

Insur Patrimonial, S.L. (Unipersonal)

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 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 2023, 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 2023, 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 2023, la citada cartera de activos inmobiliarios figura registrada por un valor neto contable total de 135 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.

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

Descripción

La Sociedad mantiene participaciones en el capital social de sociedades del Grupo que no cotizan en mercados regulados, así como créditos a largo plazo concedidos a sociedades del grupo, cuyo valor neto contable asciende a 29 y 56,8 millones de euros, respectivamente (véase notas 8.b y 15).

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

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

Descripción

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

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

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

Descripción

Procedimientos aplicados en la auditoría

Por último, hemos evaluado si los desgloses de información incluidos en las notas 8.b y 15 de las cuentas anuales adjuntas en relación con este aspecto resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, 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 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales

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

En la preparación de las cuentas anuales, el administrador único es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando,

según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el administrador único tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

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

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Leopoldo Parías Mora-Figueroa

Inscrito en el R.O.A.C. nº 17468

17 de mayo de 2024



DELOITTE, S.L.

2024 Núm. 07/24/00116
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



OP1835911

Insur Patrimonial, S.L. (Unipersonal)

El Administrador Único de INSUR PATRIMONIAL, S.L.U., en su sesión celebrada el día 31 de marzo de 2024 formula las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad referidos al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, todo ello recogido en el anverso de los folios de papel timbrado del Estado, numerados correlativamente del 1835813 al 1835910 todos inclusive, de la Serie OP clase 8.^a, en cumplimiento de la legislación vigente.

Sevilla, a 31 de marzo de 2024

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



CLASE 8.^a

Impuesto de Transmisiones Patrimoniales



OP1835813

INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio	Ejercicio	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio	Ejercicio
		2023	2022			2023	2022
ACTIVO NO CORRIENTE		224.684	234.013	PATRIMONIO NETO		101.906	95.551
Inmovilizado material		294	56	FONDOS PROPIOS-	Nota 10	101.899	95.551
Instalaciones técnicas y otro Inmovilizado material		294	56	Capital		84.198	84.198
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	134.972	138.449	Capital escriturado		97	2.597
Terrenos		42.473	44.671	Prima de emisión		8.896	2.049
Construcciones		92.499	93.778	Reservas		8.896	2.049
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 8-b	87.403	92.640	Otras reservas		47	33
Instrumentos de patrimonio		29.073	30.119	Otras aportaciones de socios	Nota 3	8.661	6.674
Créditos a empresas	Nota 15	56.790	61.521	Resultado del ejercicio		-	-
Valores representativos de deuda		1.540	1.000	Dividendo a cuenta		7	-
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8-a	1.606	2.238	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS-		7	-
Derivados	Nota 9	-	623	Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
Otros activos financieros		1.606	1.615			-	-
Activos por impuesto diferido	Nota 12	409	630	PASIVO NO CORRIENTE		113.584	128.143
Activos por impuesto diferido		409	630	Provisiones a largo plazo		49	82
				Otras provisiones	Nota 11	49	82
				Deudas a largo plazo		111.152	125.625
				Deudas con entidades de crédito		109.173	123.705
				Otros pasivos financieros	Nota 12	1.979	1.920
				Pasivos por impuesto diferido		2.383	2.436
ACTIVO CORRIENTE		5.227	5.752	PASIVO CORRIENTE		14.421	16.071
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 8-c	1.870	2.371	Deudas a corto plazo	Nota 11	10.878	11.096
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		1.642	2.032	Deudas con entidades de crédito corto plazo		10.430	11.096
Cientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 15	22	70	Otros pasivos financieros		448	-
Deudores varios		162	238	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		14	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 12	44	31	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 11-c	3.390	4.861
Inversiones financieras a corto plazo		504	17	Proveedores		134	452
Créditos a empresas		5	17	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 15	2.615	3.677
Derivados	Nota 9-a	499	-	Personal		91	55
Periodificaciones a corto plazo		77	-	Acreedores varios		339	378
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		2.776	3.364	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 12	201	280
Tesorería		2.776	3.364	Anticipos de clientes		10	19
				Periodificaciones a corto plazo		139	114
TOTAL ACTIVO		229.911	239.765	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		229.911	239.765

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2023.



CLASE 8ª



OP1835814

INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 6 y 14-a	13.773	13.321
Arrendamiento de inmuebles		13.398	13.082
Prestación de servicios		375	239
Trabajos realizados por la empresa para su activo	Nota 14-b	3.585	1.895
Aprovisionamientos	Nota 14-b	(3.601)	(1.763)
Otros ingresos de explotación	Nota 6	1.393	1.178
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.393	1.178
Gastos de personal	Nota 14-c	(1.058)	(553)
Sueldos, salarios y asimilados		(825)	(446)
Cargas sociales		(233)	(107)
Otros gastos de explotación	Nota 14-d	(4.711)	(4.504)
Servicios exteriores		(3.184)	(3.025)
Tributos		(1.506)	(1.479)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(21)	-
Amortización del inmovilizado	Nota 14-e	(3.338)	(3.098)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 6	8.630	2.061
Deterioro y pérdidas		(100)	189
Resultados por enajenaciones y otros		8.730	1.872
Otros resultados		8	132
Gastos e Ingresos excepcionales		8	132
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		14.681	8.669
Ingresos financieros	Nota 14-g	4.168	2.290
De participaciones en instrumentos de patrimonio:			
- En empresas del grupo y asociadas	Nota 15	1.004	1.170
De valores negociables y otros instrumentos financieros:			
- En empresas del grupo y asociadas	Nota 15	3.079	1.043
- En terceros		85	77
Gastos financieros	Nota 14-g	(5.794)	(3.939)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 15	(62)	(44)
Por deudas con terceros		(5.732)	(3.916)
Gastos financieros capitalizados		-	21
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 9	(124)	1.021
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 8	(1.287)	365
Deterioros y pérdidas		(1.287)	365
RESULTADO FINANCIERO		(3.037)	(263)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		11.644	8.406
Impuestos sobre beneficios	Nota 12	(2.983)	(1.732)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		8.661	6.674
OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		8.661	6.674

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 2023.



CLASE 8.^a



OP1835815

INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		8.661	6.674
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Gastos de ampliación de capital		-	(3)
- Efecto impositivo		-	1
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	(2)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por subvenciones, donaciones y legados recibidos		(3)	-
- Efecto impositivo		1	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		(2)	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		8.659	6.672

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 2023.



CLASE 8.^a



OP1835816

INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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	Subvenciones, donaciones y legados	Total Patrimonio Neto
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
Fusión por absorción (Nota 5)	-	-	-	173	-	-	-	9	182
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	8.661	-	(2)	8.659
Operaciones con accionistas	-	(2.500)	-	-	14	-	-	-	(2.486)
- Dividendo con cargo a prima de emisión	-	(2.500)	-	-	-	-	-	-	(2.500)
- Otras aportaciones de socios	-	-	-	-	14	-	-	-	14
Distribución del resultado del 2022	-	-	667	6.007	-	(6.674)	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	84.198	97	2.465	6.431	47	8.661	-	7	101.906

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 2023.



CLASE 8ª



OP1835817

INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		6.351	8.654
Resultado del ejercicio antes de impuestos		11.644	8.406
Ajustes al resultado:		(2.243)	843
- Amortización del inmovilizado			
- Correcciones valorativas por deterioro	Nota 6	3.338	3.098
- Variación de provisiones	Nota 6	100	-
- Deterioro y Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado			
- Deterioro y Resultados por bajas y enajenaciones de instrumento financiero	Nota 6	(8.730)	(2.061)
- Ingresos financieros		1.287	(365)
- Gastos financieros	Nota 14-g	(4.168)	(2.290)
- Imputación de subvenciones	Nota 14-g	5.794	3.471
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(2)	-
- Devengo Plan acciones I/p	Nota 9	124	(1.021)
	Nota 10	14	11
Cambios en el capital corriente		(935)	730
- Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 8-c	883	12
- Otros activos corrientes		(32)	479
- Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 11-c	(1.706)	231
- Otros pasivos corrientes		(44)	87
- Otros pasivos no corrientes		(36)	(79)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(2.115)	(1.325)
- Pagos de intereses	Nota 14-g	(6.283)	(3.615)
- Cobros de intereses	Nota 14-g	4.168	2.290
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		12.095	(10.966)
Pagos por inversiones		(29.918)	(18.467)
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 15	(930)	-
- Inmovilizado material		(19)	(15)
- Inversiones inmobiliarias		(4.587)	(2.045)
- Otros activos financieros		(24.382)	(16.407)
Cobros por desinversiones		42.013	7.501
- Inversiones inmobiliarias		13.428	5.807
- Otros activos financieros		28.585	1.694
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(19.587)	(7.580)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(17.087)	(6.830)
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 11	-	1.875
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 11	(14.709)	(6.763)
- Emisión de deudas con empresas del grupo		(2.364)	(1.942)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo	Nota 15	(14)	-
Cobros y pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(2.500)	(750)
- Dividendos		(2.500)	(750)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(1.141)	(9.892)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		3.364	13.256
Efectivo por combinación de negocios (Nota 5)		553	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.776	3.364

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.



CLASE 8ª



OP1835818

Insur Patrimonial, S.L. (Unipersonal)

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2023

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



OP1835819

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

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

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

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

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

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

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

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



OP1835820

CLASE 8.ª

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.



OP1835821

CLASE 8.^a

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 2023 del Grupo Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes han sido formuladas en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el 29 de febrero de 2024 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 2022 del Grupo Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes fueron formuladas en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 28 de febrero de 2023 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 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



OP1835822

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.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2022 fueron aprobadas por decisión del Socio Único, en competencia de la Junta General Ordinaria de Socios, el 30 de junio de 2023.

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)



CLASE 8.^a



OP1835823

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2023, 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.

Durante el ejercicio 2023 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2022.

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 2023 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2022.

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

f) Cambios en criterios contables-

Durante el ejercicio 2023, no se han producido cambios de criterios contables adicionales respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2022.

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 2022.

h) Agrupación de partidas-

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



CLASE 8.^a



OP1835824

3. Distribución del resultado

La Sociedad ha obtenido beneficios en el ejercicio, por lo que la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2023 que el Administrador Único de la Sociedad someterá a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Socios es la siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
<i>Base de reparto</i>		
Pérdidas y Ganancias	8.661	6.674
Total	8.661	6.674
<i>Distribución</i>		
Reserva Legal	866	667
Reservas voluntarias	7.795	6.007
Total	8.661	6.674

Por decisión del Socio único, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, de fecha 29 de diciembre de 2023, se ha acordado la distribución de un dividendo con cargo a Prima de emisión por importe de 2.500 miles de euros.

Por decisión del Socio 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:

	Miles de euros				
	2023	2022	2021	2020	2019
Dividendos distribuidos	2.500	750	3.500	650	5.132

De acuerdo con la legislación vigente, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio si el valor del valor neto contable es, o no resulta ser a consecuencia del reparto, inferior al capital social. Por otra parte, hasta que las partidas de gastos de investigación y desarrollo y fondo de comercio hayan sido amortizadas al completo, está prohibida toda distribución de beneficios, a menos que el importe de las reservas disponibles sea como mínimo igual a los gastos no amortizados. Por tanto, la cuantía a distribuir no excede de los límites impuestos por la legislación aplicable.



CLASE 8.^a



OP1835825

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 2023 y 2022, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad han sido las siguientes:

a) Inmovilizado material-

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

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

	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 2023 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 73 miles de euros (11 miles de euros en el ejercicio 2022).



CLASE 8.^a



OP1835826

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 2023 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 3.265 miles de euros (3.087 miles de euros en el ejercicio 2022).

c) Arrendamientos-

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

Arrendamiento operativo

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

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

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



CLASE 8.^a



OP1835827

d) Instrumentos financieros-

Activos financieros

Clasificación

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

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

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

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

Se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

- d. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: incluye los activos financieros mantenidos para negociar y aquellos activos financieros que no han sido 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.



CLASE 8.^a



OP1835828

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

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

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

Deterioro

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



CLASE 8.^a



OP1835829

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

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

Pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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.



CLASE 8.^a



OP1835830

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 imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente.

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

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

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

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

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

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.



CLASE 8.^a
España



OP1835831

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 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.



CLASE 8.^a



OP1835832

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.

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



CLASE 8.^a



OP1835833

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.

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 2023 aprobó 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



CLASE 8.^a



OP1835834

marzo de 2023, acordase, por un lado, la modificación de la política de remuneraciones de los consejeros para el período 2023-2024, 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 2023, 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.

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

5. Combinaciones de negocios

Segregación de la rama patrimonial-

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

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



CLASE 8.^a



OP1835835

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).

Fusiones por absorción-

Con fecha 30 de junio de 2023, se formuló por los órganos de administración de las sociedades intervinientes y se aprobó por el Socio Único de la sociedad absorbente el proyecto común de fusión por el cual Insur Patrimonial, S.L.U. (Sociedad Absorbente) absorbe a las sociedades participadas íntegramente Parking Insur, S.A.U. e Insur Centros de Negocios, S.A.U. (Sociedades Absorbidas), quedando estas sociedades disueltas y extinguidas sin liquidación, desapareciendo del tráfico jurídico y traspasando en bloque todos los elementos patrimoniales integrantes de su activo y pasivo a la Sociedad Absorbente, que se ha subrogado plenamente en los derechos y obligaciones de las Sociedades Absorbidas. Dicho acuerdo de fusión fue elevado a público con fecha con fecha 14 de septiembre de 2023, e inscrito en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 22 de septiembre de 2023.

Insur Patrimonial, S.L.U., como sociedad absorbente, sucede íntegramente a título universal a las sociedades absorbidas en todos sus bienes, derechos y obligaciones, entendiéndose transmitido el patrimonio íntegro de ésta a aquella. Asimismo, por dichos actos, se establece que a efectos contables todas las operaciones realizadas por las sociedades absorbidas a partir del 1 de enero de 2023 se considerarán realizadas por cuenta de Insur Patrimonial, S.L.U., como sociedad absorbente, asumiendo la totalidad de los activos y pasivos de las sociedades absorbidas, conforme a lo establecido en la legislación contable vigente.

Estas operaciones de fusión se han acogido al régimen de neutralidad fiscal establecido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 29 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, para lo cual al objeto de conseguir los beneficios fiscales en el establecidos y de acuerdo con la citada normativa se ha efectuado la preceptiva comunicación a la Administración Tributaria en la forma y plazos reglamentariamente determinados.

