 miles de euros, mientras que un aumento del 10% de las rentas utilizadas elevarían el valor razonable de las inversiones inmobiliarias hasta 288.816 miles de euros y las plusvalías latentes hasta 150.367 miles de euros.

Dado que las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas en el balance a coste de adquisición, netas de amortizaciones y deterioros, y no a valor razonable, la disminución de un 10% en las rentas de mercado consideradas en la valoración supondría registrar deterioros adicionales al 31 de diciembre de 2022 por importe de 1.618 miles de euros, con un impacto en el resultado del ejercicio y en el patrimonio neto de 1.214 miles de euros (deterioros netos de gasto por impuesto sobre sociedades).

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

Al 31 de diciembre de 2022 el coste neto de las inversiones inmobiliarias que están afectas a garantías asciende a 125.591 miles de euros y su valor de mercado asciende a 252.232 miles de euros (lo que supone el 92,83% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias). Del importe mencionado anteriormente de 252.232 miles de euros, un importe de 5.562 miles de euros garantiza operaciones financieras de sociedades del grupo, en las que la sociedad es hipotecante no deudor.

7. Arrendamientos

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, la Sociedad tiene contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:



009726029

CLASE 8.^a

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Miles de euros	
	Valor nominal	Valor nominal
	2022	2021
Menos de un año	12.746	12.787
Entre uno y cinco años	30.434	34.497
Más de cinco años	18.296	23.422
Total	61.476	70.706

En su posición de arrendador, la Sociedad dispone de diversos contratos de arrendamiento operativo con sociedades mercantiles, así como entidades públicas, con una superficie alquilada a 31 de diciembre de 2022 de 96.962 metros cuadrados, en edificios de oficinas, locales y archivos ubicados fundamentalmente en Andalucía, cuyo coste contable se encuentra registrado en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance adjunto. Dichos contratos tienen mayoritariamente un plazo de vencimiento superior a 1 año y el ingreso devengado en concepto de arrendamiento en el ejercicio 2022, asciende a 13.082 miles de euros (11.183 miles de euros en 2021) (véase Nota 14-a), registrado en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

a) Inversiones financieras a largo plazo-

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros					
	2022			2021		
	Derivados	Fianzas	Total	Derivados	Fianzas	Total
Activos financieros a Largo plazo	623	1.615	2.238	-	1.566	1.566
Total	623	1.615	2.238	-	1.566	1.566

El importe registrado en el epígrafe "Préstamos y partidas a cobrar" de los ejercicios 2022 y 2021 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 2022 en las diversas cuentas de "Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo", han sido los siguientes:



009726030

CLASE 8.ª

	Miles de euros			
	Saldo inicial	Aumentos	Reducciones	Saldo final
Inmovilizaciones financieras-				
Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	31.499	7	-	31.506
Créditos a empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas (Nota 15)	47.857	15.407	(1.743)	61.521
Valores representativos de deuda (Nota 15)	-	1.000	-	1.000
Deterioro de participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	(1.752)	(205)	570	(1.387)
Total	77.604	16.209	(1.173)	92.640

El aumento de las participaciones en empresas del grupo por importe de 7 miles de euros se corresponde al coste devengado en el ejercicio 2022 del Plan de Retribución variable en acciones de un directivo de la dependiente Parking Insur, S.A.U. (véanse Notas 4-m y 10).

El aumento del epígrafe "Valores representativos de deuda" se corresponde con la adquisición durante el ejercicio 2022 de 10 bonos de 100.000 euros de valor cada uno correspondientes a la emisión de Bonos en MARF realizada por la sociedad Insur Promoción Integral, S.L.U., sociedad igualmente participada por Inmobiliaria del Sur, S.A., en diciembre de 2021.

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

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

El detalle del saldo de "Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas" a 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	Miles de euros	
	2022	2021
Participaciones en empresas del Grupo-		
Parking Insur, S.A.U.	493	486
Insur Centros de Negocios, S.A.U.	869	869
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	78	78
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	671	671
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	719	719
IDS Madrid Manzanares, S.A.	28.676	28.676
Total coste	31.506	31.499
Deterioros	(1.387)	(1.752)
Coste neto	30.119	29.747



CLASE 8.ª

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2022 y 2021 es la siguiente:

Ejercicio 2022-

Empresas del Grupo

	% participación		Miles de euros										Valor en libros		
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Dividendo a cuenta	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado	Valor en libros		
				Explotación	Neto								Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado	
Parking Insur, S.A.U.															
c/Ángel Gelán, 2 Sevilla															
Explotación de Parkings públicos															
Insur Centros de Negocios, S.A.U.	100	-	62	62	50	-	551	668	-						
c/Ángel Gelán, 2 Sevilla															
Explotación de Centros de Negocios	100	-	240	(131)	(99)	-	55	196	-						
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.															
c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla															
Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100	-	20	348	195	-	268	483	-						
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.															
c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla															
Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100	-	20	247	98	-	177	295	-	671	570				
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.															
c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla															
Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100	-	20	(76)	(107)	-	92	5	-	719	(106)				
IDS Madrid Manzanares, S.A.															
c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla															
Adquisición y arrendamiento de inmuebles	90	-	10.000	2.049	1.163	(900)	1.190	11.453	(a)(1.170)	28.676	-				
Total										31.506	365				

(a) Se corresponde con tres dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2022 por importes de 400, 200 y 300 miles de euros y un dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 400 miles de euros, de los cuales 1.170 miles de euros han sido recibidos por el Grupo.

09726031

Ejercicio 2021-

Empresas del Grupo

CLASE 8.^a

	% participación		Miles de euros										Valor en libros	
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Dividendo a cuenta	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado		
				Explotación	Neto									
Parking Insur, S.A.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	100	-	62	63	48	-	496	606	-	486	-	-		
Explotación de Parkings públicos Insur Centros de Negocios, S.A.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	100	-	240	(202)	(153)	-	208	295	-	369	(153)	(573)		
Explotación de Centros de Negocios IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	100	-	20	326	184	-	84	288	-	78	-	-		
Adquisición y arrendamiento de inmuebles IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	100	-	20	292	144	-	33	197	-	671	54	(570)		
Adquisición y arrendamiento de inmuebles IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	100	-	20	96	28	-	63	111	-	719	27	(609)		
Adquisición y arrendamiento de inmuebles IDS Madrid Manzanares, S.A. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	90	-	10.000	1.801	932	(800)	1.458	11.590	(a) 1.080	28.676	-	-		
Total										31.499	72	(1.752)		

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

009726032



CLASE 8.ª



009726033

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

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

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

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

c) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-

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

	Miles de euros	
	2022	2021
Clientes por prestaciones de servicios	1.989	1.687
Clientes, efectos comerciales a cobrar	43	50
Clientes y deudores de dudoso cobro	117	117
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	70	178
Deudores varios	238	453
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 12-a)	31	15
Deterioros	(117)	(117)
Total	2.371	2.383

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.



CLASE 8.^a



009726034

Durante los ejercicios 2022 y 2021, la Sociedad no ha dotado ni aplicado deterioros en concepto de provisión.

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

No existen por tanto activos financieros en mora significativos o que no hayan sido deteriorados según los criterios establecidos por la Sociedad y descritos en la Nota 4-d (véase detalle en la Nota 9-c).

El saldo de "Clientes por prestaciones de servicios" corresponde a la facturación de la actividad de arrendamiento de inmuebles que se encuentra pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2022 y sobre la que no existen dudas de su cobrabilidad al tratarse, principalmente de la facturación del último mes del ejercicio, que incluye la facturación de gastos comunes, y recibos pendientes de pequeños importes del ejercicio 2022 de diferentes arrendatarios que generalmente no presentan problemas de cobrabilidad. Dentro de este importe, se incluyen 1.241 miles de euros correspondiente a la periodificación de ingresos de contratos de arrendamiento que se encuentran en periodo de carencia o bonificación de rentas (1.268 miles de euros en el ejercicio 2021). Asimismo, se incluyen 14 miles de euros correspondientes a los importes aplazados según los acuerdos formalizados con algunos inquilinos con motivo de la crisis sanitaria de la COVID-19 (143 miles de euros en 2021).

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

Durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad no dotó ni aplicó provisión por deterioro de clientes.

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

9. Instrumentos financieros

Políticas de gestión de riesgos

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

a) Riesgo de tipo de interés-

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

La estructura de riesgo financiero al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente: de la deuda financiera con entidades de crédito a esta fecha, que asciende a 134.117 miles de euros, 7.244 miles de euros se encuentran referenciados a tipo de interés fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).



CLASE 8.^a



009726035

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

Instrumento	Vencimiento	Miles de euros			Tipo fijo	Tipo variable
		Nominal	Valor razonable 31.12.21	Valor razonable 31.12.22		
Swap tipo de interés	18/07/2024	20.000	(398)	623	0,53%	Euribor a 12 meses

En el ejercicio 2022 la Sociedad ha registrado el cambio de valor razonable de este instrumento financiero, por importe de 1.021 miles de euros (beneficios) en el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022 adjunta (397 miles de euros en el ejercicio 2021).

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.

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 10.319 miles de euros. No obstante, y como se indica en la Nota 15, la Sociedad tiene suscrita una póliza de crédito con su socio único Inmobiliaria del Sur, S.A. con un límite de 50.000 miles de euros cuyo saldo a favor de la Sociedad al cierre del ejercicio 2022 asciende a 43.112 miles de euros que se encuentra registrado en el activo no corriente del balance adjunto. La Sociedad puede por tanto hacer uso de ese activo para atender sus obligaciones a corto plazo.

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

Esta capacidad de financiación de la Sociedad, se debe a su capacidad para generar recursos, con una cartera de inmuebles destinados a arrendamiento con un valor de mercado a 31 de diciembre de 2022 de 271.441 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2022 se encontraba en un 7,17% libre de cargas y gravámenes.

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 3.364 miles de euros.
- La Sociedad dispone de pólizas de crédito no dispuestas por importe de 26 miles de euros.

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



009726036

CLASE 8.ª

Respecto a la estructura de capital que la Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2022, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 123.705 miles de euros y "Pasivo corriente" por importe de 11.096 miles de euros (véase Nota 11). A la fecha actual, la Sociedad tiene parte de la deuda financiera sujeta al cumplimiento de covenants financieros (véase Nota 11-a). El Administrador Único de la Sociedad tras la evaluación exhaustiva de estos covenants al cierre del ejercicio 2022, considera que los mismos se encuentran cumplidos y prevé que los mismos se cumplirán para el próximo ejercicio.

b) Riesgo de crédito-

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

A continuación se presenta información para los activos financieros en mora o deteriorados al cierre de los ejercicios 2022 y 2021:

Ejercicio 2022-

	Miles de euros				Garantías y otras Mejoras Crediticias	Porcentaje
	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro	Ingresos y gastos registrados en Resultados	Nivel Máximo Exposición Riesgo Crédito		Nivel Máximo de Exposición Cubierto
Activos financieros a coste - Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	30.119	(1.387)	365	30.119	-	0%
Activos financieros a coste amortizado - Créditos comerciales	2.371	(117)	-	2.371	-	0%

Ejercicio 2021-

	Miles de euros				Garantías y otras Mejoras Crediticias	Porcentaje
	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro	Ingresos y gastos registrados en Resultados	Nivel Máximo Exposición Riesgo Crédito		Nivel Máximo de Exposición Cubierto
Activos financieros a coste - Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	29.747	(1.752)	(72)	29.747	-	0%
Activos financieros a coste amortizado - Créditos comerciales	2.383	(117)	-	2.383	-	0%
	32.130	(1.869)	(72)	32.130	-	-



CLASE 8.^a



009726037

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

	Miles de euros			
	2022		2021	
	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro
Importe no vencido	-	-	-	-
Importe vencido impagado:				
Menos de 90 días	-	-	-	-
Entre 90 y 180 días	-	-	-	-
Entre 180 y 360 días	-	-	-	-
Más de 360 días	117	(117)	117	(117)
	117	(117)	117	(117)

c) *Riesgo de tipo de cambio-*

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

10. Patrimonio Neto y Fondos Propios

Capital social-

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

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

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

Tras la suscripción de la mencionada ampliación de capital, las sociedades Insur Promoción Integral, S.L.U. y Hacienda la Cartuja, S.L.U. transmitieron sus participaciones sobre la Sociedad a Inmobiliaria del Sur, S.A., siendo ésta al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 el Socio Único de la Sociedad.