Al tratarse de una fusión de sociedades que forman parte del mismo grupo de consolidación con Socio Único común, tal y como establece la NRV 21^a y, teniendo en cuenta previamente el apartado 2 de Normas particulares en el que se determina que solo serán de aplicación cuando los elementos objeto de la transacción deban calificarse como un negocio, en el apartado 2.2. Operaciones de fusión y escisión, en las operaciones entre empresas del grupo en las que intervenga la empresa dominante del mismo o la dominante de un subgrupo y su dependiente, directa o indirectamente, los elementos patrimoniales adquiridos se valorarán por el importe que correspondería a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo según las citadas Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas. La diferencia que pudiera ponerse de manifiesto en el registro contable por la aplicación de los criterios anteriores se registrará en una partida de reservas. . No obstante, no existían diferencias entre el valor registrado de los activos y pasivos de las sociedades absorbidas en sus libros individuales y por los que se encontraban registrados los mismos en los estados financieros



CLASE 8.^a



OP1835836

consolidados del grupo al que pertenecen, que es la sociedad Inmobiliaria del Sur, S.A., por lo que no se ha generado ninguna Reserva de Fusión por diferencia entre los referidos valores.

Se ha generado un aumento del epígrafe "Reservas de Fusión" por importe de 175 miles de euros, consecuencia de la fusión de la sociedad Parking Insur, S.A.U. por la diferencia que se ha puesto de manifiesto en el registro contable de integrar los activos netos a 1 de enero de 2023 y dar de baja el coste de la participación que la Sociedad mantenía en la sociedad absorbida.

Respecto a la sociedad Insur Centros de Negocios, S.A.U., no se ha generado ningún impacto en el epígrafe "Reservas de Fusión" al coincidir los Activos netos de la Sociedad absorbida a 1 de enero de 2023 con el Valor Neto Contable de la participación registrado en la Sociedad absorbente.

Respecto a los beneficios fiscales disfrutados por la entidad transmitente, únicamente mencionar que la Sociedad Absorbente se ha subrogado en el cumplimiento de todos los requisitos fiscales de la entidad transmitente.

Con esta operación de fusión se pretende obtener entre otros beneficios, que son a su vez los motivos económicos que sustentan la realización de tal operación, los siguientes, principalmente:

- La integración en una única entidad del negocio de las sociedades participantes en la fusión permitirá evitar duplicidades innecesarias, así como la simplificación de la estructura del grupo, eliminando dos sociedades, lo que se traduce en un notable ahorro de costes de estructura y gastos de administración, reduciendo las obligaciones contables, fiscales y mercantiles.
- La creación de una estructura societaria, organizativa y de funcionamiento más simple, lo que permitirá en última instancia una mejor y más eficaz utilización de todos los recursos. Optimizar y centralizar en una sola sociedad la planificación y toma de decisiones, unificando la dirección, administración y gerencia de las sociedades participantes en la fusión.

La Sociedades absorbidas Parking Insur, S.A.U. e Insur Centros de Negocios, S.A.U. tuvieron una cifra de negocios en el ejercicio 2022 de 1.462 miles de euros y de 319 miles de euros respectivamente.

A continuación, se presentan los elementos de activo adquiridos y pasivos asumidos como consecuencia de los citados Proyectos de Fusión según libros contables individuales de las sociedades absorbidas a 1 de enero de 2023:

PARKING INSUR, S.A.U.
(Miles de Euros)

ACTIVO	01.01.23	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	01.01.23
ACTIVO NO CORRIENTE		PATRIMONIO NETO	
Inmovilizado intangible	200	FONDOS PROPIOS-	676
Inmovilizado material	-	Capital	668
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	193	Reservas	62
Inversiones financieras a largo plazo	193	Resultado negativo de ejercicios anteriores	599
Activos por impuesto diferido	1	Resultado del ejercicio	-
	6	Otras aportaciones de socios	-
		SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS	7
		RECIBIDOS-	8
		PASIVO NO CORRIENTE	3
		Deudas a largo plazo	-
		Deudas con entidades de crédito	-
		Acreedores por arrendamiento financiero	-
		Pasivos por impuesto diferido	3
ACTIVO CORRIENTE	747	PASIVO CORRIENTE	268
Existencias	-	Deudas a corto plazo	78
Anticipo Proveedores	-	Deudas con entidades de crédito	35
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	313	Acreedores por arrendamiento financiero	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	113	Otros pasivos financieros	43
Clientes, empresas del grupo y asociadas	14	Deudas con empresas del grupo y asociadas	14
Deudores varios	56	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	168
Personal	-	Proveedores	14
Otros créditos con las administraciones públicas	130	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	79
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	19	Acreedores varios	31
Inversiones financieras a corto plazo	1	Personal	24
Periodificaciones a corto plazo	13	Otras deudas con las Administraciones Públicas	20
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	401	Periodificaciones a corto plazo	8
TOTAL ACTIVO	947	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	947



CLASE 8.ª



OP1835837



CLASE 8.^a



OP1835838

INSUR CENTROS DE NEGOCIOS, S.A.U.
(Miles de euros)

ACTIVO	01.01.23	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	01.01.23
ACTIVO NO CORRIENTE	101	PATRIMONIO NETO	196
Inmovilizado material	98	FONDOS PROPIOS-	196
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	98	Capital	240
Inversiones financieras a largo plazo	2	Reservas	9
Otros activos financieros	2	Resultado negativo de ejercicios anteriores	(903)
		Otras aportaciones de socios	850
		PASIVO NO CORRIENTE	1
		Deudas a largo plazo	1
		Otros pasivos financieros	1
		PASIVO CORRIENTE	126
		Deudas a corto plazo	42
		Otros pasivos financieros	42
ACTIVO CORRIENTE	222	Deudas con empresas del grupo y asociadas	14
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	70	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	70
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	22	Proveedores	2
Deudores varios	39	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	60
Otros créditos con las administraciones públicas	9	Personal	2
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	152	Anticipos de clientes	5
TOTAL ACTIVO	322	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	322

A continuación, se presenta una relación de los valores de los elementos de activo adquiridos y pasivos asumidos según valores consolidados recogidos en las Cuentas Anuales consolidadas de Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades dependientes a 1 de enero de 2023 y que ha sido considerado como balance de fusión:

BALANCE AL 1 DE ENERO DE 2023

(Miles de euros)

ACTIVO	Balance de Fusión	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Balance de Fusión
ACTIVO NO CORRIENTE	300	PATRIMONIO NETO	872
Inmovilizado material	291	FONDOS PROPIOS-	864
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	291	Capital	302
Inversiones financieras a largo plazo	3	Capital escriturado	608
Otros activos financieros	3	Reservas	608
Activos por impuesto diferido	6	Otras reservas	(903)
Activos por impuesto diferido	6	Resultado negativo de ejercicios anteriores	857
		SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS-	8
		PASIVO NO CORRIENTE	4
		Deudas a largo plazo	1
		Otros pasivos financieros	1
		Pasivos por impuesto diferido	3
		PASIVO CORRIENTE	393
ACTIVO CORRIENTE	969	Deudas a corto plazo	120
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	383	Deudas con entidades de crédito	35
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	135	Otros pasivos financieros	85
Cientes, empresas del grupo y asociadas	14	Deudas con empresas del grupo y asociadas	28
Deudores varios	95	Proveedores	237
Otros créditos con las Administraciones Públicas	139	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	16
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	19	Personal	139
Inversiones financieras a corto plazo	1	Acreedores varios	26
Periodificaciones a corto plazo	13	Otras deudas con las Administraciones Públicas	31
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	553	Anticipos de clientes	20
Tesorería	553	Periodificaciones a corto plazo	5
TOTAL ACTIVO	1.269	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.269



CLASE 8.^a



OP1835839



CLASE 8.ª



OP1835840

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2023-

	Miles de euros				
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo final
Coste					
Suelo	44.671	-	(2.198)	-	42.473
Construcción	132.390	4.585	(4.531)	-	132.444
Amortización acumulada	(37.984)	(3.265)	2.032	-	(39.217)
Deterioro	(628)	(100)	-	-	(728)
Total coste neto	138.449	1.220	(4.697)	-	134.972

Ejercicio 2022-

	Miles de euros				
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos	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

Las adiciones del ejercicio 2023 se corresponden principalmente con adecuaciones en el edificio El Mirador en Sevilla con un coste de 3.310 miles de euros. 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.

El beneficio obtenido por la Sociedad por la venta de inversiones inmobiliarias ha ascendido a 8.730 miles de euros en el ejercicio 2023 (1.872 miles de euros en el ejercicio 2022) registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023 adjunta y se corresponde con el beneficio obtenido en la venta de un edificio de oficinas y un local comercial en Sevilla.

Los ingresos por alquileres derivados de rentas procedentes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad han ascendido en el ejercicio 2023 a 13.398 miles de euros (13.082 miles de euros en 2022) (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 2023 han ascendido a 9.107 miles de euros (8.155 miles de euros en 2022), 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



OP1835841

CLASE 8.^a

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 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" 1.361 miles de euros (1.178 miles de euros en 2022) en concepto de repercusión a arrendatarios de gastos soportados por la Sociedad.

La situación, al cierre del ejercicio 2023, de los inmuebles para arrendamientos es la siguiente:

Edificios no comerciales	Nº de Fincas	Fincas arrendadas	Pendientes de alquiler
Viviendas	2	2	-

Edificios comerciales	Totales	Arrendados	Pendientes de alquiler
Oficinas (m ²)	67.717,42	57.216,86	10.500,56
Locales (m ²)	21.969,46	20.345,78	1.623,68
Hotelero (m ²)	7.453,57	7.453,57	-
Total sobre rasante (m²)	97.140,45	85.016,21	12.124,24
Archivos y otros usos (m ²)	3.115,95	1.468,38	1.647,57
Plazas de garaje* (unidades)	2.742		

*El Grupo gestiona las plazas de aparcamiento en régimen de abono y de rotación

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

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

Edificios comerciales	Metros cuadrados M ²		
	Totales	Arrendados	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



CLASE 8.^a



OP1835842

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

- Edificio Buenos Aires (Avda. República Argentina 21-23-25, Sevilla)
- Edificio Insur (Avda. Diego Martínez Barrio, Sevilla)
- Edificio Centro Comercial El Mirador de Santa Justa (Avda. Kansas City, Sevilla)
- Edificio Suecia (Parque Tecnológico Isla de la Cartuja, Sevilla)
- Edificio Insur Huelva (Pescaderías, Huelva)
- Edificio Insur Cartuja (Parque Tecnológico Isla de la Cartuja, Sevilla)
- Edificio 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 2023 y 2022.

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, la Sociedad tiene en uso inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas por valor de 44 miles de euros (44 miles de euros al 31 de diciembre de 2022).

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 4.401 miles de euros corresponden con elementos registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación al 31 de diciembre de 2023 (4.868 miles de euros al 31 de diciembre de 2022). Como consecuencia de este incremento de valor de las inversiones inmobiliarias, la dotación a la amortización, en los ejercicios 2023 y 2022, se ha visto incrementada en 150 miles de euros en el ejercicio 2023 y 161 miles de euros en el ejercicio 2022. En esta misma cantidad, aproximadamente, se verá incrementada la dotación a la amortización en el ejercicio 2024.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023, 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 248.144 miles de euros (271.441 miles de euros al 31 de diciembre de 2022).

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 2023 y 2022 es el de descuento de flujos de caja que se basa en la proyección de los ingresos netos que generará la propiedad durante un determinado periodo de tiempo, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho periodo. Las variables clave del método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los ingresos netos, la aproximación al valor residual y la tasa interna de rentabilidad utilizada para descontar los flujos de caja. El periodo utilizado para descontar los flujos ha sido de 10 años y la tasa de descuento utilizada refleja el riesgo inherente de cada activo en función de su ubicación, grado de ocupación y competencia directa. El informe emitido por los tasadores no incluye advertencias significativas que afecten a la valoración ni limitaciones al alcance de su trabajo.

Las tasas utilizadas para el descuento de los flujos, la "exit yield" utilizada para el cálculo del valor residual y la "equivalent yield" utilizada para los activos valorados por el método de capitalización dependen



CLASE 8.^a



OP1835843

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 2023 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% - 9,00%	5,50% - 7,00%	n.a.
- Locales comerciales	7,00% - 9,75%	5,00% - 7,75%	n.a.
Capitalización			
- Viviendas	n.a.	n.a.	4,85%
-			

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 2023:

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2023	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"	248.144	(8.497)	3.408

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 239.647 miles de euros, con unas plusvalías latentes de 104.675 miles de euros, mientras que una disminución del 0,25% de las "exit yields" y "equivalent yields" utilizadas elevarían el valor razonable de las inversiones inmobiliarias hasta 251.552 miles de euros y las plusvalías latentes hasta 116.580 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 2023 por importe de 1.532 miles de euros, con un impacto en el resultado



CLASE 8.^a



OP1835844

del ejercicio y en el patrimonio neto de 1.149 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 2023:

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2023	Disminución de un 10%	Aumento de un 10%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 10% en las rentas de mercado	248.144	(18.385)	12.975

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 229.759 miles de euros, con unas plusvalías latentes de 94.787 miles de euros, mientras que un aumento del 10% de las rentas utilizadas elevarían el valor razonable de las inversiones inmobiliarias hasta 261.119 miles de euros y las plusvalías latentes hasta 126.147 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 2023 por importe de 3.091 miles de euros, con un impacto en el resultado del ejercicio y en el patrimonio neto de 2.318 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 2023 el coste neto de las inversiones inmobiliarias que están afectas a garantías asciende a 119.903 miles de euros y su valor de mercado asciende a 229.105 miles de euros (lo que supone el 92,33% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias). Del importe mencionado anteriormente de 229.105 miles de euros, un importe de 4.955 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 2023 y 2022, la Sociedad tiene contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Miles de euros	
	Valor nominal 2023	Valor nominal 2022
	Menos de un año	11.040
Entre uno y cinco años	24.023	23.096
Más de cinco años	10.380	9.124
Total	45.443	43.131



CLASE 8.^a



OP1835845

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 2023 de 86.485 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 2023, asciende a 13.398 miles de euros (13.082 miles de euros en 2022) (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 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros					
	2023			2022		
	Derivados	Fianzas	Total	Derivados	Fianzas	Total
Activos financieros a largo plazo	-	1.606	1.606	623	1.615	2.238
Total	-	1.606	1.606	623	1.615	2.238

El importe registrado en el epígrafe "Préstamos y partidas a cobrar" de los ejercicios 2023 y 2022 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 2023 en las diversas cuentas de "Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo", han sido los siguientes:

	Miles de euros			
	Saldo inicial	Aumentos	Reducciones	Saldo final
Inmovilizaciones financieras-				
Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	31.506	930	(1.362)	31.074
Créditos a empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas (Nota 15)	61.521	23.842	(28.573)	56.790
Valores representativos de deuda (Nota 15)	1.000	540	-	1.540
Deterioro de participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	(1.387)	(1.287)	673	(2.001)
Total	92.640	24.025	(29.262)	87.403

El aumento de las participaciones en empresas del grupo por importe de 930 miles de euros se corresponde al coste de las aportaciones de socios realizadas en el ejercicio 2023 a la dependiente IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. y las reducciones se corresponden con las operaciones de fusión por absorción de las dependientes Parking Insur, S.A.U. e Insur Centros de Negocios, S.A.U. por importes de 494 miles de euros y 195 miles de euros netos de deterioro, respectivamente.



OP1835846

CLASE 8.^a

La Sociedad adquirió durante el ejercicio 2022 10 bonos de 100.000 euros de valor cada uno de ellos correspondientes a la emisión de Bonos en MARF realizada en diciembre de 2021 por la sociedad Insur Promoción Integral, S.L.U., sociedad igualmente participada por Inmobiliaria del Sur, S.A. En el ejercicio 2023 se han adquirido 6 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno, siendo el precio de adquisición 540 miles de euros.

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2022 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	31.499	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 2023 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 detalle del saldo de "Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas" a 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	Miles de euros	
	2023	2022
Participaciones en empresas del Grupo-		
Parking Insur, S.A.U. (*)	-	493
Insur Centros de Negocios, S.A.U. (*)	-	869
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	78	78
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	671	671
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	1.649	719
IDS Madrid Manzanares, S.A.	28.676	28.676
Total coste	31.074	31.506
Deterioros	(2.001)	(1.387)
Coste neto	29.073	30.119

(*) Sociedades absorbidas durante el ejercicio 2023 (Véase Nota 5)



CLASE 8.^a

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2023 y 2022 es la siguiente:

Ejercicio 2023-

Empresas del Grupo

	% participación		Miles de euros										Valor en libros	
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Dividendo a cuenta	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado		
				Explotación	Neto									
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	100	-	20	3.909	2.721	-	463	3.204	-	78	-	-		
Adquisición y arrendamiento de inmuebles														
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	100	-	20	237	(138)	-	275	157	-	671	(513)	(513)		
Adquisición y arrendamiento de inmuebles														
IDS Hueva Patrimonial, S.L.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	100	-	20	(782)	(773)	-	914	161	-	1.649	(74)	(488)		
Adquisición y arrendamiento de inmuebles														
IDS Madrid Manzanares, S.A. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	90	-	10.000	2.151	1.156	(940)	10.278	11.494	(1.004) (a)	28.676	-	-		
Adquisición y arrendamiento de inmuebles														
Total										31.074	(1.287)	(2.001)		

(a) Se corresponde con tres dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2023 por importes de 425, 200 y 315 miles de euros y un dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 175 miles de euros, de los cuales 1.004 miles de euros han sido recibidos por el Grupo.

OP1835847



CLASE 8.ª

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		
				Explotación	Neto									
Parking Insur, S.A.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Parkings públicos	100	-	62	62	50	-	551	668	-	494	-	-		
Insur Centros de Negocios, S.A.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Centros de Negocios	100	-	240	(131)	(99)	-	55	196	-	668	(99)	(673)		
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100	-	20	348	195	-	268	483	-	78	-	-		
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100	-	20	247	98	-	177	295	-	671	-	-		
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100	-	20	(76)	(107)	-	92	5	-	719	(106)	(714)		
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	(1.387)		

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

OP1835848



CLASE 8.^a



OP1835849

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

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

- IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.: su actividad la constituye la adquisición y arrendamiento de inmuebles. Esta sociedad adquirió en el ejercicio 2009 un edificio de oficinas en la Avda. Diego Martínez Barrio en Sevilla. Este activo ha sido vendido en el ejercicio 2023 a la sociedad IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A.
- 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	
	2023	2022
Clientes por prestaciones de servicios	1.642	1.989
Clientes, efectos comerciales a cobrar	-	43
Clientes y deudores de dudoso cobro	18	117
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	2	70
Deudores varios	162	238
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 12-a)	44	31
Deterioros	(18)	(117)
Total	1.870	2.371

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha dotado deterioros en concepto de provisión por importe de 21 miles de euros registrado con cargo al epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta y ha aplicado deterioros por importe de 120 miles de euros. Durante el ejercicio 2023 la Sociedad no dotó ni aplicó 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).



OP1835850

CLASE 8.ª

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 2023 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 2023 de diferentes arrendatarios que generalmente no presentan problemas de cobrabilidad. Dentro de este importe, se incluyen 1.118 miles de euros correspondiente a la periodificación de ingresos de contratos de arrendamiento que se encuentran en periodo de carencia o bonificación de rentas (1.241 miles de euros en el ejercicio 2022). Asimismo, se incluyen 28 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 (14 miles de euros en 2022).

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 2023 y 2022 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 2023 es la siguiente: de la deuda financiera con entidades de crédito a esta fecha, que asciende a 119.603 miles de euros, 4.605 miles de euros se encuentran referenciados a tipo de interés fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euríbor).

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 31.12.22	Valor razonable 31.12.23		
Swap tipo de interés	18/07/2024	20.000	623	499	0,53%	Euríbor a 12 meses



CLASE 8.^a



OP1835851

En el ejercicio 2023 la Sociedad ha registrado el cambio de valor razonable de este instrumento financiero, por importe de 124 miles de euros (pérdidas) en el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023 adjunta (beneficios por 1.021 miles de euros en el ejercicio 2022).

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 2023 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 9.194 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 2023 asciende a 41.634 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 2023 de 248.144 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2023 se encontraba en un 7,67% libre de cargas y gravámenes.

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 2.776 miles de euros.
- La Sociedad dispone de pólizas de crédito no dispuestas por importe de 447 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 2023, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 109.173 miles de euros y "Pasivo corriente" por importe de 10.430 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).

b) Riesgo de crédito-

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



CLASE 8.^a



OP1835852

A continuación se presenta información para los activos financieros en mora o deteriorados al cierre de los ejercicios 2023 y 2022:

Ejercicio 2023-

	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	29.073	(2.001)	(614)	29.073	-	0%
Activos financieros a coste amortizado - Créditos comerciales	1.852	(18)	99	1.852	-	0%

Ejercicio 2023-

	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%



CLASE 8.ª



OP1835853

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			
	2023		2022	
	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	18	(18)	117	(117)
	18	(18)	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 2023 y 2022 el Socio Único de la Sociedad.



CLASE 8.^a



OP1835854

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 asunción 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 2023 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 2023 la Sociedad ha registrado en el epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta un importe de 14 miles de euros correspondiente al coste estimado del referido Plan de Retribución devengado en el ejercicio por los directivos de la sociedad incluidos en el referido Plan, con abono a la partida "Otras aportaciones de Socios" del Patrimonio Neto de la Sociedad (véase Nota 4-m).



OP1835855

CLASE 8.^a

En el ejercicio 2022 la Sociedad registró 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 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 2023 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).

Dividendo con cargo a Reservas Voluntarias o Prima de asunción-

En decisión del Socio Único, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, de fecha 29 de diciembre de 2023, se acordó la distribución de un dividendo con cargo a Prima de asunción por importe de 2.500 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 29 de diciembre de 2023.

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 2023 es el siguiente:

	Miles de euros			
	Deudas con entidades de crédito	Derivados	Otros pasivos financieros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	109.173	-	1.979	111.152
Total	109.173	-	1.979	111.152

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al 31 de diciembre de 2022 fue 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

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 parte de sus inversiones inmobiliarias y las de su sociedad



OP1835856

CLASE 8.^a

participada IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. El préstamo tiene un plazo de amortización de 10 años, con los dos primeros de carencia de principal y con cuotas de amortización e intereses trimestrales, con amortizaciones crecientes a partir de la finalización del periodo de carencia. A lo largo del ejercicio 2021 se dispusieron del tramo de 10 millones de euros antes indicado la cantidad de 5.300 miles de euros (4.700 miles de euros dispuestos en 2020), quedando totalmente dispuesto el mencionado tramo. La amortización del préstamo se inició en el ejercicio 2021. Durante el ejercicio 2023 (véase Nota 6) se ha vendido uno de los edificios que garantizaban con hipoteca el préstamo, habiéndose producido una amortización parcial del mismo por un importe de 7.028 miles de euros. Al cierre del ejercicio 2023 el capital pendiente de pago del préstamo asciende a 95.469 miles de euros (93.815 miles de euros a coste amortizado).

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 los dos covenants vinculados al nivel de apalancamiento al cierre del ejercicio 2023, considera que los mismos se encuentran cumplidos. Con relación al covenant de la ratio de la caja generada entre el servicio de la deuda se ha obtenido de la totalidad de las acreditantes del préstamo la exención de su cumplimiento para el ejercicio 2023.

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 2023 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 2023 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	10.430	-	448	10.878
Total	10.430	-	448	10.878

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al 31 de diciembre de 2022 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	11.096	-	-	11.096
Total	11.096	-	-	11.096



CLASE 8.^a



OP1835857

La composición de los epígrafes "Deudas con entidades de crédito" corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Miles de euros				
	Límite	Corriente		No corriente	Total
		Vencimiento a corto plazo	Vencimiento a largo plazo		
Pólizas de crédito	1.000	553	-	-	553
Pagos financiados	3.250	70	-	-	70
Préstamos hipotecarios sobre Inversiones Inmobiliarias	108.426	4.473	-	103.953	108.426
Préstamos personales	9.382	4.161	-	5.220	9.381
Intereses devengados no vencidos	-	1.173	-	-	1.173
		10.430	-	109.173	119.603

Los pagos financiados se corresponden a contratos bancarios para el aplazamiento de pagos por un importe máximo de 3.250 miles de euros (líneas de confirming y otras líneas de pagos), dispuestos al cierre del ejercicio 2023 en 70 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 2022 era 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



OP1835858

CLASE 8.ª

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 2023-

	Miles de euros					
	2025	2026	2027	2028	2029 y siguientes	Total
Préstamos Personales	2.748	1.854	519	99	-	5.220
Préstamos Hipotecarios	5.032	5.483	5.914	6.358	81.166	103.953
Total coste amortizado	7.780	7.337	6.433	6.457	81.166	109.173

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

El detalle a 31 de diciembre de 2023 y 2022 de los flujos de efectivo contractuales no descontados, por año de vencimiento, es el siguiente:

Ejercicio 2023-

	Miles de euros		
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Total
2025	14.704	-	14.704
2026	13.805	-	13.805
2027	12.469	-	12.469
2028	12.073	-	12.073
2029 y siguientes	87.315	-	87.315
	140.366	-	140.366

Para aquellos pasivos financieros contratados a tipo variable, y cuyo índice de referencia es el Euribor a diferentes plazos (generalmente 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 2023.



OP1835859

CLASE 8.^a**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 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.

c) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-

	Miles de euros	
	2023	2022
Proveedores	134	452
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	2.615	3.677
Personal	91	55
Acreedores varios	339	378
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 12)	201	280
Anticipos de clientes	10	19
Total	3.390	4.861

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 y por el art.9º de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas), 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.

	2023	2022
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	30,73	47,71
Ratio de operaciones pagadas	30,49	55,88
Ratio de operaciones pendientes de pago	31,32	10,07
Miles de euros		
Total pagos realizados	7.758	5.613
Total pagos pendientes	3.088	1.219

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



CLASE 8.^a



OP1835860

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

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

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

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

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

	2023	2022
Volumen monetario (miles de euros)	3.833	2.873
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	49%	51%
Número de facturas	1.698	1.863
Porcentaje sobre el total de facturas	82%	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:

	2023*	2022*
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	30,20	46,97
Ratio de operaciones pagadas	30,89	53,40
Ratio de operaciones pendientes de pago	23,94	27,74
	Miles de euros	
Total pagos realizados	4.290	3.219
Total pagos pendientes	473	819

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



CLASE 8.^a



OP1835861

	2023*	2022*
Volumen monetario (miles de euros)	3.833	2.873
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	89%	89%
Número de facturas	1.705	1.863
Porcentaje sobre el total de facturas	83%	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	
	2023	2022
Hacienda Pública deudora por IVA soportado diferido	44	31
Total	44	31

Saldos acreedores

	Miles de euros	
	2023	2022
Hacienda Pública acreedora por IVA	114	230
Hacienda Pública acreedora por retenciones IRPF	22	10
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	21	10
Hacienda Pública acreedora por IVA repercutido diferido	44	30
Total	201	280

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



OP1835862

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 2023 es la siguiente:

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			11.644
Diferencias permanentes -	1.287	(957)	330
Diferencia temporales-			
Con origen en el ejercicio	149	(179)	(30)
Con origen en ejercicios anteriores	250	-	250
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	8	-	8
Asignación base imponible negativa AIE .	-	(191)	(191)
Base imponible individual antes de compensación de las bases imponibles negativas			12.011
Variaciones derivadas de la consolidación fiscal			-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores (*)			(45)
Base imponible individual			11.966

(*) Base imponible de pre-consolidación de la dependiente Insur Centros de Negocios, S.A.U. absorbida por la Sociedad en este ejercicio (véase Nota 5)

Los aumentos de las diferencias permanentes del ejercicio 2023 se corresponden con la dotación por deterioro de la participación en las sociedades dependientes IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. e IDS Huelva Patrimonial, S.L.U por importe de 514 y 773 miles respectivamente.

Las disminuciones de las diferencias permanentes del ejercicio 2023 se corresponden a la exención del 95% del dividendo recibido de la participada IDS Madrid Manzanares, S.A., por importe de 953 miles de euros y 4 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 2023 se muestran en los movimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos de esta nota.

En el ejercicio 2023 la Sociedad ha formalizado un contrato de financiación con la productora Green Cow, A.I.E., 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 275 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 46 miles de euros. Adicionalmente en el ejercicio 2023 la sociedad se ha imputado el 42,88% de la base imponible negativa de la sociedad Openday Productions, AIE dedicada a la producción y exhibición de espectáculos en vivo de artes escénicas y musicales, conforme al artículo 36.3 de la LIS que le dan derecho asimismo a la aplicación de una deducción de 124 miles de euros en la cuota íntegra del Impuesto sobre Sociedades del Grupo Fiscal. El registro de la inversión por la participación en esta AIE, conforme a principios y normas contables generalmente aceptados, ha generado el registro de un ingreso financiero por importe de 34 miles de euros.



CLASE 8.^a



OP1835863

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

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			8.406
Diferencias permanentes -	211	(1.685)	(1.474)
Diferencia temporales-			
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 2023 se muestran en los movimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos de esta nota.

En el ejercicio 2022 la Sociedad formalizó 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 dio 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 pudo deducirse de las deducciones de este contrato, un importe de 231 miles de euros, que ha podido deducirse de la cuota íntegra del ejercicio 2023. La deducción pendiente se registró en el epígrafe "activos por impuestos diferidos" del activo del balance al cierre del ejercicio 2023 por importe de 222 miles de euros (la diferencia entre ambos importes se corresponde a ajustes realizados en otras sociedades del Grupo Fiscal entre el cálculo del Impuesto de Sociedades de las Cuentas Anuales de 2023 y la presentación del impuesto en el mes de julio de 2023 que tuvieron incidencia en el importe de la deducciones que no pudieron imputar en ese ejercicio).