CLASE 8.^a



009726038

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

Con fecha 30 de septiembre de 2021, en decisión del Socio Único en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, se realizó una ampliación de capital no dineraria, suscrita íntegramente por Insur Promoción Integral, S.A.U., en la que se emitieron 2.067.150 nuevas participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. La aportación no dineraria consistió en varios locales comerciales de la promoción "Plaza del Teatro" (Málaga) cuyo valor razonable ascendió a 4.664 miles de euros. La ampliación se realizó con una prima de ascensión de 2.597 miles de euros (Véase Nota 6). Ese mismo día Insur Promoción Integral, S.A.U. transmitió estas participaciones a Inmobiliaria del Sur, S.A., de manera que al 31 de diciembre de 2021 y 2022 ésta última sociedad sigue siendo Socio Único de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2022, el capital social lo componen, por tanto, 84.197.564 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal por participación, siendo el Socio único de la Sociedad, Inmobiliaria del Sur, S.A. Todas las participaciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Reserva legal-

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

Al cierre del ejercicio 2022 esta reserva no se encuentra totalmente constituida.

Otras aportaciones de socios-

El Consejo de Administración del socio único y sociedad dominante del grupo, Inmobiliaria del Sur, S.A., en su reunión de fecha 28 de enero de 2022 ha aprobado un Plan de Retribución de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones de Inmobiliaria del Sur, S.A. El Plan se ha concedido a determinados directivos del Grupo, entre los que se encuentra un directivo de la Sociedad y otro de la sociedad dependiente, Parking Insur, S.A., así como el Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo. El Plan de Retribución está condicionado a la consecución de determinados objetivos establecidos en el Plan Estratégico del Grupo 2021-2025 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 Inmobiliaria del Sur, S.A., en su sesión celebrada el 31 de marzo de 2022, acordase, por un lado, la modificación de la política de remuneraciones de los consejeros para el período 2022-2024, incluyendo la mencionada retribución a favor del Presidente. La Junta General Ordinaria de Accionistas 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.

Consecuencia de lo anterior, en el ejercicio 2022 la Sociedad ha registrado en el epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta un importe de 10 miles de euros correspondiente al coste estimado del referido Plan de Retribución devengado en el ejercicio por el directivo de la sociedad incluido en el referido Plan, con abono a la partida "Otras aportaciones de Socios" del Patrimonio Neto de la Sociedad. Adicionalmente y conforme a las normas y principios contables generalmente se ha registrado como mayor



CLASE 8.^a



009726039

coste de la participación de la Sociedad en la dependiente Parking Insur, S.A.U. con abono a la partida "Otras aportaciones de socios" del patrimonio neto de la Sociedad el coste devengado, por importe de 8 miles de euros, por este concepto en el ejercicio de 2022 del directivo perteneciente a la dependiente Parking Insur, S.A.U., incluido en este Plan de Retribución a largo plazo en acciones (véase Nota 4-m).

En el ejercicio 2021 la Sociedad registró 4 miles de euros con abono al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta y conforme a las normas y principios contables generalmente aceptados a su vez se ha registrado un cargo por importe de 4 miles de euros en la partida "Otras aportaciones de socios" del patrimonio neto de la Sociedad, por la regularización del coste del Plan de Retribución a largo plazo en acciones del Plan Estratégico del Grupo 2016-2020.

Dividendo con cargo a Reservas Voluntarias-

En decisión del Socio Único, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, de fecha 27 de junio de 2022, se acordó la distribución de un dividendo con cargo a Reservas Voluntarias por importe de 750 miles de euros. El pago, que se registró con abono a la cuenta de crédito que la Sociedad tiene suscrita con su Socio Único, se realizó con fecha 27 de junio de 2022.

11. Deudas a largo y corto plazo

a) Pasivos financieros a largo plazo-

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Miles de euros			
	Deudas con entidades de crédito	Derivados	Otros pasivos financieros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	123.705	-	1.920	125.625
Total	123.705	-	1.920	125.625

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

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

Con fecha 18 de julio de 2019 la Sociedad formalizó un préstamo sindicado por un importe de 110 millones de euros con garantía hipotecaria sobre sus inversiones inmobiliarias y las de su sociedad participada IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. A 31 de diciembre de 2022 el principal pendiente de amortización del préstamo asciende a 106.138 miles de euros (coste amortizado por importe de 104.131 miles de euros). El préstamo tiene un plazo de amortización de 10 años, con los dos primeros de carencia de principal y con cuotas de



CLASE 8.ª



009726040

amortización e intereses trimestrales, con amortizaciones crecientes a partir de la finalización del periodo de carencia.

El citado préstamo sindicado está condicionado al cumplimiento de determinados covenants de carácter financiero, uno vinculado al nivel de apalancamiento del propio préstamo sindicado en relación con la valoración de las inversiones inmobiliarias que garantizan mediante hipoteca el préstamo, otro en función del apalancamiento global de la Sociedad y sus sociedades filiales en relación a la valoración de todos sus activos inmobiliarios y un tercero de cumplimiento de una ratio mínimo de cobertura del servicio de la deuda, medido básicamente como la caja generada por las inversiones inmobiliarias que garantizan con hipoteca el préstamo, entre el servicio de la deuda del préstamo. El Administrador Único de la Sociedad, tras la evaluación exhaustiva de estos covenants al cierre del ejercicio 2022, considera que los mismos se encuentran cumplidos. Las valoraciones tenidas en cuenta en el cálculo de los mencionados covenants, han sido emitidas por la compañía CBRE Valuation Advisory, S.A., tasador independiente no vinculado a la Sociedad empleando para ello, la metodología de valoración indicada en la Nota 6.

El importe registrado en "Otros pasivos financieros" en el ejercicio 2022 se corresponde principalmente con fianzas recibidas de arrendatarios.

b) Pasivos financieros a corto plazo-

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Miles de euros			
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros pasivos financieros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	11.096	-	-	11.096
Total	11.096	-	-	11.096

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al 31 de diciembre de 2021 fue el siguiente:

	Miles de euros			
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros pasivos financieros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	7.665	-	-	7.665
Total	7.665	-	-	7.665



CLASE 8.^a



009726041

La composición de los epígrafes "Deudas con entidades de crédito" corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Miles de euros				
	Límite	Corriente		No corriente	Total
		Vencimiento a corto plazo	Vencimiento a largo plazo		
Pólizas de crédito	1.000	974	-	-	974
Pagos financiados	3.000	748	-	-	748
Préstamos hipotecarios sobre Inversiones Inmobiliarias	119.660	4.324	-	115.336	119.660
Préstamos personales	12.735	4.366	-	8.369	12.735
Intereses devengados no vencidos	-	684	-	-	684
		11.096	-	123.705	134.801

Los pagos financiados se corresponden a contratos bancarios para el aplazamiento de pagos por un importe máximo de 3.000 miles de euros (líneas de confirming y otras líneas de pagos), dispuestos al cierre del ejercicio 2022 en 748 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 Administrador Único de la Sociedad considera que las pólizas de créditos registradas en el pasivo corriente y con vencimiento a corto plazo serán íntegramente renovadas a su vencimiento.

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

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



CLASE 8.ª



009726042

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

Ejercicio 2022-

	Miles de euros					
	2024	2025	2026	2027	2028 y siguientes	Total
Préstamos Personales	3.177	2.739	1.850	510	93	8.369
Préstamos Hipotecarios	4.886	5.426	5.896	6.345	92.783	115.336
Total coste amortizado	8.063	8.165	7.746	6.855	92.876	123.705

Ejercicio 2021-

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

El detalle a 31 de diciembre de 2022 y 2021 de los flujos de efectivo contractuales no descontados, por año de vencimiento, es el siguiente:

Ejercicio 2022-

	Miles de euros		
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Total
2024	14.816	-	14.816
2025	14.494	-	14.494
2026	13.662	-	13.662
2027	12.378	-	12.378
2028 y siguientes	103.588	-	103.588
	158.938	-	158.938

Para aquellos pasivos financieros contratados a tipo variable, y cuyo índice de referencia es el Euribor a diferentes plazos (generalmente el 3 y 12 meses), para la determinación de los flujos contractuales de estos pasivos se ha tomado el nivel del índice al 31 de diciembre de 2022.



CLASE 8.ª



009726043

Ejercicio 2021-

	Miles de euros		
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Total
2023	11.647	-	11.647
2024	10.708	-	10.708
2025	10.566	-	10.566
2026	9.449	-	9.449
2027 y siguientes	106.273	-	106.273
	148.643	-	148.643

Para aquellos pasivos financieros contratados a tipo variable, y cuyo índice de referencia es el Euribor a diferentes plazos (generalmente el 3 y 12 meses), para la determinación de los flujos contractuales de estos pasivos se ha tomado el nivel del índice al 31 de diciembre de 2021.

c) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-

	Miles de euros	
	2022	2021
Proveedores	452	580
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	3.677	3.809
Personal	55	38
Acreedores varios	378	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 12)	280	198
Anticipos	19	5
Total	4.861	4.630

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

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

	2022	2021
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	47,71	47,87
Ratio de operaciones pagadas	55,88	53,05
Ratio de operaciones pendientes de pago	10,07	28,75
	Miles de euros	
Total pagos realizados	5.613	2.109
Total pagos pendientes	1.219	572



CLASE 8.ª



009726044

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

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

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

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

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

A continuación, se detalla el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido:

	2022
Volumen monetario (miles de euros)	2.873
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	51%
Número de facturas	1.863
Porcentaje sobre el total de facturas	95%

Para el cálculo de los anteriores importes se han tenido en cuenta todas las operaciones comerciales, incluyendo las realizadas entre Sociedades del Grupo. Se muestran a continuación los importes si no tuviéramos en cuenta dichas operaciones con empresas del grupo en los cálculos:

	2022*	2021*
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	46,97	35,2
Ratio de operaciones pagadas	53,40	35,4
Ratio de operaciones pendientes de pago	27,74	28,75
	Miles de euros	
Total pagos realizados	3.219	17.824
Total pagos pendientes	819	572

(*) Sin tener en cuenta las operaciones con empresas del grupo.



CLASE 8.ª



009726045

	2022*
Volumen monetario (miles de euros)	2.873
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	89%
Número de facturas	1.863
Porcentaje sobre el total de facturas	95%

(*) Sin tener en cuenta las operaciones con empresas del grupo.

12. Administraciones Públicas y Situación Fiscal

a) Saldos corrientes con las Administraciones Públicas-

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

Saldos deudores

	Miles de euros	
	2022	2021
Hacienda Pública deudora por IVA soportado diferido	31	15
Total	31	15

Saldos acreedores

	Miles de euros	
	2022	2021
Hacienda Pública acreedora por IVA	230	158
Hacienda Pública acreedora por retenciones IRPF	10	12
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	10	13
Hacienda Pública acreedora por IVA repercutido diferido	30	15
Total	280	198

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

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



CLASE 8.ª



009726046

b) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal-

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

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible individual de Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2022 es la siguiente:

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			8.406
Diferencias permanentes -			
Diferencia temporales-	211	(1.685)	(1.474)
Con origen en el ejercicio	10	(68)	(58)
Con origen en ejercicios anteriores	277	(264)	13
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	15	-	15
Base imponible individual antes de compensación de las bases imponibles negativas			6.902
Variaciones derivadas de la consolidación fiscal			-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			-
Base imponible individual			6.902

Los aumentos de las diferencias permanentes del ejercicio 2022 se corresponden con la dotación por deterioro de la participación en las sociedades dependientes Insur Centros de Negocios, S.A.U. e IDS Huelva Patrimonial, S.L.U por importe de 99 y 106 miles respectivamente y a donaciones por importe de 6 miles de euros.

Las disminuciones de las diferencias permanentes del ejercicio 2022 se corresponden a la aplicación del deterioro en la participación en la sociedad dependiente IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. por importe de 570 miles de euros, a la exención del 95% del dividendo recibido de la participada IDS Madrid Manzanares, S.A., por importe de 1.112 miles de euros y 3 miles de euros de gastos registrados directamente contra Patrimonio Neto (Véase Nota 8-b y 15).

Los principales aumentos y disminuciones por diferencia temporales del ejercicio 2022 se muestran en los movimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos de esta nota.

En el ejercicio 2022 la Sociedad ha formalizado un contrato de financiación con la productora Rototom, S.L., dedicada a la producción y exhibición de espectáculos en vivo de artes escénicas y musicales, conforme a los artículos 36.3 y 39.7 de la LIS que le dan derecho a la aplicación de una deducción de 460 miles de euros en la cuota íntegra del impuesto sobre sociedades del Grupo Fiscal. El registro del contrato de financiación, conforme a principios y normas contables generalmente aceptados ha generado el registro de un ingreso financiero por importe de 77 miles de euros. Habida cuenta de la tributación mínima del 15% sobre la base imponible fijada por el artículo 30.bis de la LIS la Sociedad no ha podido deducirse de las deducciones de este contrato, un importe de 222 miles de euros, que podrá deducirse de la cuota íntegra de ejercicios posteriores. La deducción pendiente se ha registrado en el epígrafe "activos por impuestos diferidos" del activo del balance.