CLASE 8.^a



OP1835864

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	
	2023	2022
Resultado contable antes de impuestos	11.644	8.406
Cuota (25%)	(2.911)	(2.102)
Deducciones:		
Por donaciones	-	2
Diferencias permanentes:	(72)	368
Deterioro participaciones empresas Grupo	(321)	91
Dividendos	238	278
Donaciones	-	(1)
Aplic. Bases imponibles negativas ejerc. anteriores (*)	11	-
Total (gasto)/ingreso por impuesto reconocido en cuenta de pérdidas y ganancias	(2.983)	(1.732)

(*) Correspondiente a la aplicación de la base imponible negativa de pre-consolidación de la dependiente Insur Centros de Negocios, S.A.U. absorbida en el ejercicio 2023 y que no tenía reconocido el correspondiente activo por impuesto diferido.

d) Desglose del gasto por impuesto sobre Sociedades-

El desglose del gasto por impuesto sobre Sociedades en 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	(3.040)	(1.720)
Impuesto diferido:		
Por operaciones continuadas	57	(12)
Total (gasto)/ingreso por impuesto	(2.983)	(1.732)



CLASE 8.^a



OP1835865

e) Activos por impuesto diferido registrados-

El movimiento del saldo de esta cuenta en el ejercicio 2023 es el siguiente:

	Miles de euros					
	Saldo inicial	Ajustes	Combinación de negocios (Nota 5)	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):						
Deterioros de instrumentos de patrimonio	74	-	-	-	-	74
Dotación amortización art. 7 Ley 16/2012	64	-	3	-	(33)	34
Deducción contrato financ. pdte. (art 36.3 y 39.7 LIS)	222	9	-	-	(231)	-
Retribución variable en acciones	3	-	2	3	-	8
Gastos Financieros no deducibles art. 16 Ley 24/2014	185	-	1	-	-	186
Dotación deterioro inversiones inmobiliarias	82	-	-	25	-	107
Total activos por impuesto diferido	630	9	6	28	(264)	409

El movimiento del saldo de esta cuenta en el ejercicio 2022 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	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

La Sociedad tiene registrado en este epígrafe un importe de 74 miles de euros (74 miles de euros en el ejercicio 2022) en concepto de diferencia temporaria deducible por la dotación de deterioro de participaciones en el capital de sociedades dependientes, deterioros que no han resultado fiscalmente deducibles.

La Sociedad tiene registrado en este epígrafe un importe de 107 miles de euros al cierre del ejercicio 2023 (82 miles de euros al cierre del ejercicio 2022) en concepto de diferencia temporaria deducible por la dotación de deterioros de inversiones inmobiliarias que no han sido fiscalmente deducibles (véase Nota 6).

La Sociedad tiene registrado en este epígrafe un importe de 7 miles de euros al cierre del ejercicio 2023 (3 miles de euros al cierre del ejercicio 2022) en concepto de diferencia temporaria deducible por el devengo del plan de retribución en acciones de dos directivos de la sociedad, (véase Nota 14-f), al no ser deducible fiscalmente el gasto devengado por este concepto hasta la entrega a sus beneficiarios 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



CLASE 8.^a



OP1835866

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 2023 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 2022). 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 2022.

La Sociedad tiene registrado un activo por impuesto diferido un importe de 185 miles de euros (185 miles de euros en el ejercicio 2022) 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 2023 y 2022, la Sociedad no tiene Bases Imponibles negativas pendientes de compensación.

f) Pasivos por impuesto diferido registrados-

El detalle del saldo de esta cuenta en el ejercicio 2023 es el siguiente:

	Miles de euros				Saldo final
	Saldo inicial	Combinación de negocios (Nota 5)	Aumentos	Disminuciones	
Diferencias temporarias (Impuestos diferidos):					
Libertad de amortización. Ley 2/1985	(171)	-	-	11	(160)
Libertad de amortización. Ley 4/2008	(1.281)	-	-	35	(1.246)
Amortización acelerada	(839)	-	(17)	16	(840)
Diferimiento por reinversión	(71)	-	-	8	(63)
1ª aplicación del N.P.G.C.	(74)	-	-	2	(72)
Subvenciones de capital	-	(3)	-	1	(2)
Total pasivos por impuesto diferido	(2.436)	(3)	(17)	73	(2.383)



OP1835867

CLASE 8.^a

El detalle del saldo de esta cuenta en el ejercicio 2022 fue 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)

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 840 miles de euros al 31 de diciembre de 2023 (839 miles de euros al cierre del ejercicio 2022).

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 2023 estos pasivos por impuestos diferidos se han reducido en 35 miles de euros (35 miles de euros en el ejercicio 2022). El importe registrado en concepto de pasivo por impuesto diferido con relación a lo previsto en la Ley 4/2008 asciende a 1.246 miles de euros al 31 de diciembre de 2023 (1.281 miles de euros al cierre del ejercicio 2022).

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 2023 a 160 miles de euros (171 miles al cierre del ejercicio 2022) por libertad de amortización de la Ley 2/1985, a 63 miles de euros (71 miles de euros en el ejercicio 2022) del régimen de diferimiento de beneficios extraordinarios por reinversión vigente hasta el ejercicio 2001 y de 72 miles de euros (74 miles de euros en el ejercicio 2022) por la aplicación del Plan General de contabilidad de 2007.

g) 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



OP1835868

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

h) 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 2023 y 2022, 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



OP1835869

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 2023 y 2022 a 1.461 y 1.428 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 1.606 miles de euros (1.615 miles de euros en 2022) (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 2023 y 2022 correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad es como sigue:

	Miles de euros	
	2023	2022
Arrendamiento de inmuebles	11.332	13.082
Ingresos arrendamientos y servicios centro de negocios	511	-
Ingresos por abonos de plazas de aparcamiento	923	-
Ingresos de plazas de aparcamiento en rotación	632	-
Ingresos de gestión	375	239
Total Importe neto de la cifra de negocios	13.773	13.321

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 2023 y 2022, 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.



CLASE 8.^a



OP1835870

a.3) Obligaciones asumidas

El calendario de vencimientos de las obligaciones contractuales a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Actividades	Miles de euros				
	2023	2024	2025	2026 y siguientes	Total
Contratos de alquiler	11.040	9.059	6.870	18.474	45.443
	11.040	9.059	6.870	18.474	45.443

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	10.912	9.161	6.712	16.346	43.131
	10.912	9.161	6.712	16.346	43.131

b) Aprovisionamientos-

La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2023 y 2022 adjunta, se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	2023	2022
Obras, adecuaciones y restauración	3.601	1.763
Total aprovisionamientos	3.601	1.763

Durante el ejercicio 2023 se han realizado obras de adecuación y mejora de las inversiones inmobiliarias cuyo coste ha ascendido a 3.585 miles de euros, principalmente en el edificio El Mirador en Sevilla, registrados en el epígrafe "Trabajos realizados por la empresa para su activo" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023 adjunta.

c) Gastos de personal-

La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2023 y 2022 adjunta, se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	2023	2022
Sueldos y salarios y asimilados	825	446
Seguridad social a cargo de la empresa	233	107
Total	1.058	553

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



CLASE 8.^a



OP1835871

d) Otros gastos de explotación-

La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2023 y 2022 adjunta, se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	2023	2022
Mantenimiento y conservación	101	141
Reparaciones	1.463	1.133
Servicios de profesionales independientes	514	441
Primas de seguro	81	90
Servicios bancarios y similares	19	3
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	36	10
Suministros	711	389
Comunidades	229	801
Otros servicios	30	17
Tributos	1.506	1.479
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 8-c)	21	-
Total	4.711	4.504

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

Los movimientos habidos en las diferentes provisiones para operaciones de tráfico durante los ejercicios 2023 y 2022 se presentan a continuación:

Ejercicio 2023-

	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo final
Deterioro de Deudores (Nota 8-c)	(117)	(18)	117	(18)
Total	(117)	(18)	117	(18)

Ejercicio 2022-

	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo final
Deterioro de Deudores (Nota 8-c)	(117)	-	-	(117)
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 2023 y 2022 presenta el siguiente desglose:

	Miles de euros	
	2023	2022
Dotación deterioro de deudores (Nota 8-c)	(21)	-
Aplicación deterioro de deudores (Nota 8-c)	120	-
Total	99	-



CLASE 8.^a



OP1835872

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 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Ingresos financieros:		
Dividendos recibidos sociedades dependientes (Notas 8-b y 15)	1.004	1.170
Intereses de créditos a sociedades dependientes (Nota 15)	3.079	1.043
Otros ingresos financieros	85	77
	4.168	2.290
Gastos financieros:		
Intereses de deudas con empresas del grupo (Nota 15)	(62)	(44)
Intereses de préstamos, pólizas y otros conceptos	(5.732)	(3.916)
Gastos financieros capitalizados	-	21
	(5.794)	(3.939)
Total Neto	(1.750)	(628)

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

El detalle de estos epígrafes del balance al 31 de diciembre de 2023 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.	41.634	-	-	-	14	2.379
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	5.658	-	-	-	-	-
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	4.701	-	-	-	-	-
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	4.797	-	-	-	-	-
IDS Madrid Manzanares, S.A.	-	-	22	-	-	-
Insur Promoción Integral, S.L.U.	-	5	-	-	-	-
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	-	-	-	-	-	236
	56.790	5	22	-	14	2.615

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.



OP1835873

CLASE 8.^a

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 2023 asciende a 41.634 miles de euros a favor de Insur Patrimonial, S.L.U.

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad registra 1.600 miles de euros en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-Valores representativos de deuda" correspondientes al nominal de 16 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 2022 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.	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



OP1835874

A continuación, se resumen las transacciones realizadas con empresas del Grupo durante los ejercicios 2023 y 2022:

Ejercicio 2023-

CLASE 8

	Miles de euros							Total
	IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	IDS Madrid Manzanares, S.A.	Hacienda la Cartuja, S.L.U.	IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	Insur Promoción Integral, S.L.U.	
Ingresos por arrendamiento (1)	-	-	-	-	-	-	-	265
Ingresos por prestación de servicios (2)	24	-	-	203	-	-	-	249
Aprovisionamientos (3)	-	-	-	-	-	(3.171)	-	(3.171)
Otros gastos de explotación	-	-	-	-	-	-	-	(326)
Gastos financieros	-	-	-	1.004	-	-	-	(62)
Dividendos (4)	-	-	-	-	-	-	62	1.004
Ingresos financieros	281	249	348	-	-	-	-	3.078

(1) Los ingresos por arrendamiento se corresponden con el 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) Los aprovisionamientos se corresponden con certificaciones de obra para la adecuación de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 6).

(4) Véase Nota 8-b.

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



CLASE 8.ª

Ejercicio 2022-

	IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	IDS 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)	-	-	(1.114)
Otros gastos de explotación (3)	-	-	-	-	(137)	-	-	-	-	(341)	(478)
Gastos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(44)	(44)
Dividendos (4)	-	-	-	1.170	-	-	-	-	-	-	1.170
Ingresos financieros	88	67	116	-	-	-	-	-	26	746	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) Los aprovisionamientos se corresponden con certificaciones de obra para la adecuación de las plazas de aparcamiento incluidas en contratos de oficinas y locales.

(4) 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.

(5) Véase Nota 8-b.

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

OP1835875



CLASE 8.^a



OP1835876

16. Garantías comprometidas con terceros

La Sociedad, en el desarrollo normal de su actividad tiene constituidos a 31 de diciembre de 2023 avales en favor, básicamente, de diferentes entidades por importe de 400 miles de euros en garantía de la ejecución de obras de rehabilitación y adecuación de activos (114 miles de euros en 2022).

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

Durante los ejercicios 2023 y 2022, la Sociedad no ha satisfecho ningún tipo de retribución a su Órgano de Administración.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 2023 y 2022 es un único miembro de sexo masculino. Del mismo modo, se informa de que la sociedad no cuenta con alta dirección.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por el que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del Gobierno Corporativo, el Administrador Único 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 2023 y 2022, detallado por categorías, es el siguiente:

Categoría	2023	2022
Directores de Departamento	2	1
Gerentes de Patrimonio	4	4
Técnicos	3	2
Administrativos	2	-
Encargados de aparcamientos	1	-
Operarios de aparcamientos	6	-
Conserjes	3	4
	21	11



CLASE 8.^a



OP1835877

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2023 y 2022, detallado por categorías, es la siguiente:

Categoría	2023		2022	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directores de Departamento	1	1	-	1
Gerentes de Patrimonio	2	2	2	2
Técnicos	2	1	1	1
Administrativos	1	2	-	-
Encargados de aparcamientos	1	-	-	-
Operarios de aparcamientos	6	-	-	-
Conserjes	3	-	4	-
	16	6	7	4

La Sociedad no cuenta personal con discapacidad mayor o igual del 33% al cierre de los ejercicios 2023 y 2022.

b) Honorarios de auditoría-

En los ejercicios 2023 y 2022, 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 7 miles de euros (3 miles de euros en 2022). Adicionalmente el auditor de la Sociedad ha percibido 2 miles de euros adicionales por otros servicios de verificación.

c) Prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores

El importe satisfecho durante el ejercicio 2023 por la prima de seguro de responsabilidad civil del Administrador Único por daños ocasionados por actos u omisiones asciende 30 miles de euros (28 miles de euros en 2022) 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 2023 que afecten a la imagen fiel de las presentes Cuentas Anuales.



CLASE 8.^a



OP1835878

Insur Patrimonial, S.L.U.

Informe de Gestión
del Ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2023

I.- Entorno macroeconómico.

La economía española ha terminado el año 2023 mejor que las previsiones tanto del Gobierno como de la mayoría de los organismos nacionales e internacionales. Según ha adelantado el Instituto Nacional de Estadística la economía española creció un 2,5% en 2023, gracias a la aceleración del crecimiento en el último trimestre, confirmando que España es, entre las grandes, la economía europea que más crece.

En el último trimestre el PIB creció un 0,6%, el doble que el trimestre anterior, apoyado en el consumo privado, que creció ligeramente, pero sobre todo por la aceleración del gasto público, compensando así la caída de la inversión que se redujo en más de un 3% en la segunda mitad del año. La aportación del sector exterior continúa desacelerándose, lo que es congruente con el peor desempeño de los países europeos, principales destinatarios de nuestras exportaciones.

De cara a 2024, se prevé que el crecimiento y la inflación se moderen por los efectos del endurecimiento monetario. Los menores precios de las materias primas y el endurecimiento monetario han contribuido a la caída de inflación, pero todavía lejos de los estándares del Banco Central Europeo, por lo que no hay que esperar un recorte de tipos inminente, al menos antes del verano de 2024.

Se prevé que la economía española crezca un 1,5% en 2024, muy por encima del 0,8% que se estima para la eurozona. Sin embargo, el buen cierre del año 2023 sugiere un sesgo al alza de las previsiones para 2024. La previsible caída de la inflación en 2024 y la reducción de los tipos apuntan a una recuperación de la economía española para 2025, con un potencial de crecimiento del 2,5%.

En el sector de oficinas de Madrid los volúmenes de contratación han descendido un 20% respecto del año anterior y la tasa de disponibilidad ha aumentado en 0,4 puntos porcentuales. Las rentas siguen subiendo en términos nominales, aproximadamente un 3,5% en los principales mercados, sin embargo, las rentas prime crecen con más fuerza (un 8% en Madrid), en línea con la escasez de oficinas de calidad y el creciente interés de los inquilinos e inversores hacia activos sostenibles y saludables para fomentar la atracción y retención de talento.

Y el sector hotelero, donde también estamos presentes, no solo se ha recuperado totalmente de los estragos de la pandemia, sino que ha liderado el mercado de inversión, con 4.100 millones de euros, que representa el 35% del volumen total invertido en el sector inmobiliario en España. De otro lado, las rentabilidades han mejorado sensiblemente, con incrementos del 9% en el precio medio por habitación ocupada y el 16% de ingreso medio por habitación disponible. Las buenas perspectivas turísticas sugieren un escenario positivo para el sector hotelero en España en 2024.



CLASE 8.^a



OP1835879

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. ostenta las participaciones 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



OP1835880

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 2023.

A) MAGNITUDES ECONÓMICAS.

1º.-Resumen principales magnitudes

La Cifra de negocio se situó en 13.773 miles de euros, mientras que el Resultado de explotación ascendió a 14.681 miles de euros, el Resultado antes de impuestos a 11.644 miles de euros y el Resultado del ejercicio a 8.661 miles de euros.

MAGNITUDES ECONÓMICAS (miles de euros)	2023	2022
Cifra de negocio	13.773	13.321
Rdo. de explotación	14.681	8.669
Rdo. antes de impuestos	11.644	8.406
Rdo. del ejercicio	8.661	6.674

2º.- Ebitda

El resultado de explotación del ejercicio se ha situado en 14.681 miles de euros frente a los 8.669 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 34,4%.

Por su parte, el EBITDA alcanza la cifra de 18.019 miles de euros, frente a los 11.767 miles de euros del ejercicio anterior, con un incremento, por tanto, del 53.1%.

EBITDA (miles de euros)	2023	2022
Rdo. Explotación	14.681	8.669
(+) Amortizaciones del ejercicio	3.338	3.098
(+) Dotación provisiones	---	---
(-) Exceso provisiones	---	---
EBITDA ejercicio	18.019	11.767

El ebitda ajustado, aquél que no incluye el resultado por enajenaciones del inmovilizado, se ha situado en 9.289 miles de euros y supone, por tanto, un decremento del 1% sobre el obtenido en el ejercicio 2022.

	2023	2022
EBITDA ejercicio	18.019	11.767
(-) Rdo. Enajenaciones Inversiones inmobiliarias	(8.730)	(1.872)
EBITDA AJUSTADO ejercicio	9.289	9.895



CLASE 8.^a



OP1835881

3º.- Resultado del ejercicio.

Finalmente, el Resultado después de impuestos del ejercicio ascendió a 8.661 miles de euros, frente a los 6.674 miles de euros obtenido en el ejercicio anterior y por tanto el incremento porcentual del resultado del ejercicio respecto al obtenido en 2022 es del 29,4%.

B) MAGNITUDES FINANCIERAS

1º.- Endeudamiento financiero.

El endeudamiento financiero neto de la Sociedad se ha situado en 116.827 miles de euros frente a los 131.437 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un decremento del 11,1%.

DEUDA FINANCIERA NETA	2023	2022
(+) Deuda financiera no corriente y corriente	119.603	134.801
Deuda financiera bruta	119.603	134.801
(-) Efectivo y otros activos líquidos	2.776	3.364
Deuda financiera neta	116.827	131.437

2º.- Ratio de solvencia.

El patrimonio neto de la Sociedad asciende a 101.906 miles de euros frente a 95.551 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 44,3%.

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

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias destinadas a arrendamiento asciende a 248.144 miles de euros, según valoración realizada a 31 de diciembre de 2023 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 134.972 miles de euros, la Sociedad mantiene unas plusvalías latentes en estos activos inmobiliarios por un importe de 113.172 miles de euros.

Si considerásemos estas plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarias netas de impuestos (25%), incluidas en el Patrimonio Neto, este ascendería a 186.785 miles de euros, e implicaría que el balance estaría financiado en un 54,4% con fondos propios.

El GAV, o valor bruto de los activos inmobiliarios, asciende por tanto a 248.144 miles de euros, y por tanto el LTV, entendido este como relación entre el valor bruto de los activos inmobiliarios y la deuda financiera neta, calculada conforme a lo indicado con anterioridad, se sitúa en el 47,1%.

4º.- Fondo de Maniobra.

1. 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 (9.194) 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 2023 asciende a



CLASE 8.^a



OP1835882

41.634 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:

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	1.004

Respecto a los dividendos pagados durante el ejercicio, con fecha 29 de diciembre de 2023, en decisión del Socio Único en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, se ha acordado el pago de un dividendo con cargo a Prima de asunción, por importe de 2.500 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 100.256 m² y 2.742 plazas de aparcamiento, en las principales zonas prime de Sevilla, Madrid, Huelva y Córdoba, con un valor neto contable de 134.972 miles de euros y un valor razonable a 31 de diciembre de 2023, según valoración realizada por CBRE, de 248.144 miles de euros.

La cifra de negocio de esta actividad patrimonial, que se ha situado en 13.398 miles de euros, frente a 13.082 miles de euros del ejercicio 2022, lo que supone un incremento del 2,4%.



CLASE 8.^a



OP1835883

Durante el ejercicio 2023 el arrendamiento de nuevas superficies se ha situado en 9.815 m². La tasa de ocupación al cierre de 2023 se eleva al 87,6%, similar a la obtenida en 2022.

Adicionalmente la Sociedad ha obtenido unos ingresos por prestación de servicios inmobiliarios por importe de 375 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.
- **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.

Durante el ejercicio 2023 y dentro de la política de rotación de activos del Grupo, se han producido desinversiones por un precio de venta de 13.933 miles de euros que han generado un beneficio antes de impuestos de 8.730 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 2023. 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 2023 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



OP1835884

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 2023	Ejercicio 2022
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	30,73	47,71
Ratio de operaciones pagadas	30,49	55,88
Ratio de operaciones pend. de pago	31,32	10,07
	Importe (miles €)	Importe (miles €)
Total pagos realizados	7.758	5.613
Total pagos pendientes	3.088	1.216

Con relación a la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 18/2023, 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 2023.

	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
	Importe (miles €)	Importe (miles €)
Volumen monetario	3.833	2.873
% Volumen monetario sobre total pagos	49%	51%
	Número de facturas	Número de facturas
Número de facturas	1.698	1.863
% Número de facturas sobre total	82%	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:



OP1835885

CLASE 8.^a

	Ejercicio 2023*	Ejercicio 2022*
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	30,20	46,97
Ratio de operaciones pagadas	30,89	53,40
Ratio de operaciones pend. de pago	23,94	27,70
	Importe (miles €)	Importe (miles €)
Total pagos realizados	4.290	3.219
Total pagos pendientes	473	819

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

	Ejercicio 2023*	Ejercicio 2022*
	Importe (miles €)	Importe (miles €)
Volumen monetario	3.833	2.873
% Volumen monetario sobre total pagos	89%	89%
	Número de facturas	Número de facturas
Número de facturas	1.705	1.863
% Número de facturas sobre total	83%	95%

(*) 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:

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 2023 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).

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:



CLASE 8.^a



OP1835886

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 2023 la Sociedad ha registrado el cambio de valor razonable de este instrumento financiero, por importe de (124) miles de euros (pérdidas) en el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023 adjunta (beneficio de 1.021 miles de euros en el ejercicio 2022).

b) *Riesgo de liquidez-*

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

La situación del mercado inmobiliario presenta claros signos de mejora, lo que se ha traducido también en la disposición del sistema de financiero a la concesión de financiación al sector bajo unas premisas más exigentes, pero que 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 2023 de 248.144 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2023 se encontraba en un 7,67% libre de cargas y gravámenes.

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 2.776 miles de euros.
- La Sociedad dispone de pólizas de crédito no dispuestas por importe de 447 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 2023, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 109.173 miles de euros y "Pasivo corriente" por importe de 10.878 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).

c) *Riesgo de crédito-*

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



CLASE 8.^a



OP1835887

d) *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 2023, 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).



OP1835888

CLASE 8.^a

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



CLASE 8.^a



OP1835889

Las medidas alternativas de rendimiento (APMs) incluidas en la tabla anterior tienen su origen en partidas de los estados financieros o en información contenida en las notas explicativas de la memoria de las cuentas anuales. Se incluyen a continuación los cálculos que permiten obtener cada uno de los importes para los ejercicios 2023 y 2022.

Importes en miles de euros

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	31.12.2023	31.12.2022
Ebitda:		
Rdo. Explotación	14.681	8.669
(+ Amortizaciones)	3.338	3.098
(+ Provisiones)	-	-
Ebitda	18.019	11.767
Ebitda ajustado:		
Rdo. Explotación	14.681	8.669
(+ Amortizaciones)	3.338	3.098
(+ Provisiones)	-	-
(-) Rdos. Enajenaciones inmovilizado	(8.630)	(2.061)
Ebitda Ajustado	9.389	9.706
Endeudamiento financiero neto:		
Deudas con entidades de crédito (no corriente)	109.173	123.705
Deudas con entidades de crédito (corriente)	10.430	11.096
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(2.776)	(3.364)
Endeudamiento financiero neto	116.827	131.437
Patrimonio Neto sobre total de Activo:		
Patrimonio neto	101.899	95.551
Total activo	229.911	236.765
Patrimonio Neto sobre total de Activo	44,32%	40,36%
Patrimonio neto corregido:		
Patrimonio neto	101.906	95.551
Plusvalías de inversiones inmobiliarias	113.172	136.977
Gasto por impuesto de sociedades	(28.293)	(34.244)
Patrimonio neto corregido	186.785	198.284
Patrimonio Neto corregido sobre el total de Activo:		
Patrimonio neto corregido	186.785	198.284
Total activo corregido	343.083	335.261
Patrimonio Neto corregido sobre total de Activo corregido	54,44%	59,14%
LTV (Loan To Value):		
Endeudamiento financiero neto	116.827	131.437
GAV	248.144	271.441
LTV	47,1%	48,42%

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



OP1835890

CLASE 8.^a

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.

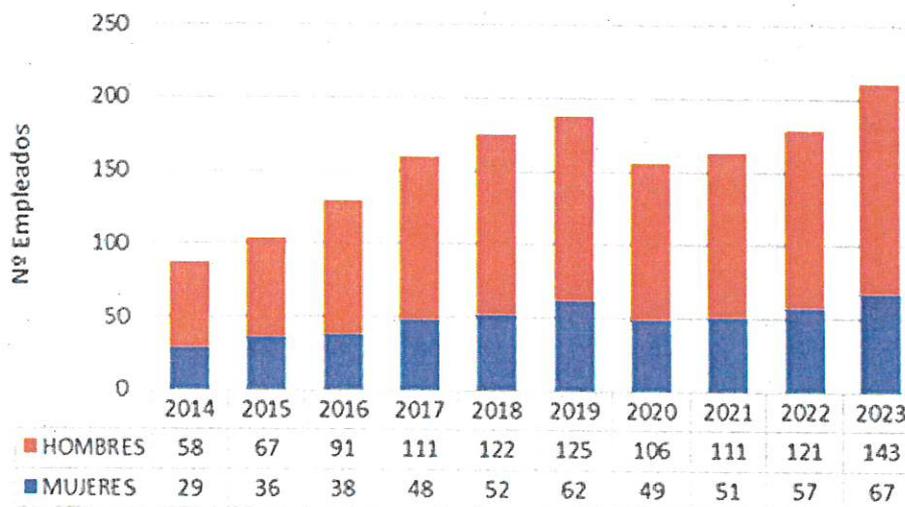
La compañía está comprometida con sus empleados en ofrecerles una empresa a la que se sientan orgullosos de pertenecer, desarrollando su talento, facilitando la conciliación de la vida personal, familiar y laboral, y proporcionando un clima de trabajo óptimo mediante el fomento de valores como el respeto 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 2023, el equipo humano de Grupo Insur está formado por 210 personas, de las cuales un 32% son mujeres y un 68% hombres. Durante 2023, la plantilla se ha incrementado pasando de 178 a 210 trabajadores, manteniéndose la ratio de mujeres y hombres respecto al ejercicio anterior.