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



009726047

CLASE 8.ª

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

Los aumentos de las diferencias permanentes del ejercicio 2021 se correspondieron con las dotaciones por deterioro de en las participaciones de las empresas dependientes IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U., IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. e Insur Centros de Negocios, S.A.U. y las disminuciones al dividendo recibido de la participada IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. (Véase Nota 8-b y 15).

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

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

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

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

	Miles de euros	
	2022	2021
Resultado contable antes de impuestos	8.406	6.255
Cuota (25%)	(2.102)	(1.564)
Deducciones:		
Por donaciones	2	-
Diferencias permanentes:	368	239
Deterioro participaciones emp. Grupo	91	(18)
Dividendos	278	257
Donaciones	(1)	-
Total (gasto)/ingreso por impuesto reconocido en cuenta de pérdidas y ganancias	(1.732)	(1.325)

d) Desglose del gasto por impuesto sobre Sociedades-

El desglose del gasto por impuesto sobre Sociedades en 2022 y 2021 es el siguiente:



009726048

CLASE 8.ª

	Miles de euros	
	2022	2021
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	1.720	1.341
Impuesto diferido:		
Por operaciones continuadas	12	(16)
Total gasto por impuesto	1.732	1.325

e) Activos por impuesto diferido registrados-

El movimiento del saldo de esta cuenta en el ejercicio 2022 es el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):				
Deterioros de instrumentos de patrimonio	74	-	-	74
Dotación amortización art. 7 Ley 16/2012	96	-	(32)	64
Deducción contrato financ. pdte. (art 36.3 y 39.7 LIS)	-	222	-	222
Retribución variable en acciones	-	3	-	3
Gastos Financieros no deducibles art. 16 Ley 24/2014	185	-	-	185
Dotación deterioro inversiones inmobiliarias	121	-	(39)	82
Total activos por impuesto diferido	476	225	(71)	630

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

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

La Sociedad tiene registrado en este epígrafe un importe de 74 miles de euros (74 miles de euros en el ejercicio 2021) en concepto de diferencia temporal deducible por la dotación de deterioro de participaciones en el capital de sociedades dependientes, deterioros que no han resultado fiscalmente deducibles.

La Sociedad tiene registrado en este epígrafe un importe de 82 miles de euros al cierre del ejercicio 2022 (121 miles de euros al cierre del ejercicio 2021) en concepto de diferencia temporal deducible por la dotación en el ejercicio 2020 de deterioros de inversiones inmobiliarias que no son fiscalmente deducibles (véase Nota 6).

La Sociedad tenía registrado en este epígrafe un importe de 5 miles de euros en el ejercicio 2020 en concepto de diferencia temporal deducible por el devengo del plan de retribución en acciones de un directivo de la sociedad, (véase Nota 14-f), gasto que no había sido fiscalmente deducible. Este gasto fue



009726049

CLASE 8ª

imputado fiscalmente en el ejercicio 2021 al haberse procedido a la entrega en este ejercicio de las acciones al único directivo del Grupo perteneciente a esta Sociedad. Al cierre del ejercicio 2022 la Sociedad tiene registrado por este concepto con relación a un nuevo Plan de Retribución variable a largo plazo en acciones un importe de 3 miles de euros al no ser deducible fiscalmente el gasto devengado por este concepto hasta la entrega a su beneficiario de las acciones del Plan.

Dentro de los activos incluidos en la segregación (véase Nota 1) se encontraba un saldo de 236 miles de euros correspondiente a activos por impuestos diferido por la dotación a la amortización de inversiones inmobiliarias realizadas por Inmobiliaria del Sur, S.A. en los ejercicios 2013 y 2014 y que conforme al artículo 7 de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, no fueron deducibles en un 30% en esos ejercicios. Esas amortizaciones contables que no fueron fiscalmente deducibles se deducen de manera lineal durante un plazo de 10 años desde el ejercicio 2015 o bien en el ejercicio que la inversión inmobiliaria es transmitida. Adicionalmente la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, en su Disposición Transitoria Trigésimo Séptima incorpora una deducción del 2% para el ejercicio 2015 y del 5% para los ejercicios 2016 y siguientes en la reversión de la dotación en esos ejercicios. Como consecuencia de ello el importe de los activos por impuestos diferidos registrados en balance son la diferencia entre la dotación fiscal y la contable pendiente de reversión al tipo del 30%. En el ejercicio 2022 la Sociedad ha dado de bajas activos por impuesto diferido por este concepto por importe de 32 miles de euros (32 miles de euros en el ejercicio 2021). Al ser la Base Imponible del Grupo Fiscal del ejercicio 2020 negativa, la Sociedad no pudo compensar en ese ejercicio la deducción del 5% antes indicada por importe de 5 miles de euros y que fue registrada dentro del epígrafe de activos por impuestos diferidos al cierre del ejercicio 2020. Esta deducción fue aplicada en el ejercicio 2021.

La Sociedad tiene registrado un activo por impuesto diferido un importe de 185 miles de euros (185 miles de euros en el ejercicio 2021) correspondiente a la limitación a la deducibilidad de los gastos financieros conforme a lo establecido en el artículo 16 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no tiene Bases Imponibles negativas pendientes de compensación.

d) Pasivos por impuesto diferido registrados-

El detalle del saldo de esta cuenta en el ejercicio 2022 es el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
Diferencias temporarias (Impuestos diferidos):				
Libertad de amortización. Ley 2/1985	(182)	-	11	(171)
Libertad de amortización. Ley 4/2008	(1.316)	-	35	(1.281)
Amortización acelerada	(839)	(17)	17	(839)
Diferimiento por reinversión	(77)	-	6	(71)
1ª aplicación del N.P.G.C.	(78)	-	4	(74)
Total pasivos por impuesto diferido	(2.492)	(17)	73	(2.436)



009726050

CLASE 8.^a

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

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

Dentro los pasivos por impuestos diferidos segregados (véase Nota 1) se encontraban diversos elementos del inmovilizado de la sociedad segregada, acogidos al beneficio de amortización acelerada previsto en el Real-Decreto Ley 3/1993, consistente en que la amortización fiscal de estos elementos será 1,5 veces el coeficiente máximo previsto en las tablas de amortización fiscal vigentes. La Sociedad segregada registró el efecto impositivo del exceso de amortización fiscal sobre amortización contable con abono al epígrafe de "Pasivos por impuesto diferido", dado que la finalización de la amortización fiscal y por tanto la reversión del impuesto diferido se producirá en un plazo superior a 1 año. El importe registrado en concepto de pasivo por impuesto diferido con relación a lo previsto en el Real Decreto Ley 3/1993 asciende a 839 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 (839 miles de euros al cierre del ejercicio 2021).

Dentro de los pasivos por impuestos diferidos segregados (véase Nota 1) se encontraba registrado un ajuste positivo en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades como consecuencia de la aplicación del beneficio fiscal introducido por la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprime el gravamen del Impuesto sobre el Patrimonio y se introducen otras modificaciones en la normativa tributaria, relativo a la libertad de amortización de inversiones nuevas, correspondiente a inversiones inmobiliarias que fueron objeto de segregación. En el ejercicio 2022 estos pasivos por impuestos diferidos se han reducido en 35 miles de euros (35 miles de euros en el ejercicio 2021). El importe registrado en concepto de pasivo por impuesto diferido con relación a lo previsto en la Ley 4/2008 asciende a 1.281 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 (1.316 miles de euros al cierre del ejercicio 2021).

El resto de pasivos por impuestos diferidos, cuyo saldo de inicial es consecuencia de pasivos incluidos en la segregación de la actividad patrimonial de Inmobiliaria del Sur, S.A., se corresponden al cierre del ejercicio 2022 a 171 miles de euros (182 miles al cierre del ejercicio 2021) por libertad de amortización de la Ley 2/1985, a 71 miles de euros (77 miles de euros en el ejercicio 2021) del régimen de diferimiento de beneficios extraordinarios por reinversión vigente hasta el ejercicio 2001 y de 74 miles de euros (78 miles de euros en el ejercicio 2021) por la aplicación del Plan General de contabilidad de 2007.

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

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



CLASE 8.^a



009726051

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

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

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

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

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

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 2022 y 2021, la Sociedad tiene abiertos de inspección todos los impuestos desde su constitución.

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



CLASE 8.ª



009726052

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

Las fianzas recibidas en operaciones de arrendamiento de inmuebles ascienden, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 a 1.428 y 1.434 miles de euros, respectivamente, y se encuentran clasificadas en el epígrafe "Deudas a largo plazo - otros pasivos financieros" del pasivo no corriente del balance adjunto.

Por otra parte, las fianzas constituidas por la Sociedad en este tipo de operaciones registradas en el epígrafe "Inversiones financieras" del activo no corriente del balance de adjunto, ascienden a 1.615 miles de euros (1.566 miles de euros en 2021) (Nota 8-a).

14. Ingresos y gastos

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

a.1) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2022 y 2021 correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad es como sigue:

	Miles de euros	
	2022	2021
Arrendamiento de inmuebles	13.082	11.183
Ingresos de gestión	239	228
Total Importe neto de la cifra de negocios	13.321	11.411

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

a.2) Saldos del contrato

La Sociedad no presenta saldos a 31 de diciembre de 2022 y 2021, de activos y pasivos asociados a contratos derivados de acuerdos con clientes y acreedores salvo los indicados en la nota 8-c relativos a la periodificación de ingresos de contratos de arrendamiento que se encuentran en periodo de carencia o bonificación de rentas así como aplazamientos según acuerdos formalizados con algunos inquilinos con motivo de la crisis sanitaria de la COVID-19.

a.3) Obligaciones asumidas

El calendario de vencimientos de las obligaciones contractuales a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Actividades	Miles de euros				
	2023	2024	2025	2026 y siguientes	Total
Contratos de alquiler	12.746	10.995	8.546	29.190	61.476
	12.746	10.995	8.546	29.190	61.476



CLASE 8.ª



009726053

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

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

b) Aprovisionamientos-

La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2022 y 2021 adjunta, se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	2022	2021
Obras, adecuaciones y restauración	1.763	9.014
Total aprovisionamientos	1.763	9.014

Durante el ejercicio 2022 se han realizado obras de adecuación y mejora de las inversiones inmobiliarias cuyo coste ha ascendido a 1.915 miles de euros incluida la capitalización de los gastos financieros, principalmente en las oficinas de los edificios Buenos Aires, Centris II y Capitolio, ambos en Sevilla. La Sociedad ha registrado en el epígrafe "Trabajos realizados por la empresa para su activo" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022 adjunta la capitalización de los gastos por obras de adecuación y mejora descritos anteriormente por importe de 1.895 miles de euros.

c) Gastos de personal-

La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2022 y 2021 adjunta, se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	2022	2021
Sueldos y salarios y asimilados	446	409
Seguridad social a cargo de la empresa	107	117
Total	553	526

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



CLASE 8.^a



009726054

d) Otros gastos de explotación-

La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2022 y 2021 adjunta, se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	2022	2021
Mantenimiento y conservación	141	982
Reparaciones	1.133	206
Servicios de profesionales independientes	441	407
Primas de seguro	90	81
Servicios bancarios y similares	3	11
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	10	17
Suministros	389	356
Comunidas	801	-
Otros servicios	17	47
Tributos	1.479	1.411
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 8-c)	-	-
Total	4.504	3.518

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

Los movimientos habidos en las diferentes provisiones para operaciones de tráfico durante los ejercicios 2022 y 2021 se presentan a continuación:

Ejercicio 2022-

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

Ejercicio 2021-

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

Por tanto, el epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones de operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2022 y 2021 presenta el siguiente desglose:

	Miles de euros	
	2022	2021
Dotación deterioro de deudores (Nota 8-c)	-	-
Excesos deterioro de deudores (Nota 8-c)	-	-
Total	-	-



009726055

CLASE 8.ª

f) Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio-

Véase Nota 10 "Otras aportaciones de socios"

g) Ingresos y gastos financieros-

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Ingresos financieros:		
Dividendos recibidos sociedades dependientes (notas 8-b y 15)	1.170	1.080
Intereses de créditos a sociedades dependientes (nota 15)	1.043	703
Otros ingresos financieros	77	3
	2.290	1.786
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos, pólizas y otros conceptos	(2.895)	(3.547)
Intereses de deudas con empresas del grupo (nota 15)	(44)	(62)
Gastos financieros capitalizados	21	138
	(2.918)	(3.471)
Total Neto	(263)	(1.685)

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

El detalle de estos epígrafes del balance al 31 de diciembre de 2022 adjunto es el siguiente:

	Miles de euros					
	Activo			Pasivo		
	Financieros no corrientes (Nota 8-b)	Financieros corrientes (Nota 8-c)	Deudores Comerciales (Nota 8-c)	Financieros no corrientes	Financieros corrientes	Proveedores Comerciales (Nota 11-c)
Inmobiliaria del Sur, S.A.	43.112	-	2	-	-	2.451
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	6.036	-	-	-	-	-
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	4.566	-	-	-	-	-
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	7.807	-	5	-	-	-
IDS Madrid Manzanares, S.A.	-	-	42	-	-	-
Parking Insur, S.A.U.	-	-	19	-	-	-
Insur Centros de Negocios, S.A.U.	-	-	1	-	-	-
Insur Promoción Integral, S.L.U.	-	-	-	-	-	950
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U.	-	-	1	-	-	-
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	-	-	-	-	-	276
	61.521	-	70	-	-	3.677

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



CLASE 8.ª



009726056

La póliza existente al cierre del ejercicio 2018 formalizada entre Inmobiliaria del Sur, S.A e Insur Patrimonial, S.L.U. tenía un límite de 20.000 miles de euros. La citada póliza permite tener saldos a favor tanto de una como de otra sociedad. Con fecha 18 de julio de 2019, el mismo día de la formalización del préstamo sindicado al que se ha hecho referencia en la nota 11-a, se novó la mencionada póliza ampliando su límite hasta los 50.000 miles de euros. El saldo de esta póliza al cierre del ejercicio 2022 asciende a 43.112 miles de euros a favor de Insur Patrimonial, S.L.U.