Evolución de la plantilla:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
HOMBRES	58	67	91	111	122	125	106	111	121	143
MUJERES	29	36	38	48	52	62	49	51	57	67
TOTAL	87	103	129	159	174	187	155	162	177	210

Evolución plantilla 2014-2023



La plantilla de Grupo Insur posee una elevada cualificación. Del total de empleados, 55 (26%) son directivos y titulados de grado superior, y 107 (51%) son mandos intermedios y titulados de grado medio. La distribución de la plantilla por género y categorías laborales es la siguiente:



CLASE 8.^a

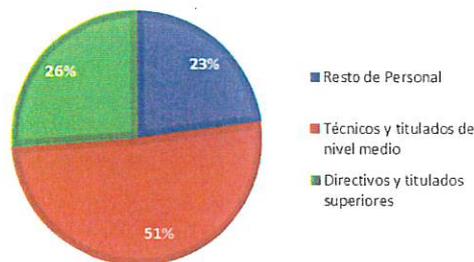


OP1835891

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Directivos y titulados superiores								
Hombres	31	30	30	25	29	26	24	23
Mujeres	24	24	22	20	21	20	18	11
Total	55	54	52	45	50	46	42	34
Mandos intermedios y titulados de grado medio								
Hombres	71	43	36	47	53	45	38	30
Mujeres	36	20	14	17	25	9	6	3
Total	107	63	50	64	78	54	44	33
Resto de personal asalariado								
Hombres	51	48	45	34	43	51	49	38
Mujeres	7	13	15	12	16	23	24	24
Total	58	61	60	46	59	74	73	62
Total hombres	143	121	111	106	125	122	111	91
Total mujeres	67	57	51	49	62	52	48	38
Total plantilla	210	178	162	155	187	174	159	129

Grupo Insur garantiza la igualdad de oportunidades de hombres y mujeres, aunque en 2023 sólo el 33% 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:

DISTRIBUCIÓN POR CUALIFICACIÓN
2023



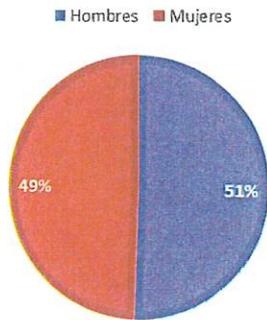


CLASE 8.^a

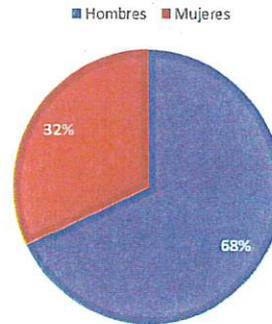


OP1835892

**EMPLEADOS POR GÉNERO
(CONSTRUCCIÓN Y PARKING EXCLUIDOS)**



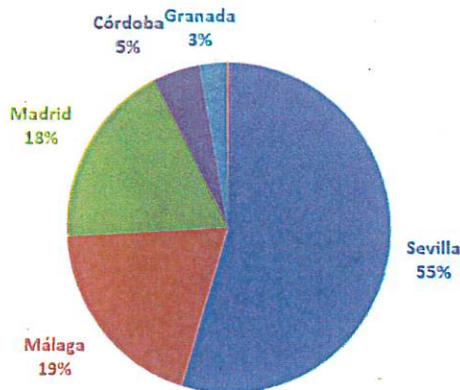
EMPLEADOS POR GÉNERO 2023



La distribución geográfica de la plantilla es la siguiente:

Provincia	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Sevilla	54,74%	66,67%	71,60%	69,48%	64,67%	60,34%	61,88%	69,23%
Málaga	19,36%	16,95%	11,73%	12,34%	15,76%	14,94%	12,50%	8,46%
Madrid	18,32%	7,34%	6,17%	7,79%	13,59%	17,82%	17,50%	16,16%
Córdoba	4,78%	3,95%	4,32%	3,25%	1,63%	4,02%	5%	2,30%
Granada	2,64%	0,00%	2,47%	3,25%	1,63%	0,00%	0,00%	0,00%
Cádiz	0,16%	2,82%	2,47%	2,60%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cáceres	0,00%	1,13%	0,62%	0,65%	2,17%	2,30%	0,63%	0,77%
Huelva	0,00%	1,13%	0,62%	0,65%	0,54%	0,57%	2,50%	3,07%

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA PLANTILLA 2023



La distribución de la plantilla por edades es la siguiente:

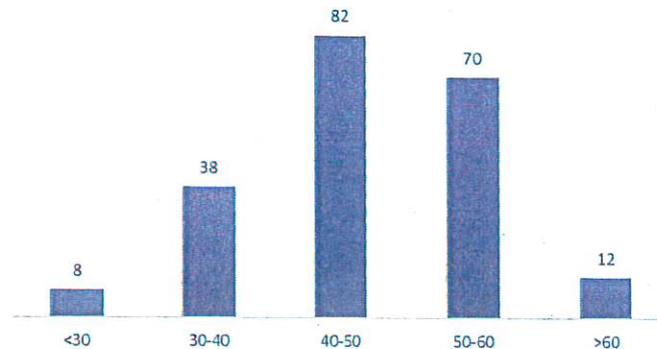


CLASE 8.^a



OP1835893

Distribución de la plantilla por rango de edad



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 (actualmente 1% de empleados 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.

Además, la Política de Sostenibilidad añade igualmente el "Compromiso con nuestros empleados y sus familias, fomentando el orgullo de pertenencia, desarrollando su talento, propiciando el más completo desarrollo personal y profesional dentro de la compañía, protegiendo la conciliación de la vida personal, familiar y laboral, impulsando la diversidad y garantizando la seguridad, salud y bienestar de las personas (certificación ISO 45001)".

En relación con estos compromisos, la compañía aprobó en abril de 2023 el Plan Estratégico de Sostenibilidad 2023-2025, donde se establece la siguiente línea estratégica y objetivos estratégicos de Sostenibilidad en relación con los empleados:



CLASE 8.^a



OP1835894

Línea estratégica 4S: La seguridad y salud de los empleados y colaboradores en el centro de nuestras prioridades

Objetivo estratégico 4S-1: Renovación de nuestra certificación ISO 45001 de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo de aplicación al 100% de nuestras actividades.

La compañía tiene un fuerte compromiso con la seguridad y salud de sus trabajadores, así como de las personas que participan en las obras de construcción que el Grupo ejecuta. Prueba de ello es que, desde el año 2017, tiene implantado y certificado por AENOR un robusto Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SST) conforme a la norma ISO 45001, integrado en el Sistema de Gestión de Calidad, Medio Ambiente y SST, que actualmente abarca todas las actividades del Grupo, habiéndose ampliado el alcance en 2023 para incluir la actividad de parking. En el conjunto del Sistema cobra especial relevancia en la actividad de construcción.

Dispone de una Política de SST, integrada en la Política de Calidad, Medio Ambiente y SST, aprobada por el Consejo, y anualmente se fijan objetivos cuantitativos en materia de SST, en el marco de dicha Política.

Este Sistema es auditado anualmente internamente, y externamente por AENOR. En este sentido, en julio de 2023, se realizó a auditoría interna del Sistema y, a finales de septiembre, fue auditado por AENOR, obteniéndose el resultado de "evaluación conforme", quedando renovado de esta manera el certificado.

Objetivo estratégico 4S-2: Objetivo de accidentabilidad 0 en nuestras obras de construcción.

La accidentabilidad en la compañía ha registrado una importante disminución en los últimos años, manteniéndose por debajo de 6 accidentes con baja por cada 100 trabajadores. En 2023, ha cambiado ligeramente esta tendencia, alcanzando la cifra de 6,08 accidentes con baja por cada 100 trabajadores, cifra un 11,9% mayor que el año anterior, afectada por el mayor volumen de obras que se han estado ejecutando, pasando de tener 460 trabajadores indirectos de media en 2022, a cerca de 600 en 2023, además de obras de gran envergadura como lo son Altos del Aire (Tomares) con cerca de 200 viviendas, y Selecta Ática (Dos Hermanas) con más de 300.

A pesar del elevado número de trabajadores en nuestras obras, no se ha producido ningún accidente considerado grave durante 2023, todo ello gracias al robusto sistema de prevención de riesgos laborales implantado en la compañía.

Además de estos objetivos, durante 2023 se han realizado las siguientes acciones en relación con los empleados:

Se ha elaborado y difundido Protocolo para la prevención y actuación frente al Acoso laboral.

Se ha actualizado el canal de denuncias (en adelante, Sistema Interno de Información) para adecuarlo a la normativa vigente y garantizar la protección del informante.

Se ha aprobado y difundido una Política de Gestión de personas, en la que se establecen las directrices que constituyen la base para una gestión eficaz y sostenible de los recursos humanos.

Se está en negociación con los grupos sindicales la elaboración de un Plan de Igualdad en las sociedades afectadas.

Se ha dado un impulso importante a la transformación digital de la compañía, creándose internamente un



CLASE 8.^a



OP1835895

Equipo de Transformación Digital, y se ha contratado a un asesor externo experto en la materia, con el objetivo de impulsar la automatización de los procesos y aprovechar la potencia de la Inteligencia Artificial en aquellas actividades y tareas en las que realmente aporte valor el uso de estas tecnologías.

Se ha continuado manteniendo las acciones que se venían aplicando en años anteriores:

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.

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.

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.

Todas las sedes administrativas disponen de un office donde se proporciona café, infusiones y fruta gratuitamente a los empleados. Además, en la sede central, se disponen de dos offices, uno en la planta 1^a y otro en la planta sótano, que sirven como zona de descanso y esparcimiento, mejorando de esta manera las condiciones de los empleados.

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.

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.

Celebración del Día del empleado: con fecha 1 de diciembre de 2023 se celebró el evento en la localidad Espartinas, previa visita a varias Promociones en curso. 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 2023 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:

Formación en Inglés ofrecida a todos los empleados, de la cual se han beneficiado 4 personas durante 2023.

Formación de sensibilización medioambiental impartida a todos los empleados de nueva incorporación
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.



CLASE 8.^a



OP1835896

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.

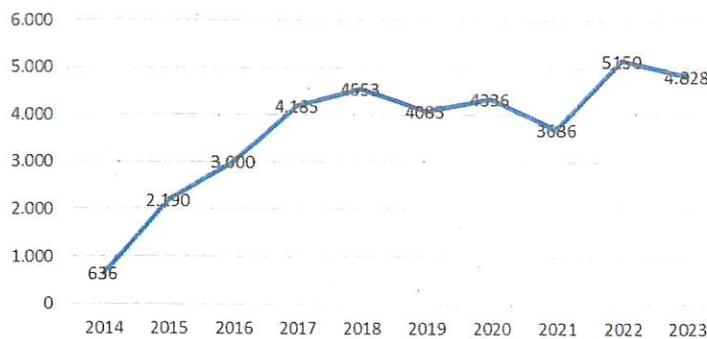
Formación en Sostenibilidad / ESG realizada por los miembros del Departamento Organización de Control Interno y Sostenibilidad.

En total, durante 2023, se han impartido 4.828 horas de formación, con una media de 23 horas de formación por empleado.

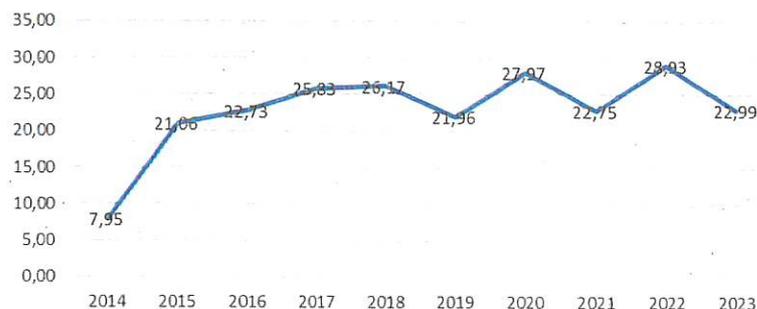
La inversión económica en formación externa durante 2023 ha aumentado un 31,96% respecto al año anterior, alcanzando la cifra de 93.400 €.

De las 4.828 horas de formación, un 47,4% (2.288 horas) han sido destinadas a formación relacionada con la Seguridad y Salud de los Trabajadores.

Horas totales de formación



Horas de formación por persona



En línea con el fomento del desarrollo personal y profesional en la compañía, durante 2023 se ha realizado la promoción interna de 5 empleados.

El número total de nuevas incorporaciones ha sido de 60 personas, de los cuales 41 han sido hombres



CLASE 8.^a



OP1835897

(principalmente personal de construcción), y 19 han sido mujeres. Se han producido 28 bajas, 19 hombres y 9 mujeres, de las cuales 20 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.

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 aprobó la Política de Sostenibilidad del Grupo, donde se recogen los principales compromisos con la sostenibilidad y los criterios ESG, que son los siguientes:

La protección del entorno natural, la sostenibilidad y la eficiencia energética de nuestras promociones residenciales y activos patrimoniales, que se tienen en cuenta en todo el ciclo de vida, especialmente en la fase de diseño, contemplándose la integración en el entorno, las zonas verdes y la protección de la biodiversidad y los ecosistemas.

La industrialización del proceso constructivo, con la consiguiente disminución de los residuos y la contaminación ambiental, con un compromiso claro de mejora continua de la gestión ambiental en la compañía (certificación ISO 14001) y, de manera especial, en nuestras obras, con el foco puesto en la transición a una economía circular.

La protección y sostenibilidad de los recursos hídricos y marinos.

La producción de energía fotovoltaica en nuestros edificios, como complemento a las energías tradicionales.

La digitalización de nuestros procesos empresariales.

La reducción y compensación de nuestra huella de carbono.

Trasladar nuestros compromisos medioambientales a nuestros proveedores y colaboradores.

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

En relación con estos compromisos, en el Plan Estratégico de Sostenibilidad 2023-2025 antes mencionado, se establecen las siguientes líneas estratégicas y objetivos estratégicos de Sostenibilidad en relación con el medio ambiente:

Línea estratégica 1E: Neutralidad y adaptación climática.



OP1835898

CLASE 8.^a

Objetivo estratégico 1E-1: Reducir un 5% nuestra Huella de Carbono correspondiente a la actividad corporativa.

En 2023 se ha tomado la decisión de inscribir la Huella de Carbono de Grupo Insur 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.

Para ello, se ha realizado un proceso de verificación de la Huella de Carbono (HC) de los años 2021 y 2022. Esta verificación ha sido llevada a cabo por AENOR, certificando una HC de 1.632 t CO2 equivalentes en 2021 y 989 t CO2 equivalentes en 2022, habiéndose reducido en un 39,40% durante 2022. A la fecha de esta Memoria, está pendiente medir la HC correspondiente a 2023.

Se ha establecido un Plan de Mejora de la Huella de Carbono durante el ciclo 2021 – 2025, en el que se pretende lograr un impacto medioambiental casi nulo al final del ciclo. Este plan incluye acciones como:

Renovar los contratos de electricidad de los diferentes centros de trabajo el grupo, contratándola de forma que proceda de fuentes de energía renovables con Garantía de Origen.

Renovar los vehículos de renting que actualmente tiene la compañía por opciones que emitan menos CO2. Instalar progresivamente sistemas fotovoltaicos de apoyo a los suministros eléctricos de los edificios patrimoniales.

La previsión de reducción de la HC aplicando estas medidas sería la siguiente:

ALCANCE	FUENTE	HC año base 2021 (t CO2 eq)	HC estimada (t CO2)			
			2022	2023	2024	2025
ALCANCE 1	Emisiones directas provenientes de la combustión móvil	23	29	29	20	15
	Emisiones fugitivas directas en sistemas antropogénicos	843	140	140	140	140
ALCANCE 2	Emisiones indirectas provenientes de electricidad importada	766	820	816	706	112
TOTAL EMISIONES ALCANCE 1+2		1632	989	985	866	267
% REDUCCIÓN HC INTERANUAL			39,40%	0,40%	12,08%	69,17%

Según lo previsto, en 2025 se habrá logrado reducir al máximo las fuentes de emisión de CO2 sobre las que tenemos el control operacional. Paralelamente, se están estudiando vías de participación en proyectos de compensación para lograr reducir a cero la HC residual.

Línea estratégica 2E: Sostenibilidad de las promociones y edificios de oficinas.

Objetivo estratégico 2E-1: Certificación LEED o BREEAM® del 100% de nuestros nuevos proyectos terciarios.

Las certificaciones LEED y BREEAM® miden el grado de sostenibilidad ambiental de los edificios, según diferentes parámetros o criterios. Como muestra del compromiso con el medio ambiente y la sostenibilidad de los edificios de oficinas, la experiencia obtenida con la certificación BREEAM® "Very Good" de nuestro proyecto de oficinas "Río 55 Madrid Business Park", finalizado en 2020, se ha trasladado a nuestros nuevos proyectos de oficinas en Madrid y Málaga, cuyos trabajos de construcción se han iniciado durante 2023:



CLASE 8.^a



OP1835899

Edificio "Élever" (Madrid), ubicado en una zona consolidada de oficinas, Las Tablas. El edificio optará a las mejores y más prestigiosas certificaciones y sellos LEED Oro, WELL Oro y Wired Score. Dispone de 9.775 m² de superficie alquilable, y destaca por sus 2.793 m² de zonas verdes, 1.169 m² de terrazas privativas, su terraza ajardinada en planta cubierta y su espacio flexible de trabajo colaborativo y eventos en planta baja.

Edificio "Ágora" (Málaga), ubicado en el Paseo Marítimo de Poniente, junto a Tabacalera, con una edificabilidad de 9.500 m² y cabida para unos 750 trabajadores, proyectado para obtener las certificaciones "BREEAM® Very Good", WELL Oro y Wired Score. Destaca por su innovador diseño con fachada bioclimática, y una plaza destinada a uso público en la planta baja, con amplios jardines, abierta al paseo marítimo.

Edificio "Noa" (Málaga), ubicado en Martiricos, con una superficie de 10.900 m² para oficinas, espacios modulares y un aparcamiento subterráneo con 328 plazas y puntos de recarga eléctrica. Está igualmente proyectado para obtener las certificaciones "BREEAM® Very Good", "WELL Oro" y Wired Score. Destaca por sus amplias terrazas en todas sus plantas con vistas al centro de la ciudad y al entorno natural que ofrece la zona, como el nuevo Parque de Martiricos o los cinco kilómetros que compondrán el remodelado cauce fluvial del Guadalmedina.

Así mismo, está en desarrollo un campus empresarial en Valdebebas (Madrid), de 36.000 m² de oficinas u otros usos terciarios, que se certificará con LEED o BREEAM® según los usos finales, así como WELL y Wired Score.

Estas certificaciones repercuten en beneficios ambientales, sociales y económicos para todas las personas vinculadas a la vida del edificio (inquilinos, usuarios, propietarios, gestores, vecinos cercanos, etc.) así como en la salud y el bienestar de sus ocupantes, con medidas orientadas a mejorar la calidad del aire interior, del agua, la iluminación, nutrición, promoción del ejercicio físico, confort y mente.

En concreto, las certificaciones LEED o BREEAM®, demuestran la construcción sostenible de los edificios, una mejor eficiencia energética y el respeto al medio ambiente y al entorno que los rodea. Se evalúan, entre otros, factores influyentes como el diseño de bajo impacto y la reducción de las emisiones de carbono.

Objetivo estratégico 2E-2: Certificación "BREEAM® En Uso" de al menos el 80% de nuestra superficie alquilable de oficinas.

Durante 2023, se ha obtenido la Certificación "BREEAM® en Uso" en 3 de nuestros edificios de oficinas:

Edificio Insur (Sevilla), con una superficie alquilable de 14.808 m²:

Edificio – Muy Bueno

Gestión – Excelente

Edificio Insur Cartuja (Sevilla), con una superficie alquilable de 8.126 m²:

Edificio – Muy Bueno

Gestión – Excelente

Edificio Suecia (Sevilla), con una superficie alquilable de 3.125 m²:

Edificio – Muy Bueno

Gestión – Excelente

Además, en 2022 se obtuvo la Certificación "BREEAM® en Uso" del edificio Capitolio (Sevilla), de 5.083 m², si bien este edificio fue vendido por la compañía en junio de 2023.



CLASE 8.^a



OP1835900

Así mismo, se cuenta con el edificio de oficinas de Río55 Madrid Business Park, con una superficie alquilable de 14.000 m², que cuenta con certificación BREEAM® Very Good obtenida durante su construcción, según se ha mencionado en el apartado anterior.

Por tanto, a la fecha de esta Memora, la superficie de oficinas que cuenta con certificación BREEAM® asciende a 39.730 m², lo que supone un 47,85% de la superficie de oficinas alquilable.

Durante 2024 continuarán los trabajos de acondicionamiento del resto de los edificios con el fin de alcanzar el objetivo previsto para 2025.

Objetivo estratégico 2E-3: Calificación energética A o B en nuestras promociones de viviendas a entregar durante el Plan Estratégico 2021-2025.

En 2023 se han entregado un total de 310 viviendas, 97 de las cuales disponen de una calificación energética A en emisiones de CO₂ y el resto tienen calificación B.

En relación con las viviendas entregadas durante el Plan Estratégico 2021 - 2025, se han obtenido las siguientes calificaciones energéticas:

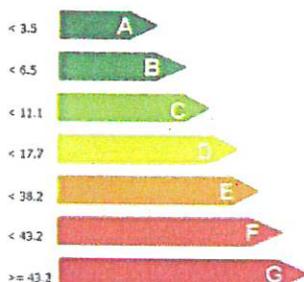
PROMOCIÓN	Nº Viviendas / Calif. Emisiones CO ₂	
	A	B
Insur Ares III (Dos Hermanas, Sevilla)	39	
Selecta Creta (Dos Hermanas, Sevilla)	36	
Pineda Parque II (Sevilla)	80	
Jardines del Olivar I (Valdemoro, Madrid)	15	
Jardines del Olivar II (Valdemoro, Madrid)	2	
Selecta Cáceres (Cáceres)	81	
Puerta del Mar (Málaga)		1
Selecta Apolo (Dos Hermanas, Sevilla)		106
Selecta Ares II (Dos Hermanas, Sevilla)		76
Residencial Santa Aurelia (Sevilla)		65
Selecta Costa Salobreña (Salobreña, Granada)		90
Terrazas de Santa Rosa I (Córdoba)		85
Elements (Marbella, Málaga)		22
Selecta Mykonos (Dos Hermanas, Sevilla)		24
Alminar II (Marbella, Málaga)	8	
Selecta Ares I (Dos Hermanas, Sevilla)		75
Residencial 75 Aniversario (Sevilla)	47	
Mirador del Olivar (Valdemoro, Madrid)		53
Selecta Hermes (Dos Hermanas, Sevilla)		72
Plaza del Teatro (Málaga)		1
	31%	69%



OP1835901

CLASE 8.^a

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.

Línea estratégica 3E: Industrialización de la promoción y la construcción.

Objetivo estratégico 3E-1: El 20% de las viviendas o unidades equivalentes de terciario a entregar en 2023-2025 tengan elementos industrializados. (ud. equivalente de terciario cada 100 m² de construcción terciaria)

Otro de los grandes retos a los que se enfrenta nuestra compañía, y el sector de la promoción inmobiliaria en general, es la industrialización del proceso constructivo, estrategia que puede considerarse paradigma de la creación de valor compartido, con importantes impactos medioambientales y sociales, que aporta grandes beneficios como la reducción de los riesgos laborales, la mejora de las condiciones de trabajo de los trabajadores del sector, la reducción del impacto ambiental, con una clara disminución de residuos, la mejora de la calidad constructiva y consiguiente reducción de los problemas de postventa, y la reducción de los plazos de construcción. Paralelamente, se afrontan dos grandes retos a los que se enfrenta el sector de la construcción, que son la escasez de mano de obra y el incremento de los costes de construcción.

A este respecto, durante el ejercicio 2023, se ha consolidado en la compañía la Dirección de Planificación e Industrialización, creada con el objetivo, entre otros, de impulsar la industrialización del proceso de construcción y contribuir a los beneficios antes comentados.

En este sentido, está prevista la construcción de cuatro promociones de viviendas con fachada industrializada, de las cuales se ha iniciado la obra en dos de ellas, que suponen un total de 383 viviendas a entregar entre 2024 y 2025.

Así mismo, están previstas dos promociones de activos terciarios con muro cortina industrializado, una de ellas con obra iniciada en 2023, que suponen 287 unidades equivalentes de terciario* a entregar en 2025.

Por tanto, la cifra total de viviendas y unidades equivalentes de terciario que está prevista entregar hasta 2025 asciende a 1.759, por lo que el grado de cumplimiento es del 33,37%, por encima del objetivo previsto.

*Unidad equivalente de terciario cada 100m² de construcción terciaria.



CLASE 8.^a



OP1835902

Línea estratégica 4E: Mejores prácticas en Gestión Ambiental.

Objetivo estratégico 4E-1: Renovación de la certificación ISO 14001 de Gestión Medioambiental de aplicación al 100% de nuestras actividades.

En julio de 2023, se realizó la auditoría interna del Sistema de Gestión Medioambiental, certificado por AENOR conforme a ISO 14001 desde 2017, que actualmente abarca todas las actividades del Grupo. A finales de septiembre fue auditado por AENOR, obteniéndose un resultado de "evaluación conforme", quedando renovada la certificación, 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.

Objetivo estratégico 4E-2: Avanzar en la implantación de medidas de economía circular en la compañía: lograr que se valoricen al menos el 90% de los RCDs generados en las obras durante la construcción de las promociones.

En 2022 se lograron valorizar 57.491 toneladas de RCDs en las obras, sobre un total de 64.988 toneladas, lo que supone un 88,46%. Durante el año 2023 se han generado un total de 86.971 toneladas de Residuos de Construcción y Demolición (RCDs) en las obras de Grupo Insur, lográndose valorizar 85.881 toneladas, lo que supone un 98,75% de total de residuos generados, un 11,63% más.

Si unificamos ambos años obtenemos un total de 151.959 toneladas de residuo generado, 143.372 toneladas valorizadas, lo que supone un 94,35%, logrando así cumplir con el objetivo marcado para el Plan Estratégico.

El Sistema de Gestión Medioambiental conforme a la norma ISO 14001 implantado, además de la incorporación de BREEAM en algunas de nuestras obras, ha favorecido en gran medida a mejorar nuestro desempeño en este sentido.

Otros logros en relación con el Medio Ambiente durante 2023

Otro logro importante durante 2023 ha sido el de una gestión muy eficiente de los recursos, habiéndose disminuido nuevamente el consumo eléctrico por persona en nuestra Sede Central, donde trabaja el mayor número de personas, así como el consumo de agua.

Cabe destacar que, durante 2023, se iniciaron los trámites para la inscripción de Grupo Insur a la iniciativa internacional contra el Cambio Climático SBTi, liderada por CDP, Pacto Mundial de las Naciones Unidas, World Resources Institute (WRI), WWF y We Mean Business, con el propósito de ayudar a las empresas a establecer objetivos climáticos ambiciosos basados en la ciencia para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y limitar el calentamiento global, aprovechando las oportunidades durante la transición a una economía baja en carbono. Está previsto que la inscripción se apruebe a durante el primer trimestre de 2024.

Gestión Medioambiental en Grupo Insur. Principales indicadores

Como se ha mencionado anteriormente, la compañía tiene implantado y certificado por AENOR, desde el año 2017, un Sistema de Gestión Ambiental conforme a la norma ISO 14001:2015, que actualmente abarca el 100% de sus actividades (promoción, alquiler de inmuebles, construcción, centros de negocios y parking), en todos los territorios en los que opera, y se audita con carácter anual interna y externamente.

Dispone así mismo de una Política Medioambiental aprobada por el Consejo, y anualmente se fijan



CLASE 8.^a



OP1835903

objetivos medioambientales cuantitativos de mejora del impacto ambiental, en el marco de dicha Política, aplicándose los principios en ella recogidos, que contemplan:

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.

La innovación en el diseño de los inmuebles, incorporando técnicas de edificación sostenible y de eficiencia energética, potenciando la industrialización y el uso de materiales sostenibles, y creando productos medioambientalmente responsables.

La mejora continua de la eficiencia energética de los inmuebles propiedad de la compañía.

La formación específica y concienciación de todos los empleados.

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, se ha puesto como objetivo la transición hacia una economía circular.

En relación con el desempeño ambiental de la organización, a continuación, se muestran los principales indicadores:

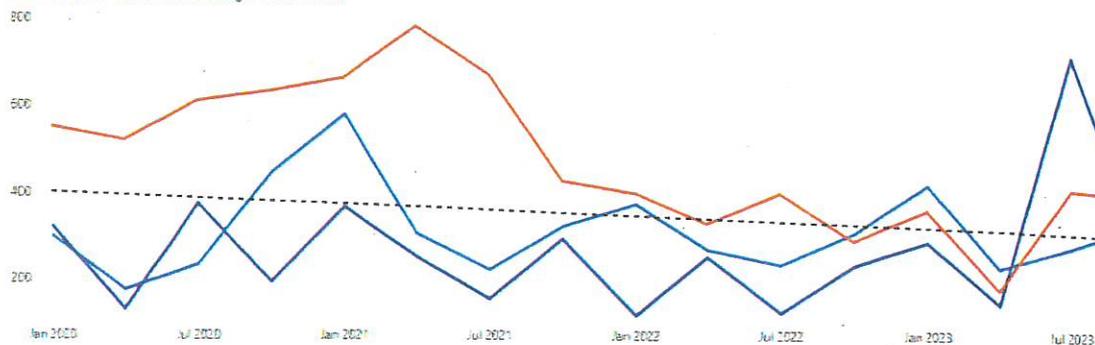
Sedes Corporativas

El consumo energético de las sedes corporativas ha tenido una tendencia negativa desde 2020 hasta hoy, sobre todo en la Sede Central (Sevilla), donde la instalación de la fotovoltaica ha logrado reducir drásticamente el consumo.

En 2023 se ha logrado reducir el consumo energético por persona en la Sede Central en un 5,56% respecto al año anterior y la Sede de Madrid ha mantenido sus consumos estables. En la Sede de Málaga, se ha producido un pico de consumos a finales de 2023 debido a los trabajos de acondicionamiento realizados en la nueva oficina tras la mudanza.