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad registra 1.000 miles de euros en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-Valores representativos de deuda" correspondientes al nominal de 10 bonos MARF de 100 miles de euros cada uno de ellos emitidos por la sociedad del grupo Insur Promoción Integral, S.L.U.

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

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

A continuación, se resumen las transacciones realizadas con empresas del Grupo durante los ejercicios 2022 y 2021:

Ejercicio 2022-

	IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	IDS Madrid Manzanares, S.A.	Parking Insur, S.A.U.	Insur Centros de Negocios, S.A.U.	Hacienda la Cartuja, S.L.U.	IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	Insur Promoción Integral, S.L.U.	Inmobiliaria del Sur, S.A.	Total
Ingresos por arrendamiento (1)	-	-	-	-	796	281	-	-	-	209	1.286
Ingresos por prestación de servicios (2)	23	1	21	190	-	-	-	-	-	-	235
Aprovisionamientos	-	-	-	-	-	-	-	(1.114)	-	-	(478)
Otros gastos de explotación (3)	-	-	-	-	(137)	-	-	-	-	(44)	(44)
Gastos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	746	1.170
Dividendos (4)	-	-	-	1.170	-	-	-	-	-	-	1.170
Ingresos financieros	88	67	116	-	-	-	-	-	26	-	1.043

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

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

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

(4) Véase nota 8-b.

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

009726057

Ejercicio 2021-

	IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	IDS Madrid Manzanares, S.A.	Parking Insur, S.A.U.	Insur Centros de Negocios, S.A.U.	Hacienda la Cartuja, S.L.U.	IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	Insur Promoción Integral, S.L.U.	Inmobiliaria del-Sur, S.A.	Total
Ingresos por arrendamiento (1)	-	-	-	-	377	281	-	-	-	189	847
Ingresos por prestación de servicios (2)	21	7	20	174	-	-	-	-	-	-	222
Aprovisionamientos	-	-	-	-	-	-	-	8.203	-	-	8.203
Otros gastos de explotación (3)	-	-	-	-	129	-	-	-	-	-	129
Gastos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	10
Dividendos (4)	-	-	-	1.080	-	-	-	-	-	52	1.080
Ingresos financieros	81	58	100	-	-	2	-	-	-	462	703

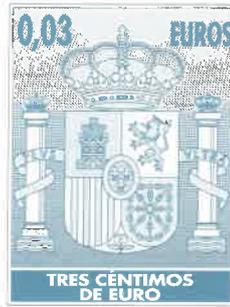
- (5) Los ingresos por arrendamiento se corresponden con los contratos que la Sociedad mantiene con Parking Insur, S.A.U. e Insur Centros de Negocios, S.A.U. para la explotación de las plazas de aparcamiento y el centro de negocios ubicados en los inmuebles propiedad de Insur Patrimonial, S.L.U., así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

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

009726058



CLASE 8.ª



009726059

16. Garantías comprometidas con terceros

La Sociedad, en el desarrollo normal de su actividad tiene constituidos a 31 de diciembre de 2022 avales en favor, básicamente, de diferentes entidades por importe de 114 miles de euros en garantía de la ejecución de obras de rehabilitación y adecuación de activos (114 miles de euros en 2021).

17. Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

Durante los ejercicios 2022 y 2021, la Sociedad no ha satisfecho ningún tipo de retribución a su Órgano de Administración.

A] 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Administrador Único de la Sociedad no era titular de anticipos o créditos concedidos o avalados por ésta. Asimismo, tampoco se habían contraído por la Sociedad compromisos en materia de seguros de vida, ni de complementos de pensiones, respecto al Administrador Único de la Sociedad.

En base a la entrada en vigor de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, en la que se introdujo una Modificación de la Ley de Sociedades Anónimas (actualmente Ley de Sociedades de Capital) que exige incluir en las cuentas anuales de la Sociedad la información referente a la distribución por sexos al término del ejercicio de los miembros del Órgano de Administración, así como de la plantilla media anual de la Sociedad (véase Nota 18), se informa de que el representante del Órgano de Administración al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es un único miembro de sexo masculino. Del mismo modo, comunicar que la sociedad no cuenta con alta dirección.

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

18. Otra Información

a) Personal-

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2022 y 2021, detallado por categorías, es el siguiente:

Categoría	2022	2021
Directores de Departamento	1	1
Gerentes de Patrimonio	4	4
Técnicos	2	2
Consejeros	4	4
	11	11



CLASE 8.ª



009726060

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2022 y 2021, detallado por categorías, es la siguiente:

Categoría	2022		2021	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directores de Departamento	-	1	-	1
Gerentes de Patrimonio	2	2	2	2
Técnicos	1	1	1	1
Conserjes	4	-	4	-
	7	4	7	4

La Sociedad no cuenta personal con discapacidad mayor o igual del 33% al cierre de los ejercicios 2022 y 2021.

b) Honorarios de auditoría-

En los ejercicios 2022 y 2021, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han ascendido a 3 miles de euros.

c) Prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores

El importe satisfecho durante el ejercicio 2022 por la prima de seguro de responsabilidad civil del Administrador Único por daños ocasionados por actos u omisiones asciende 28 miles de euros para el conjunto de sociedades del Grupo encabezado por Inmobiliaria del Sur, S.A. como sociedad matriz.

19. Hechos posteriores

No se han producido otros hechos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio 2022 que afecten a la imagen fiel de las presentes Cuentas Anuales.



CLASE 8.ª



009726061

Insur Patrimonial, S.L.U.

Informe de Gestión
del Ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2022

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



009726062

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 2022 por importe de 2.532 miles de euros (2.291 miles de euros en 2021) (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 2022 del Grupo Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes han sido formuladas en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el 28 de febrero de 2023 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 2021 del Grupo Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes fueron formuladas en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el 24 de febrero de 2022 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.

II.- Modelo de negocio y estructura societaria.

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

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

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



CLASE 8.ª



009726063

100% INSUR Patrimonial, S.L.U.
100% IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.
100% IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.
100% IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.
100% Parking INSUR, S.A.U.
100% INSUR Centros de Negocios, S.A.U.

III.- PRINCIPALES MAGNITUDES.

A continuación, se muestra la evolución de las principales magnitudes económicas de la Sociedad correspondiente al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022.

A) MAGNITUDES ECONÓMICAS.

1º.-Resumen principales magnitudes

La Cifra de negocio se situó en 13.321 miles de euros, mientras que el Resultado de explotación ascendió a 8.669 miles de euros, el Resultado antes de impuestos a 8.406 miles de euros y el Resultado del ejercicio a 6.674 miles de euros.

MAGNITUDES ECONÓMICAS (miles de euros)	2022	2021
Cifra de negocio	13.321	11.411
Rdo. de explotación	8.669	7.615
Rdo. antes de impuestos	8.406	6.255
Rdo. del ejercicio	6.674	4.930



CLASE 8.ª



009726064

2º.- Ebitda

El resultado de explotación del ejercicio se ha situado en 8.669 miles de euros frente a los 7.615 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 13,8%.

Por su parte, el EBITDA alcanza la cifra de 11.767 miles de euros, frente a los 10.448 miles de euros del ejercicio anterior, con un incremento, por tanto, del 12,6%.

EBITDA (miles de euros)	2022	2021
Rdo. Explotación	8.669	7.615
(+) Amortizaciones del ejercicio	3.098	2.833
(+) Dotación provisiones	---	---
(-) Exceso provisiones	---	---
EBITDA ejercicio	11.767	10.448

El ebitda ajustado, aquél que no incluye el resultado por enajenaciones del inmovilizado, se ha situado en 9.895 miles de euros y supone, por tanto, un incremento del 19,7,4% sobre el obtenido en el ejercicio 2022.

	2022	2021
EBITDA ejercicio	11.767	10.448
(-) Rdo. Enajenaciones Inversiones inmobiliarias	(1.872)	(2.182)
EBITDA AJUSTADO ejercicio	9.895	8.266

3º.- Resultado del ejercicio.

Finalmente, el Resultado después de impuestos del ejercicio ascendió a 6.674 miles de euros, frente a los 4.930 miles de euros obtenido en el ejercicio anterior y por tanto el incremento porcentual del resultado del ejercicio respecto al obtenido en 2021 es del 35,4%.

B) MAGNITUDES FINANCIERAS

1º.- Endeudamiento financiero.

El endeudamiento financiero neto de la Sociedad se ha situado en 131.437 miles de euros frente a los 126.577 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 3,8%.

DEUDA FINANCIERA NETA	2022	2021
(+) Deuda financiera no corriente y corriente	134.801	139.833
Deuda financiera bruta	134.801	139.833
(-) Efectivo y otros activos líquidos	3.364	13.256
Deuda financiera neta	131.437	126.577

1. Con fecha 18 de julio de 2019 la sociedad formalizó un préstamo sindicado por un principal de 110 millones de euros, que estaban totalmente dispuestos al cierre del ejercicio 2022. El principal pendiente de pago de este préstamo al cierre del ejercicio 2022 asciende a 106.138 de euros. El



CLASE 8ª



009726065

préstamo cuenta con garantía hipotecaria sobre parte de sus inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad y de las inversiones inmobiliarias de la sociedad dependiente IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. Previamente a la formalización de este préstamo fueron cancelados préstamos hipotecarios bilaterales con varias entidades financieras cuyo deudor era el Socio Único Inmobiliaria del Sur, S.A. y que se encontraban garantizados por hipoteca sobre inversiones inmobiliarias propiedad de Insur Patrimonial, S.L.U.

2º.- Ratio de solvencia.

El patrimonio neto de la Sociedad asciende a 95.551 miles de euros frente a 89.611 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 6,6%.

El patrimonio neto sobre el activo total se sitúa en el 40,4%.

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

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias destinadas a arrendamiento asciende a 271.441 miles de euros, según valoración realizada a 31 de diciembre de 2022 y conforme a normas RICS por la firma independiente CBRE Valuation Advisory, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4.630.

Dado que dichas inversiones inmobiliarias figuran contabilizadas por su valor de coste, neto de amortizaciones y deterioros, de 138.449 miles de euros, la Sociedad mantiene unas plusvalías latentes en estos activos inmobiliarios por un importe de 132.992 miles de euros.

Si considerásemos estas plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarias netas de impuestos (25%), incluidas en el Patrimonio Neto, este ascendería a 195.295 miles de euros, e implicaría que el balance estaría financiado en un 52,8% con fondos propios.

El GAV, o valor bruto de los activos inmobiliarios, asciende por tanto a 271.441 miles de euros, y por tanto el LTV, entendido este como relación entre el valor bruto de los activos inmobiliarios y la deuda financiera neta, calculada conforme a lo indicado con anterioridad, se sitúa en el 48,42%.

4º.- Fondo de Maniobra.

Con relación al Fondo de maniobra, entendido como la diferencia entre el Activo Corriente y el Pasivo Corriente, este se ha situado al cierre del ejercicio en (10.319) miles de euros. No obstante, la Sociedad tiene suscrita una póliza de crédito con su socio único Inmobiliaria del Sur, S.A. con un límite de 50.000 miles de euros cuyo saldo a favor de la Sociedad al cierre del ejercicio 2022 asciende a 43.112 miles de euros que se encuentra registrado en el activo no corriente del balance adjunto. La Sociedad puede por tanto hacer uso de ese activo para atender sus obligaciones a corto plazo.

5º.- Posición de liquidez.

La posición de liquidez de la Sociedad se ha situado en 3.364 miles de euros. Adicionalmente dispone de pólizas de crédito y líneas de pagos financiados pendientes de disposición al cierre del ejercicio por importe de 26 miles de euros.