Consumo energético por Persona (kWh/Persona)

Centro ● Sede Madrid ● Sede Málaga ● Sede Sevilla



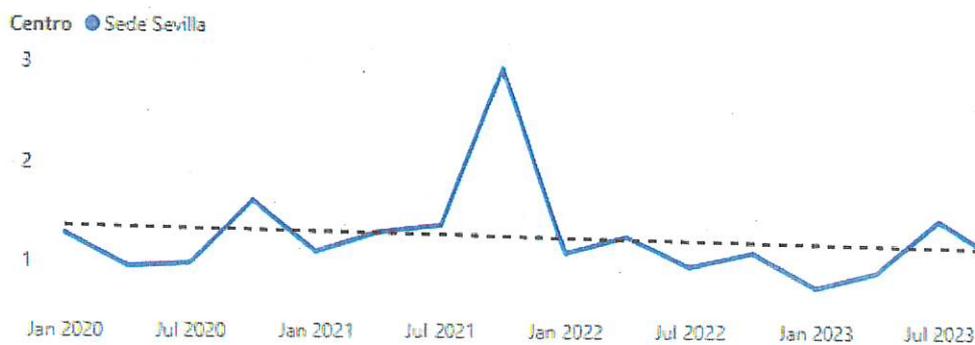


OP1835904

CLASE 8.^a

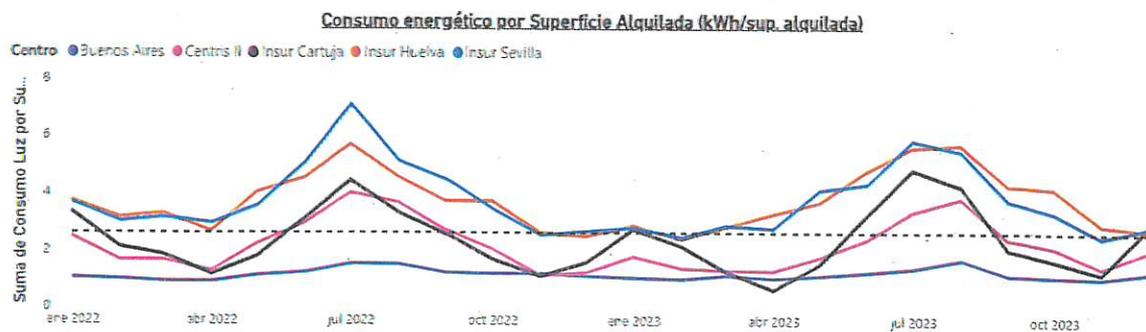
Respecto al consumo de agua, se continua con la tendencia a la baja desde que se tienen registros en la Sede Central:

Consumo de Agua por Persona (m³/Persona)



Edificios Patrimoniales

Si unificamos el indicador consumo energético por superficie alquilada de nuestros edificios, en 2023 hemos logrado una reducción del 0,02%, continuando con la tendencia negativa de los años anteriores:





OP1835905

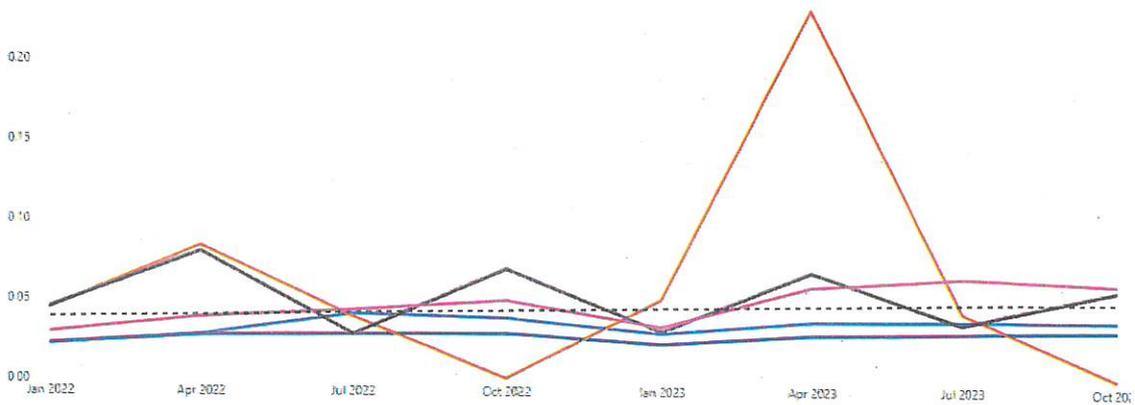
CLASE 8.^a

El consumo de agua en los edificios se ha mantenido estable, salvo en Insur Cartuja, donde un fallo de diseño de las cisternas automáticas instaladas en 2023 produjo un aumento significativo del consumo. Estas cisternas ya han sido sustituidas y el consumo ha vuelto a valores normales.

Oficinas de Venta

Consumo Agua por Edificio (m3)

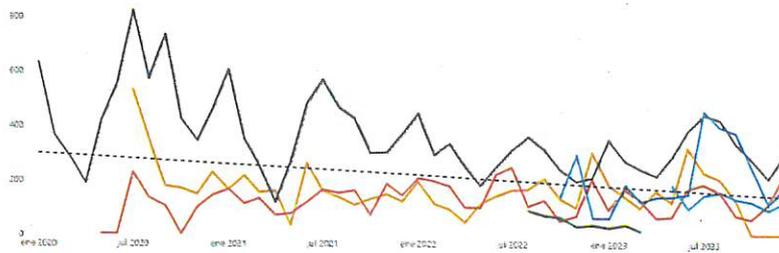
Centro ● Buenos Aires ● Centris II ● Insur Cartuja ● Insur Huelva ● Insur Sevilla



El consumo energético por persona en nuestras oficinas de venta continua con su tendencia negativa desde que tenemos registros:

Consumo energético por Persona (kWh/Persona)

Centro ● Ventas Azuleja ● Ventas Córdoba ● Ventas Entremuecos ● Ventas La Rastroja ● Ventas Los Ventanos ● Ventas Temares



Generación de Residuos en Obras

El aumento en la cantidad de residuos generados en nuestras obras ha sido considerable en los últimos años. Si bien, es cierto que en los primeros años de este ciclo no se lograba recabar toda la información necesaria respecto a la generación de residuos en las obras.

Se ha estado haciendo un esfuerzo por recopilar una mayor cantidad de información año tras año, requiriéndoles a nuestros colaboradores un mayor compromiso medioambiental, sobre todo a nuestros gestores de residuos, favoreciendo así la recopilación de un mayor volumen de datos de generación de residuos, lo que se ha traducido en un aumento de dato de cantidad de residuos generados.

Es importante destacar que, sin dejar de lado el compromiso por reducir los residuos generados durante el ciclo de vida de nuestro negocio, Grupo Insur apuesta firmemente por lograr alcanzar una economía

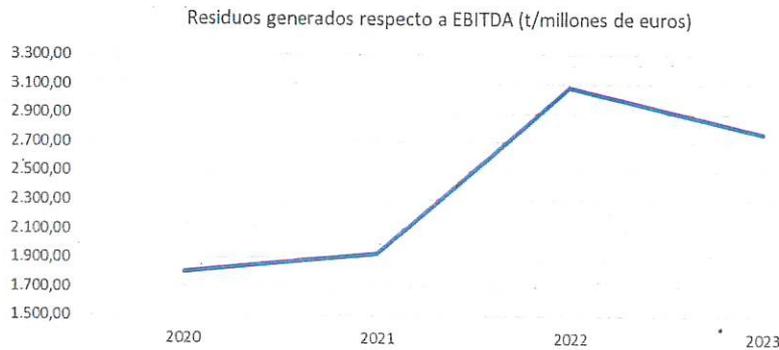


OP1835906

CLASE 8.^a

circular, y para ello se ha puesto el foco en conseguir valorizar la mayor cantidad posible de los residuos que generamos.

Indicadores en materia de gestión eficiente de recursos				
KPI	2020	2021	2022	2023
Residuos generados (t)	28.442	46.784	68.715	86.971
Residuos generados respecto a EBITDA (t/millones de euros)	1.800,13	1.925,27	3.075,18	2.759,32



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 2023.



CLASE 8.^a



OP1835907

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.

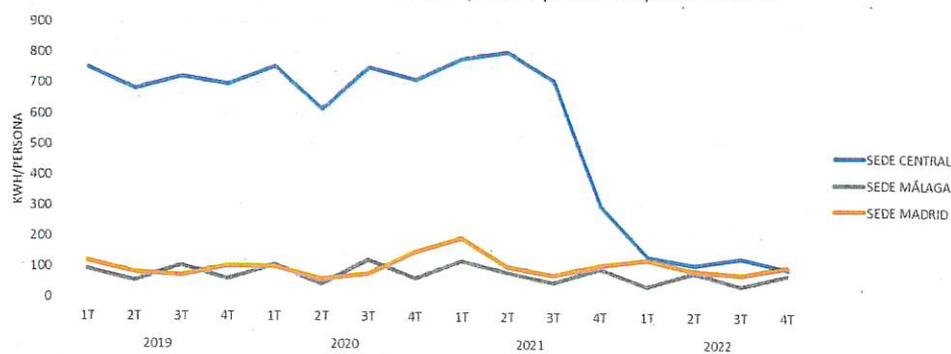
En el marco de la Política de Medio Ambiente de la compañía, se han establecido objetivos medioambientales que, en 2023, se han centrado en la reducción de los consumos de electricidad y agua en la sede central y varios edificios de oficinas, en la obtención del certificado BREEAM para el Edificio Capitolio (objetivo alcanzado en el mes de abril de 2023), así como en la obtención de la calificación energética A en nuestras promociones a entregar durante el plan estratégico 2022-2025, 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 2023 (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

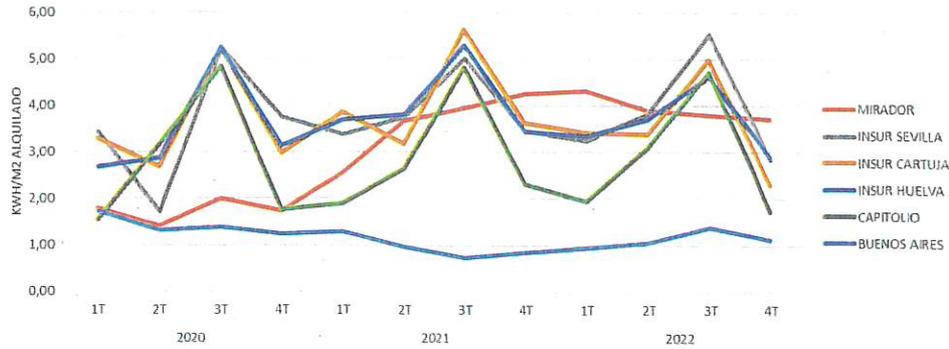




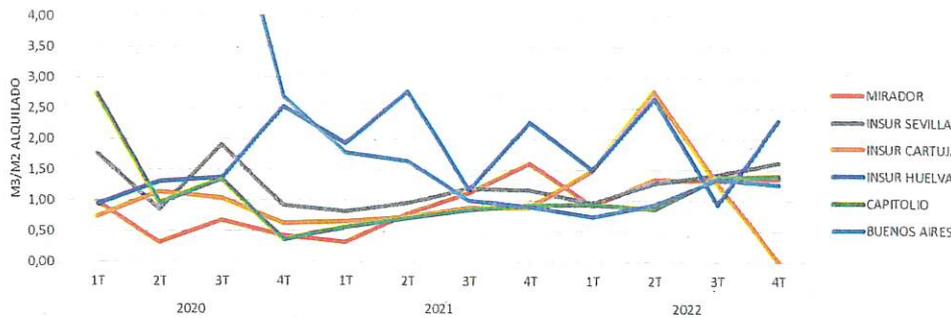
OP1835908

CLASE 8.^a

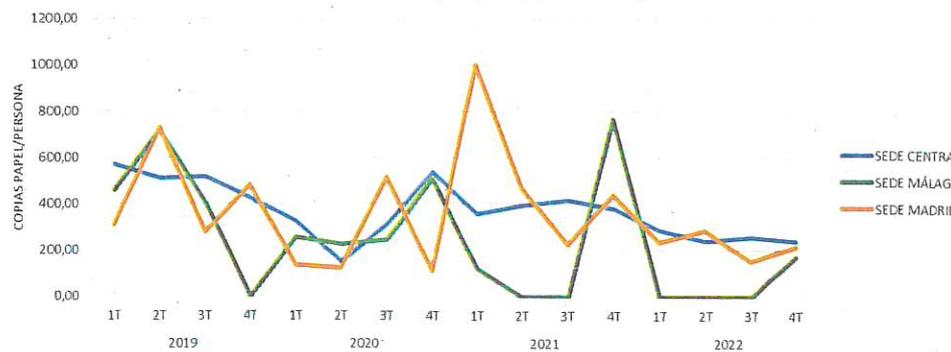
CONSUMO ELÉCTRICO (KWh/m² alquilado) EN ED. PATRIMONIALES



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



CONSUMO COPIAS (copias/persona) EN SEDES

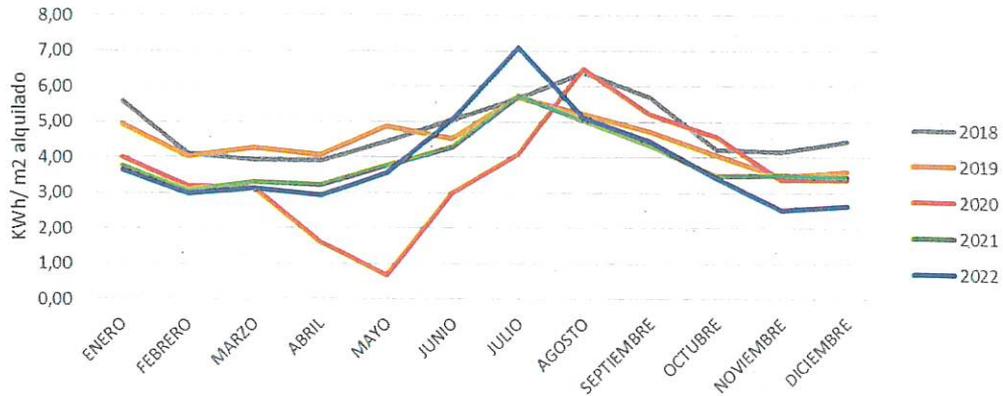




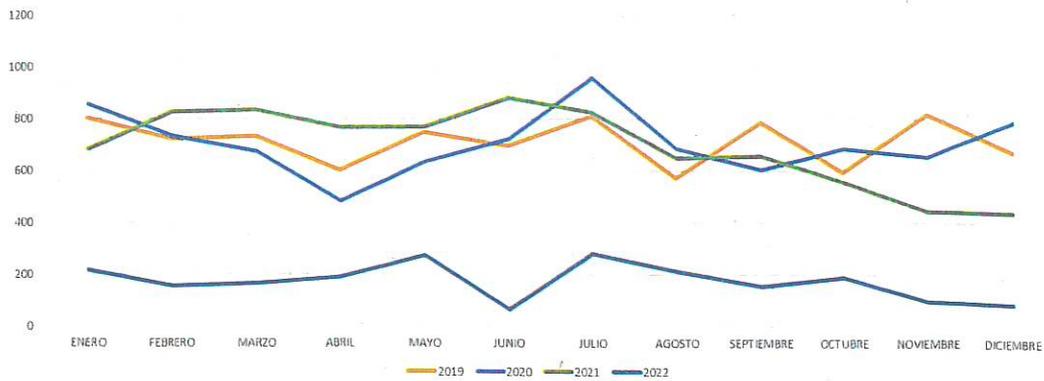
OP1835909

CLASE 8.^a

Consumo Energético por Superficie Alquilada ED. INSUR



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





OP1835910

CLASE 8.^a