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



009726066

CLASE 8.ª

Sociedad	Límite (miles€)	Dispuesto (miles €)
Inmobiliaria del Sur	50.000	43.112
IDS Andalucía Patrimonial	7.000	6.036
IDS Huelva Patrimonial	5.500	4.566
IDS Córdoba Patrimonial	9.000	7.807

6º.-Dividendos.

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

Sociedad	Ingresos por dividendos (miles de euros)
IDS Madrid Manzanares	1.170

Respecto a los dividendos pagados durante el ejercicio, con fecha 27 de diciembre de 2022, en decisión del Socio Único en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, ha acordado el pago de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2022, por importe de 750 miles de euros.

IV.- ACTIVIDAD.

La Sociedad cuenta con un patrimonio destinado a arrendamiento, con inmuebles que totalizan una superficie alquilable (oficinas, locales comerciales, hoteles y archivos) de 111.454 m² y 2.660 plazas de aparcamiento, en las principales zonas prime de Sevilla, Madrid, Huelva y Córdoba, con un valor neto contable de 138.449 miles de euros y un valor razonable a 31 de diciembre de 2022, según valoración realizada por CBRE, de 271.441 miles de euros.

La cifra de negocio de esta actividad patrimonial, que se ha situado en 13.082 miles de euros, frente a 11.183 miles de euros del ejercicio 2021, lo que supone un incremento del 17,0%.

Durante el ejercicio 2022 el arrendamiento de nuevas superficies se ha situado en 6.164 m². La tasa de ocupación al cierre de 2022 se eleva al 88,6%, similar a la obtenida en 2021.

Adicionalmente la Sociedad ha obtenido unos ingresos por prestación de servicios inmobiliarios por importe de 239 miles de euros. Estos ingresos proceden de la gestión que realiza las Sociedades dependientes que titulan activos destinados al arrendamiento. Las Sociedades dependientes en las que la Sociedad participa se detallan a continuación:

- **IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.:** Cuenta con un Edificio, con una superficie bruta alquilable de 3.255 m² y situado en la Avenida Diego Martínez Barrio de Sevilla actualmente arrendado a Endesa Distribución Eléctrica.



CLASE 8.^a



009726067

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

Durante el ejercicio 2022 y dentro de la política de rotación de activos del Grupo, se han producido desinversiones por un precio de venta de 5.578 miles de euros que han generado un beneficio antes de impuestos de 1.872 miles de euros.

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

La Sociedad no ha incurrido en ningún tipo de inversión en investigación y desarrollo (I+D) durante el ejercicio 2022. No obstante, el Grupo está impulsando la transformación tecnológica de la compañía.

No se han producido otros hechos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio 2022 que afecten a la imagen fiel de las presentes Cuentas Anuales.

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

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

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



009726068

CLASE 8.ª

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

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

	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	47,71	47,87
Ratio de operaciones pagadas	55,88	53,05
Ratio de operaciones pend. de pago	10,07	28,75
	Importe (miles €)	Importe (miles €)
Total pagos realizados	5.613	2.109
Total pagos pendientes	1.216	572

Con relación a la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y 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, a continuación se detalla el volumen monetario y número de facturas pagadas por debajo del plazo legal establecido para el ejercicio 2022.

	Ejercicio 2022
	Importe (miles €)
Volumen monetario	2.873
Total pagos realizados	3.219
% Volumen monetario sobre total pagos	89,2%
	Número de facturas
Número de facturas	1.863
Total número de facturas	1.968
% Número de facturas sobre total	94,7%

Para el cálculo de los anteriores importes se han tenido en cuenta todas las operaciones comerciales, incluyendo las realizadas entre Sociedades del Grupo. Se muestran a continuación los importes si no tuviéramos en cuenta dichas operaciones con empresas del grupo en los cálculos:



009726069

CLASE 8.ª

	Ejercicio 2022*	Ejercicio 2021*
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	46,97	35,19
Ratio de operaciones pagadas	53,40	35,40
Ratio de operaciones pend. de pago	27,74	28,75
	Importe (miles €)	Importe (miles €)
Total pagos realizados	3.219	17.824
Total pagos pendientes	819	572

(*) Sin tener en cuenta las operaciones con empresas del grupo.

	Ejercicio 2022*
	Importe (miles €)
Volumen monetario	2.873
Total pagos realizados	3.219
% Volumen monetario sobre total pagos	89,2%
	Número de facturas
Número de facturas	1.863
Total número de facturas	1.968
% Número de facturas sobre total	94,7%

(*) Sin tener en cuenta las operaciones con empresas del grupo.

VII.- USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS Y ACCIONES O PARTICIPACIONES SOCIALES PROPIAS, HECHOS POSTERIORES Y OTRA INFORMACIÓN -

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

d) Riesgo de tipo de interés-

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

La estructura de riesgo financiero al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente: de la deuda financiera con entidades de crédito a esta fecha, que asciende a 134.801 miles de euros, 7.244 miles de euros se encuentran referenciados a tipo de interés fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).



CLASE 8.ª



009726070

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

Instrumento	Vencimiento	Nominal	Valor razonable	Tipo fijo	Tipo variable
Swap tipo de interés	18/07/2024	20.000	623	0,53%	Euribor a 12 meses

En el ejercicio 2022 la Sociedad ha registrado el cambio de valor razonable de este instrumento financiero, por importe de 1.012 miles de euros (beneficios) en el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022 adjunta (beneficio de 397 miles de euros en el ejercicio 2021).

Riesgo de liquidez-

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

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

Esta capacidad de financiación de la Sociedad se debe a su capacidad para generar recursos, con una cartera de inmuebles destinados a arrendamiento con un valor de mercado a 31 de diciembre de 2022 de 271.441 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2022 se encontraba en un 7,17% libre de cargas y gravámenes.

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 3.364 miles de euros.
- La Sociedad dispone de pólizas de crédito no dispuestas por importe de 26 miles de euros.

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

Respecto a la estructura de capital que la Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2022, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 123.625 miles de euros y "Pasivo corriente" por importe de 11.096 miles de euros (véase Nota 11). A la fecha actual, la Sociedad tiene parte de la deuda financiera sujeta al cumplimiento de covenants financieros (véase Nota 11-a). El Administrador Único de la Sociedad tras la evaluación exhaustiva de estos covenants al cierre del ejercicio 2022, considera que los mismos se encuentran cumplidos y prevé que los mismos se cumplirán para el próximo ejercicio.

e) Riesgo de crédito-



CLASE 8.^a



009726071

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

f) *Riesgo de tipo de cambio-*

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

La Sociedad no mantiene con los trabajadores, compromisos que no se hayan desglosado en la memoria adjunta ni prevé cambios significativos en la plantilla de empleados a corto plazo.

No se espera que la Sociedad, en el desarrollo normal de sus operaciones, pueda tener un impacto medioambiental significativo. Se incluye en las cuentas anuales la información medioambiental relevante.

Asimismo, hay que señalar que, después del cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales no han existido acontecimientos importantes para las Sociedades que pudieran afectar a dichas cuentas anuales.

A cierre del ejercicio 2022, la Sociedad no posee acciones propias.

VIII.- RIESGOS E INCERTIDUMBRES A LA QUE SE ENFRENTA LA SOCIEDAD.

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

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

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

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

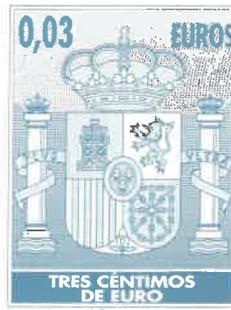
Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	Calculado como el "Beneficio de explotación" más "Dotación a la amortización", "Exceso de provisiones" y "Deterioros y pérdidas de activos no corrientes". No se ajusta por la dotación/reversión de los deterioros de existencias.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización y a las provisiones, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.



009726072

CLASE 8.ª

EBITDA ajustado	Calculado como EBITDA (según definición y cálculo anterior) menos "Resultados de la enajenación de activos no corrientes"	Indicador de la capacidad de generación de beneficios que muestra el EBITDA sin considerar los resultados de la venta de activos no corrientes.
Endeudamiento financiero neto	Calculado como la suma de las partidas "Deudas con entidades de crédito", "Acreedores por arrendamiento financiero" del Pasivo no corriente y "Deudas con entidades de crédito a largo plazo", "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" y "Acreedores por arrendamiento financiero" del Pasivo corriente, menos "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes".	Magnitud relevante para analizar la situación financiera.
GAV (Gross Asset Value)	Valor de la totalidad de los activos en cartera, obtenido por valoradores externos, antes de restar los costes de transacción.	Indicador de análisis estándar en el sector inmobiliario.
Plusvalías latentes	Calculadas como la diferencia entre el valor de mercado o valor razonable de las inversiones inmobiliarias y el importe (coste contable) por el que figuran registradas en el balance.	El registro a valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con la NIC 40 supondría un incremento en el patrimonio neto por las plusvalías latentes netas de impuesto sobre sociedades.
Patrimonio neto corregido por plusvalías latentes	Calculado como patrimonio neto más las plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarias netas de impuesto sobre sociedades.	Magnitud relevante para determinar el valor de la Sociedad como diferencia entre activos y pasivos considerando las inversiones inmobiliarias a su valor razonable.
LTV (Loan To Value)	Calculado como endeudamiento financiero neto dividido por GAV (según definición anterior).	Magnitud relevante para analizar la situación financiera. Es un ratio de apalancamiento generalmente utilizado en el sector inmobiliario.
Fondo de maniobra	Calculado como "Total activo corriente" menos "Total pasivo corriente"	Parte del activo circulante que está financiada con recursos de carácter permanente.



009726073

CLASE 8.ª

Importes en miles de euros

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	31.12.2022	31.12.2021
Ebitda:		
Rdo. Explotación	8.669	7.615
(+) Amortizaciones	3.098	2.833
(+) Provisiones	-	-
Ebitda	11.767	10.448
Ebitda ajustado:		
Rdo. Explotación	8.669	7.615
(+) Amortizaciones	3.098	2.833
(+) Provisiones	-	-
(-) Rdos. Enajenaciones inmovilizado	(2.061)	(2.182)
Ebitda Ajustado	9.706	8.226
Endeudamiento financiero neto:		
Deudas con entidades de crédito (no corriente)	123.705	132.168
Deudas con entidades de crédito (corriente)	11.096	7.665
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(3.364)	(13.256)
Endeudamiento financiero neto	131.437	126.577
Patrimonio Neto sobre total de Activo:		
Patrimonio neto	95.551	89.611
Total activo	236.765	239.070
Patrimonio Neto sobre total de Activo	40,36%	37,48%
Patrimonio neto corregido:		
Patrimonio neto	95.551	89.611
Plusvalías de inversiones inmobiliarias	136.977	127.291
Gasto por impuesto sobre sociedades	(34.244)	(31.823)
Patrimonio neto corregido	198.284	185.079
Patrimonio Neto corregido sobre el total de Activo:		
Patrimonio neto corregido	198.284	185.079
Total activo corregido	335.261	366.287
Patrimonio Neto corregido sobre total de Activo corregido	59,14%	50,50%
LTV (Loan To Value):		
Endeudamiento financiero neto	131.437	126.577
GAV	271.441	270.540
LTV	48,42%	46,80%

X.- OTRA INFORMACIÓN.**1.-EMPLEADOS.**

Grupo Insur está profundamente convencido de que el equipo humano es el factor determinante en la empresa: sin un gran equipo humano no se puede ser competitivo y desarrollar una empresa sostenible en el tiempo. Lo que hoy es nuestro Grupo, no podría explicarse si no hubiera contado con un equipo humano como el que tiene, preparado, cohesionado, alineado con sus objetivos y estrategias, y comprometido con su futuro. Este equipo se ha conformado a partir de una política de recursos humanos basada en la búsqueda de personas con talento, capacidad y espíritu de compromiso, y en la promoción interna, como elemento motivador para el desarrollo de la carrera profesional.



CLASE 8.^a



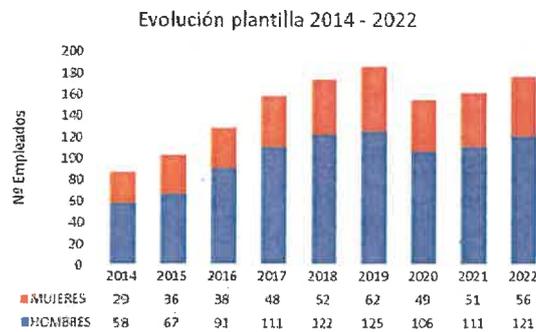
009726074

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

A fecha 31 de diciembre de 2022, el equipo humano de Grupo Insur está formado por 177 personas, de las cuales un 32% son mujeres y un 68% hombres. Durante 2022, tras superar las peores etapas de la pandemia de Covid-19, la recuperación económica se ha visto reflejada del mismo modo en la plantilla de Grupo Insur, habiéndose incrementado el número de trabajadores de 162 a 177, con una mínima variación en la ratio de mujeres y hombres respecto al ejercicio anterior (31% mujeres 69% hombres).

Evolución de la plantilla:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
HOMBRES	58	67	91	111	122	125	106	111	121
MUJERES	29	36	38	48	52	62	49	51	56
TOTAL	87	103	129	159	174	187	155	162	177



La plantilla de Grupo Insur posee una elevada cualificación. Del total de empleados, 54 (30%) son directivos y titulados de grado superior, y 62 (35%) son mandos intermedios y titulados de grado medio.

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

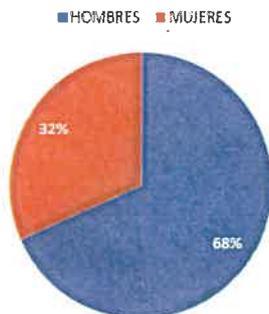


009726075

CLASE 8.ª

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Directivos y titulados superiores							
Hombres	30	30	25	29	26	24	23
Mujeres	24	22	20	21	20	18	11
Total	54	52	45	50	46	42	34
Mandos intermedios y titulados de grado medio							
Hombres	43	36	47	53	45	38	30
Mujeres	19	14	17	25	9	6	3
Total	62	50	64	78	54	44	33
Resto de personal asalariado							
Hombres	48	45	34	43	51	49	38
Mujeres	13	15	12	16	23	24	24
Total	61	60	46	59	74	73	62
Total hombres	121	111	106	125	122	111	91
Total mujeres	56	51	49	62	52	48	38
Total plantilla	177	162	155	187	174	159	129

EMPLEADOS POR GÉNERO 2022



DISTRIBUCIÓN POR CUALIFICACIÓN 2022



Grupo Insur garantiza la igualdad de oportunidades de hombres y mujeres, aunque en 2022 sólo el 30% de las nuevas incorporaciones han sido mujeres. Esta diferencia relativa entre el número de hombres y mujeres es debida a la actividad de construcción y parking, donde predominan los hombres. Si no tenemos en cuenta estos ámbitos de actividad, la distribución del personal por género resulta equilibrada:



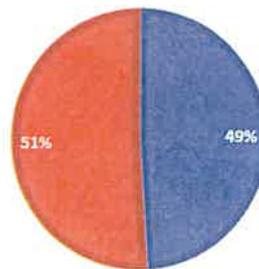
009726076



CLASE 8ª

EMPLEADOS POR GÉNERO (SIN IDS CONSTRUCCIÓN NI PARKING INSUR)

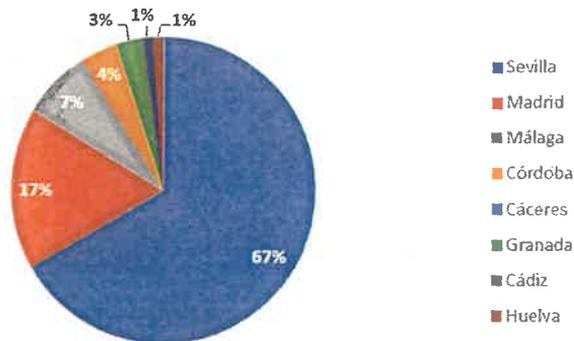
■ HOMBRES ■ MUJERES



La distribución geográfica de la plantilla es la siguiente:

Provincia	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Sevilla	66,67%	71,60%	69,48%	64,67%	60,34%	61,88%	69,23%
Madrid	16,95%	11,73%	12,34%	15,76%	14,94%	12,50%	8,46%
Málaga	7,34%	6,17%	7,79%	13,59%	17,82%	17,50%	16,16%
Córdoba	3,95%	4,32%	3,25%	1,63%	4,02%	5%	2,30%
Cáceres	0,00%	2,47%	3,25%	1,63%	0,00%	0,00%	0,00%
Granada	2,82%	2,47%	2,60%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cádiz	1,13%	0,62%	0,65%	2,17%	2,30%	0,63%	0,77%
Huelva	1,13%	0,62%	0,65%	0,54%	0,57%	2,50%	3,07%

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA PLANTILLA 2022

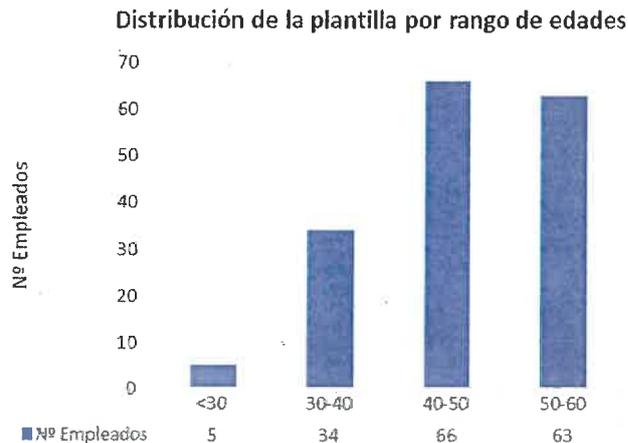




009726077

CLASE 8.^a

La distribución de la plantilla por edades es la siguiente:



Todos estos datos ponen de manifiesto el compromiso de Grupo Insur con la diversidad y la inclusión, realizándose acciones para promover la diversidad de competencias, edad y género. También se está haciendo un esfuerzo para fomentar la inclusión social de personas con discapacidad y se están viendo iniciativas para la realización de prácticas laborales para colectivos concretos.

La sociedad está especialmente comprometida con el acceso a los procesos de selección de potenciales empleados con discapacidad física o psíquica, en puestos especialmente diseñados para que puedan desarrollar sus competencias.

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

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

En relación con estos compromisos, durante 2022 se han realizado las siguientes acciones, que contribuyen principalmente a la **S** de los criterios ESG:



CLASE 8.ª



009726078

- Se mantiene una Jornada Laboral Intensiva durante el verano, con un periodo de 3 meses de duración en las sedes administrativas, así como el régimen de flexibilidad de horarios implantado, todo ello con objeto de facilitar la conciliación de la vida familiar y personal de los empleados con las necesidades de la empresa.
- Se mantiene un convenio con ABP Salud que proporciona a los empleados y sus familiares directos revisiones médicas gratuitas, contribuyendo de esta manera a la salud y bienestar de los trabajadores. Además, se ha proporcionado la vacuna de la Gripe a todo el personal que lo ha solicitado.
- Todas las sedes administrativas disponen de un office donde se proporciona café, infusiones y fruta gratuitamente a los empleados. Además, en la sede central, tras la reciente reforma y debido al elevado número de personas que hacen uso del mismo, se ha ampliado el espacio dedicado a office, con una mejor dotación, de tal manera que actualmente se dispone de dos offices, uno en la planta 1ª y otro en la planta sótano, que sirven además como zona de descanso y esparcimiento, mejorando de esta manera las condiciones para que los empleados.
- Como se ha comentado en el apartado 5, en 2022 se ha realizado una importante reforma de la planta 1ª de la Sede Central, cuyo objetivo principal ha sido mejorar las condiciones de trabajo de la mayor parte de las personas, dotándoles de la mayor cantidad posible de luz y ventilación natural, ubicando los puestos de trabajo en las zonas más cercanas a las ventanas, trasladando los despachos de los directores a las zonas más interiores.
- Cabe destacar que la Sede Central de Insur se encuentra ubicada en el edificio Insur Sevilla que es un espacio cardio-protégido, pues cuenta con un desfibrilador y personas con la formación necesaria para su uso, una de ellas perteneciente a Insur, poniéndose de manifiesto el compromiso del Grupo con los buenos hábitos sanitarios y su contribución a la salud y bienestar de los empleados.
- Se mantiene el acceso gratuito al parking para los empleados de la Sede Central en el Edificio Insur. Para los empleados de las direcciones territoriales de Andalucía Oriental y Madrid que necesitan plaza de parking para ir a la oficina, se les provee de espacio para aparcamiento en unas condiciones ventajosas.
- Se proporciona al personal una retribución flexible que incluye cheque guardería y restaurante, así como el seguro de asistencia sanitaria, disfrutando de este servicio un elevado número de empleados y sus familias.
- En relación con el día del empleado, con fecha 16 de diciembre de 2022 se celebró el evento en la localidad de El Puerto de Santa María, donde primero se realizó una visita guiada con degustación a la conocida Bodega Osborne y, posteriormente, se celebró un almuerzo en la bodega "La Pastora", propiedad de Grupo Insur, que fue acondicionada para la ocasión. En su tradicional discurso, el Presidente resaltó la importancia de la Sostenibilidad / ESG en la estrategia de la compañía.
- Respecto a la formación, como cada año, se ha elaborado en 2022 un Plan de Formación para los distintos grupos de empleados y para empleados concretos, con el objetivo de su desarrollo profesional y personal, destacándose la siguiente formación impartida, en modalidad online casi en su totalidad:



009726079

CLASE 8.ª

- Formación en Inglés ofrecida a todos los empleados, de la cual se han beneficiado 13 personas durante 2022.
- Formación en Energía Solar Fotovoltaica, recibida por personal del área de mantenimiento de gestión patrimonial, con motivo de la instalación de estos sistemas en varios de nuestros edificios.
- Formación de sensibilización medioambiental para todos los empleados.
- Formación como BREEAM asociado para alguno de nuestros técnicos.
- Formación como Experto en Huella de Carbono realizada por el Jefe de Compras.
- Amplia formación en Prevención de Riesgos Laborales en obras de construcción, así como en oficinas y despachos, realizada por un amplio número de empleados.
- Lecciones aprendidas de las inspecciones de PRL realizadas por el Servicio de Prevención Ajeno, para todo el personal de construcción.
- Primeros auxilios y extinción de incendios, para 32 personas de la organización.
- Formación en Prevención de Blanqueo de Capitales y la Financiación del Terrorismo, realizada por todo el equipo de Promoción y de Gestión Patrimonial.
- Formación en Control Interno realizada por todo el personal de la organización.
- Formación en Sostenibilidad / ESG realizada por los miembros del Consejo de Administración, Comité de Dirección y Técnicos del Área de Control Interno.

En total, durante 2022, se han impartido 5.150 horas de formación, con una media de 28,93 horas de formación por empleado, mejorando el resultado sustancialmente respecto a 2021, donde se impartieron 3686 horas de formación.

La inversión económica en formación externa durante 2022 ha aumentado un 19,8% respecto al año anterior, alcanzando la cifra de 70.840 €. Es importante destacar también la dedicación de recursos internos destinados a impartir formación, fundamentalmente formación interna en el CRM desplegado en 2022 en el negocio de promoción.

De las 5.150 horas de formación, un 31% (1.594 horas) han sido destinadas a formación relacionada con la Seguridad y Salud de los Trabajadores, y un 17% (886 horas) a formación relacionada con Medio Ambiente.





009726080

CLASE 8.^a



- En línea con el fomento del desarrollo personal y profesional en la compañía, durante 2022 se ha realizado la promoción interna de 3 empleados. El número total de nuevas incorporaciones ha sido de 44 personas, de los cuales 31 han sido hombres (principalmente personal de construcción), y 13 han sido mujeres.

Durante el año 2022 se han producido 32 bajas, 23 hombres y 9 mujeres, de las cuales 19 han sido voluntarias. El resto de las bajas se han producido, entre otros motivos, por la finalización de proyectos, habiéndose llegado a acuerdos satisfactorios para ambas partes.

- Se ha continuado mejorando el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el trabajo conforme a ISO 45001, para las actividades de promoción, alquiler de activos patrimoniales, construcción y gestión de centros de negocios, que vela por la seguridad y salud de todos los trabajadores del Grupo. Durante 2022 ha sido nuevamente auditado por AENOR, con el resultado de evaluación conforme.
- Así mismo, durante 2022, se ha continuado impulsando el proceso de transformación digital iniciado en 2018, con el consiguiente plan de mejora de las herramientas y equipos informáticos de todo el personal de la organización, mejorando de esta manera su productividad, eficacia y la seguridad de la información.
- A través del boletín interno para empleados, denominado "**Insur Noticias**", que se envía mensualmente desde la Dirección de Marketing y Comunicación, se comunican internamente las noticias de interés relacionadas con nuestras actividades, compañeros, nuestro compromiso con la sociedad, el medio ambiente o la gobernanza, o cualquier otra noticia de interés para la compañía, tanto de naturaleza interna como externa. Además, se fomenta la contribución de los empleados a las acciones de RSC y a la consecución de los ODS, animándolos a enviar sugerencias a través del buzón sugerencias.rsc@grupoinsur.com

A lo largo de 2022, se han recibido por la Dirección del Organización, Control Interno y Sostenibilidad y Dirección General diferentes sugerencias de colaboraciones relacionadas con donaciones de mobiliario en desuso a organizaciones sociales, colaboraciones para recaudar fondos para proyectos benéficos, etc. Algunas de estas colaboraciones se detallan en el apartado 9.

- Por último, destacar que, en 2022, con objeto de cumplir con la legalidad vigente y, a su vez, atajar con todas las garantías cualquier forma de violencia y discriminación en ámbito laboral relacionada con el acoso sexual y/o por razón de sexo, se ha aprobado por el Consejo un Protocolo de Acoso Sexual y por Razón de Sexo, mediante el cual la compañía pretende los siguientes objetivos:



009726081

CLASE 8.^a

- Reforzar y transmitir a toda la plantilla el compromiso del Grupo contra estas formas de violencia, y su política de tolerancia cero.
- Sensibilizar a la plantilla e informar sobre la tutela preventiva frente al acoso.
- Garantizar una vía interna, confidencial y rápida de resolución, erradicación y reacción frente a este tipo de conductas.

Se ha impartido formación a todo el personal sobre este Protocolo.

2.- COMPROMISO AMBIENTAL

La 'conciencia social y ambiental' y el 'respeto al medio ambiente' representan valores básicos de la compañía, que la Política de RSC, aprobada por el Consejo de Administración en 2016, concreta en los siguientes compromisos: (1) cumplir la legislación medioambiental; (2) respetar el medio ambiente y promover esta concienciación entre sus empleados; (3) desarrollar prácticas sostenibles y ambientalmente eficientes en todas las actividades de la cadena de valor inmobiliaria; (4) contribuir a "hacer ciudad" con las promociones y construcciones, mediante la creación de productos responsables; (5) reducir al mínimo el posible impacto ambiental durante el proceso de construcción de los edificios; (6) utilizar y potenciar el uso de materiales sostenibles y el reciclado; (7) mejorar la ecoeficiencia en la construcción de viviendas; (8) buscar la máxima eficiencia acústica en las viviendas e inmuebles construidos; (9) innovar en el diseño de inmuebles, incorporando las nuevas técnicas de edificación sostenible; (10) buscar la mejora continua en la eficiencia energética de los inmuebles propiedad de la empresa; y (11) mantener el máximo respeto con los restos arqueológicos y artísticos hallados en el curso de la actividad de la empresa.

En diciembre de 2022, el Consejo de Administración ha aprobado la Política de Sostenibilidad del Grupo, donde se recogen los principales compromisos con la sostenibilidad y los criterios ESG.

Ambas políticas son públicas y están a disposición de todas las partes interesadas a través de la página web de la compañía.

El Plan de Acción de RSC/Sostenibilidad/ESG 2021-2022 aprobado por la compañía en 2021, concreta los compromisos ESG que se han asumido en relación con cada grupo de interés y, en concreto, con el medio ambiente. En este sentido, las acciones concretas llevadas a cabo durante 2022 en relación con el medio ambiente, la protección del entorno natural y la sostenibilidad, así como los indicadores correspondientes, se detallan a continuación.

- En 2022, la compañía ha calculado por primera vez su Huella del Carbono correspondiente al ejercicio 2021, para la actividad corporativa y de gestión patrimonial, teniendo en cuenta, además de los alcances 1 y 2 obligatorios, un alcance 3 en el que se han incluido los consumos eléctricos de nuestros clientes del negocio patrimonial (aquellos de los que hemos podido obtener información de consumos). El resultado obtenido ha sido de 2.006,5 TCO2e para una superficie total de 114.975 m2, resultando las emisiones unitarias 17,5 kgCO2e/m2.

Dado que los datos de consumo eléctrico de los inmuebles alquilados a terceros se han obtenido a partir de una muestra de clientes y se han extendido al total de la superficie ocupada, uno de los grandes retos para 2023 será disminuir la incertidumbre de este dato consiguiendo una mayor fiabilidad mediante la obtención de los consumos reales de una mayor representatividad de la muestra de nuestros clientes de alquiler de inmuebles.



CLASE 8.ª



009726082

Esta medición de la Huella de Carbono servirá como punto de partida para establecer objetivos de reducción para 2023, teniendo en cuenta los resultados de consumos eléctricos obtenidos en 2022, que se detallan en el siguiente apartado.

En relación con la compensación de nuestra Huella de Carbono para 2023, se han iniciado los trámites para la inscripción de la compañía en el *Registro de Huella de Carbono, Compensación y Proyectos de Absorción de Dióxido de Carbono* del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

- En relación con nuestras promociones y activos patrimoniales, durante 2022 se han llevado a cabo diferentes acciones que ponen de manifiesto el alto compromiso de Grupo Insur con la protección del medio ambiente y el entorno natural, la sostenibilidad y la responsabilidad social, las cuales se mencionan a continuación:
 - Una de las principales acciones realizadas durante 2022 ha sido la instalación de placas fotovoltaicas en el Edificio Suecia, con una producción fotovoltaica anual estimada de 35 MWh, que conlleva una bajada en el consumo del 50% aproximadamente. Esta instalación se añade a las ya realizadas durante 2021 en los edificios Insur Sevilla e Insur Cartuja, que han supuesto una importante reducción del consumo durante 2022.
 - En relación con la Edificación Sostenible, la experiencia nuestro proyecto "Río55 Madrid Business Park" se va a trasladar a nuestros nuevos proyectos de oficinas en Málaga y Madrid: el edificio Ágora, en Málaga, de 9.500 m2, actualmente con licencia de obra obtenida, que se certificará con BREEAM®; el edificio Martiricos, en Málaga, de 11.000 m2 aproximadamente, que se certificará con LEED; un edificio de oficinas en las Tablas, Madrid, de 9000 m2, que se certificará con LEED; así como un campus empresarial de última generación en Valdebebas, de 36.000 m2, que se certificará con LEED o BREEAM® según los usos finales.
 - Se ha obtenido la Certificación BREEAM® En Uso del Edificio Capitolio (5.083 m2, distribuidos en 5 alturas) con una con calificación "Muy Bueno" en la Parte 1 (sobre el edificio) y "Excelente" en la Parte 2 (sobre la gestión).
 - Así mismo, están en trámite para su certificación durante 2023 los edificios Insur Sevilla (14.800 m2), Insur Cartuja (8.125 m2) y Suecia (3.125). Otros edificios, que están siendo objeto de reformas, tienen igualmente prevista su certificación en los próximos años.
 - En relación con las viviendas entregadas durante 2022, se han obtenido las siguientes calificaciones energéticas:

PROMOCIÓN	Nº VIVIENDAS / CALF. EMISIONES CO2		
	A	B	C
SELECTA MYKONOS (Dos Hermanas, Sevilla)		24	
SELECTA APOLO (Dos Hermanas, Sevilla)		91	
SELECTA CÁCERES (Cáceres)	77		
TERRAZAS DE SANTA ROSA I (Córdoba)		34	
SELECTA SALOBREÑA (Salobreña, Granada)		89	
ALMINAR II (Marbella, Málaga)	8		

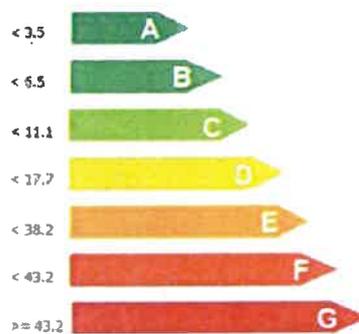


009726083

CLASE 8.ª

SELECTA ARES FASE 1 (Dos Hermanas, Sevilla)		3	
RESIDENCIAL 75 ANIVERSARIO (Sevilla)	9		
MIRADOR DEL OLIVAR (Valdemoro, Madrid)		3	
PINEDA PARQUE FASE 2 (Sevilla)	25		
ELEMENTS (Marbella, Málaga)		18	
PLAZA DEL TEATRO (Málaga)		1	
	31,33%	68,67%	0,00%

Calificación energética de edificios
Indicador kgCO₂/m²



Si consideramos el indicador referente a las emisiones de CO₂, resulta que el 100% de las viviendas entregadas han obtenido calificación energética A o B.

- Cabe también destacar que, durante 2022, se han implantado cargadores de vehículos eléctricos en los aparcamientos de nuestros edificios de oficinas, contribuyendo de esta manera a la movilidad sostenible.
- En relación con la Política de Gestión Ambiental de la compañía, aprobada por el Consejo en 2017 y actualizada en 2019, con carácter recurrente se aplican los principios en ella recogidos, donde se pone de manifiesto el compromiso con la protección del medio ambiente y de nuestro entorno, tanto en nuestras oficinas como en cada uno de nuestros inmuebles y proyectos que desarrollamos, mediante las siguientes acciones:
 - a. Actuaciones y medidas orientadas a prevenir cualquier tipo de contaminación que pudieran originar nuestras actividades (segregación, control y gestión de los residuos, reciclado, etc.), en toda la cadena de valor inmobiliaria.
 - b. La innovación en el diseño de los inmuebles, incorporando técnicas de edificación sostenible y de eficiencia energética, potenciando el uso de materiales sostenibles y creando productos medioambientalmente responsables.
 - c. La mejora continua de la eficiencia energética de los inmuebles propiedad de la compañía.
 - d. La formación específica y concienciación de todos los empleados.



CLASE 8.ª



009726084

- En 2017 la compañía implantó y certificó por AENOR un Sistema de Gestión Ambiental conforme a la norma ISO 14001:2015, cuyos elementos principales se describen en el apartado 7, con un alcance que incluía las principales actividades del Grupo (Promoción, Alquiler de inmuebles y Construcción), en todos los territorios en los que opera. A principios de 2020 se amplió este alcance, incluyendo la gestión de Centros de Negocios (iSpaces). El Sistema completo es auditado cada año internamente, y posteriormente por AENOR. En 2022, la auditoría interna se realizó en el mes de julio, y la de AENOR a finales de septiembre. El resultado ha sido "evaluación conforme", lo que pone de manifiesto la mejora continua del Sistema y el compromiso de la compañía con la protección del medio ambiente y el cumplimiento de la legislación medioambiental aplicable a nuestras actividades.
- Con la implantación del Sistema de Gestión Medioambiental en el centro de negocios iSpaces, se puso especial interés en promover el reciclaje entre los clientes y usuarios, no sólo de papel, sino de otros residuos más dañinos para el medio ambiente como aparatos eléctricos y electrónicos (RAEE), pilas o tóner, sirviendo este centro como pequeño punto de reciclaje para sus clientes, contribuyendo de esta manera a combatir el cambio climático y sus efectos.
- Durante 2022, se ha continuado sensibilizando al personal de Grupo Insur mediante la realización de comunicados en relación con la protección del medio ambiente, y formación específica al personal de construcción, habiéndose impartido un curso de sensibilización medioambiental para todo el personal, con una parte especializada para la actividad de construcción debido a la normativa específica de aplicación. Conforme a lo indicado en el apartado de proveedores, también a ellos se les imparte formación medioambiental en las reuniones mensuales de coordinación que se realizan en las obras.
- Los técnicos del Área Técnica y de Gestión Patrimonial han recibido formación relacionada con la sostenibilidad y la eficiencia energética, disponiendo actualmente en plantilla de cinco personas con certificado "BREEAM Asociado", y una persona con certificado "Passivhaus Tradesperson".
- Así mismo, se han mantenido durante 2022 las medidas implantadas en 2020 relacionadas con la digitalización de nuestros procesos, que han tenido un impacto importante en la reducción del consumo de papel y tóner de impresión, tales como:
 - Entrega a los clientes de toda la documentación asociada a las viviendas (manuales de instrucciones, certificados, planos, etc.) en formato digital, mediante el uso de pendrives, en todas las promociones entregadas en 2022.
 - Procedimiento de facturación electrónica de proveedores, mediante el cual se han dejado de recibir las facturas en papel. Del mismo modo, el proceso interno de revisión y validación de facturas está digitalizado igualmente, mediante el uso del Portal de Proveedores.
 - Implantación de CRM para la firma de reservas, contratos y otros documentos a firmar con los clientes, eliminando igualmente el papel en todo el proceso de revisión, validación y firma de estos documentos.
 - Digitalización de la información comercial de las promociones (infografías, planos, memoria de calidades, etc.), para que sean mostradas al cliente a través de pantallas de TV o monitores de gran tamaño, o bien enviadas por correo electrónico, evitando en todo el uso de papel.



CLASE 8.^a



009726085

- En cumplimiento de nuestro Sistema de Gestión Ambiental, todas las obras de Grupo Insur disponen de puntos limpios donde se depositan los residuos durante la ejecución de la obra, convenientemente identificados y segregados, conforme a la normativa vigente. Se tienen establecidas cláusulas medioambientales en los contratos con los proveedores, y se les hace entrega de los manuales de buenas prácticas ambientales en las obras de construcción, con objeto de concienciarles y formarles sobre la importancia de contribuir a la protección del medio ambiente.
- En los edificios de oficinas se ha reforzado la cartelería con mensajes relacionados con la protección del medio ambiente para sensibilizar a los usuarios, especialmente con la disminución de los consumos de electricidad y agua. Del mismo modo, en 2022, se han incluido **cláusulas verdes** en los nuevos contratos de arrendamiento con clientes de oficinas y locales.
- Desde el área de Organización, Control Interno y Sostenibilidad, se realizan inspecciones periódicas en todas las obras, edificios patrimoniales y centros de trabajo, para comprobar el cumplimiento de las medidas medioambientales aplicables, en cumplimiento de nuestra Política de Gestión Ambiental. Así mismo, se miden y analizan sistemáticamente los consumos de la compañía (principalmente energía, agua y papel), con objeto de detectar oportunidades de mejora y aplicar medidas de reducción de los mismos, contribuyendo de esta manera al desarrollo sostenible.

Gestión Medioambiental en Grupo Insur.

En 2017, Grupo Insur implantó un Sistema de Gestión Medioambiental conforme a la norma ISO 14001:2015, que fue certificado por AENOR para las actividades de promoción, alquiler de inmuebles y construcción, en todos los territorios donde operaba la compañía. El alcance fue ampliado en 2020 para la actividad de centros de negocios.

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

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

Con esta certificación, Grupo Insur desea transmitir su compromiso con el medio ambiente y la sostenibilidad de forma directa y creíble, y optimizar el consumo de energía, materias primas y agua, así como mejorar los procesos y reducir los riesgos legales relacionados con el medio ambiente. En 2023, es un objetivo de la compañía la transición hacia una economía circular, según se ha puesto de manifiesto en la nueva Política de Sostenibilidad, aprobada por la compañía en diciembre de 2022.

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



009726086

CLASE 8.^a

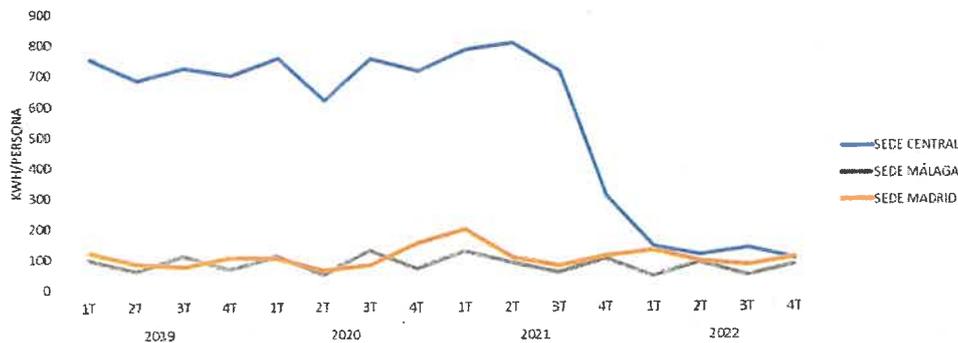
En el marco de la Política de Medio Ambiente de la compañía, se han establecido objetivos medioambientales que, en 2022, se han centrado en la reducción de los consumos de electricidad y agua en la sede central y varios edificios de oficinas, en la obtención del certificado BREEAM para el Edificio Capitolio (objetivo alcanzado en el mes de abril de 2022), así como en la obtención de la calificación energética A en nuestras promociones a entregar durante el plan estratégico 2021-2025, con carácter mayoritario.

En relación con el desempeño ambiental de la organización, a continuación, se muestran los principales indicadores, donde se puede ver una clara reducción de todos y cada uno de los consumos en las sedes administrativas. A destacar la reducción del 82,88% del consumo de luz por persona en la Sede Central durante el pasado 2022 (reducción respecto al consumo medio de los últimos 3 años), lo cual ha sido debido en gran medida a la puesta en marcha de la instalación fotovoltaica de apoyo al suministro de la Sede Central, así como a la mejora de las condiciones de luz y ventilación natural de la primera planta de la sede, mejorándose las buenas prácticas aplicadas por la compañía de cara a reducir los consumos.

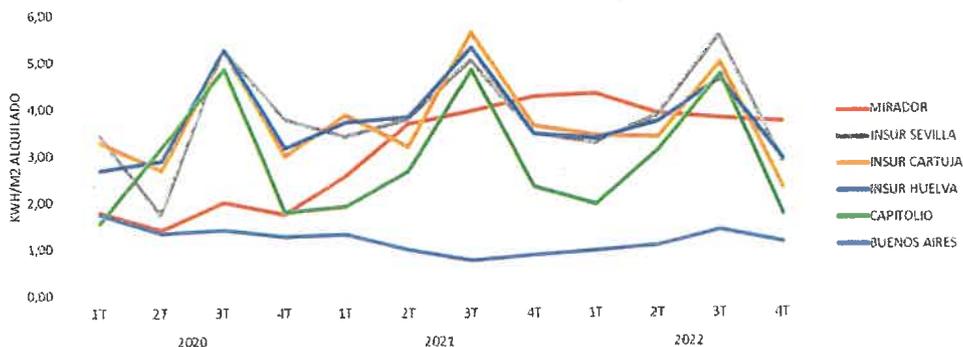
En las sedes de Madrid y Málaga, destaca también la importante reducción del indicador consumo de copias por persona, reduciéndose un 44,74% y un 86,04% respectivamente.

En el negocio patrimonial, destaca la drástica reducción de los consumos del Edificio Buenos Aires, en la Avenida República Argentina de Sevilla, sobre todo el consumo de agua, tras la reducción de la actividad de la obra de rehabilitación que se ha llevado a cabo.

CONSUMO ELÉCTRICO (KWh/persona) EN SEDES



CONSUMO ELÉCTRICO (KWh/m² alquilado) EN ED. PATRIMONIALES

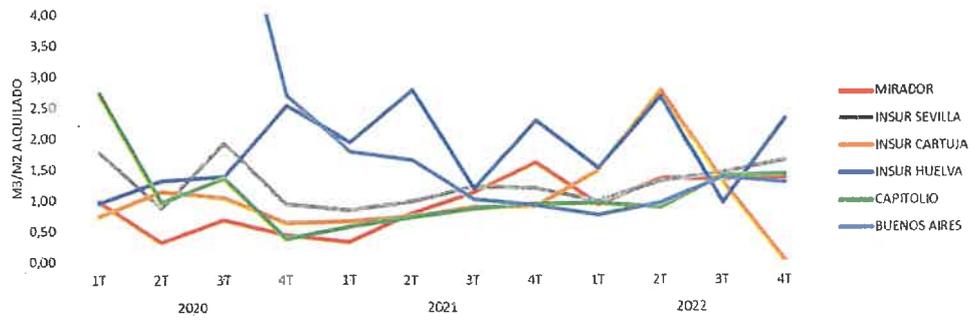




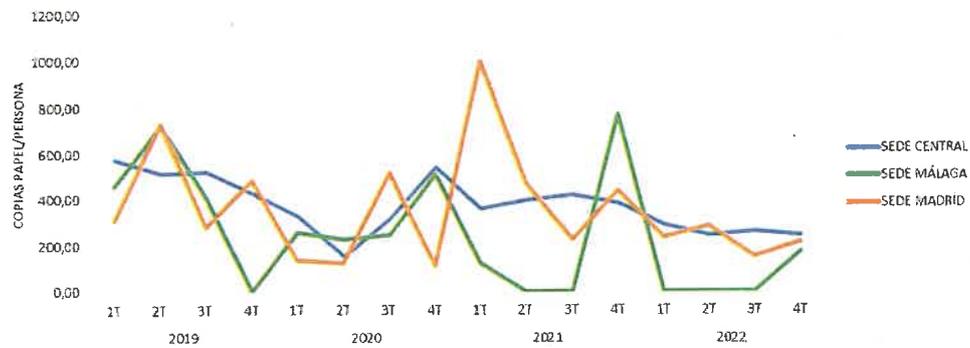
009726087

CLASE 8.^a

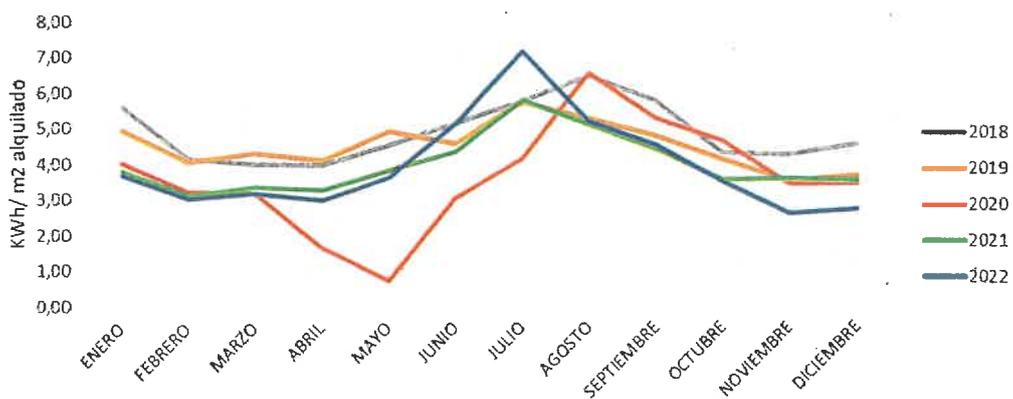
CONSUMO DE AGUA ((m³/m²)*100 alquilado) EN ED. PATRIMONIALES



CONSUMO COPIAS (copias/persona) EN SEDES



Consumo Energético por Superficie Alquilada ED. INSUR

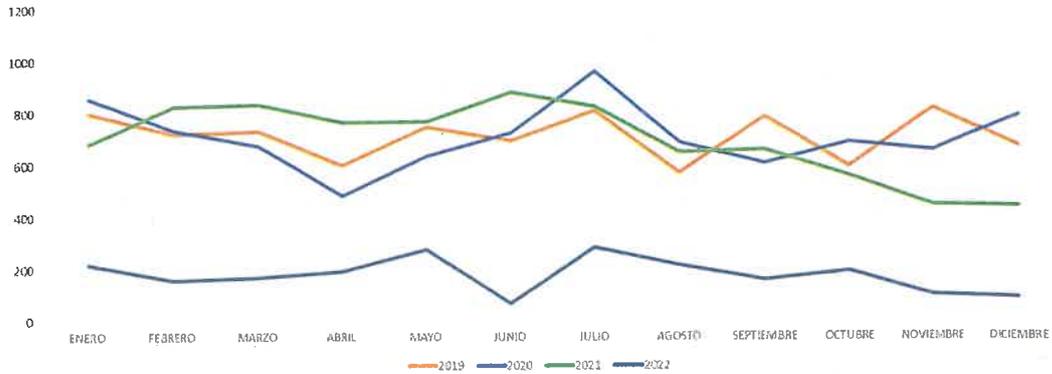




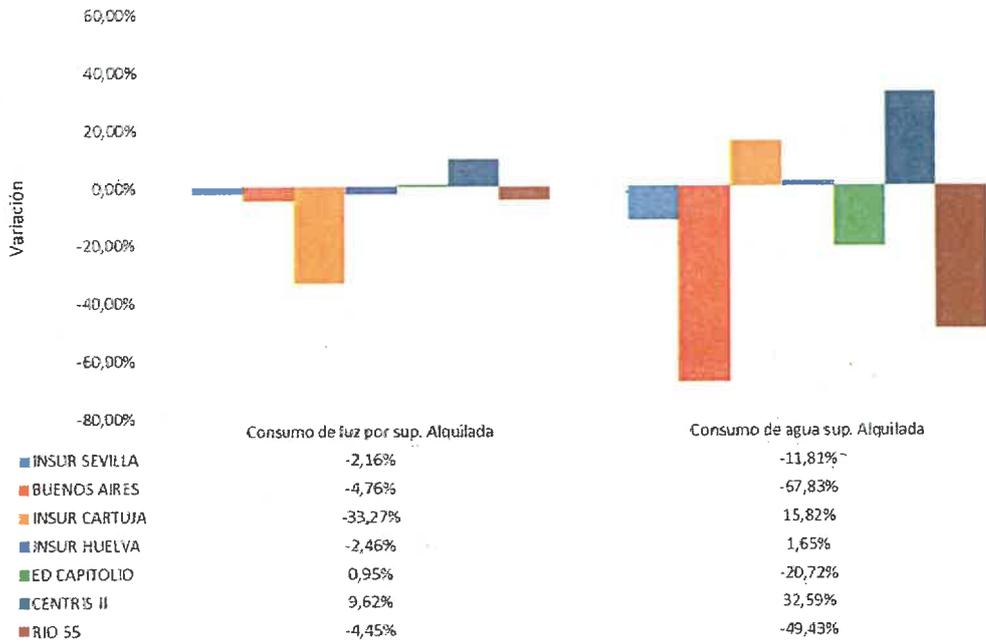
009726088

CLASE 8.^a

Consumo eléctrico por persona en Sede Central (KWh/persona)



Indicadores Consumo Patrimonio 2022 vs 2019-2021





009726089

CLASE 8.^a

Indicadores Consumo Sedes 2022 vs 2019-2021

