



Informe de  
Auditoría de  
INSUR  
Patrimonial, S.L.  
(Sociedad  
Unipersonal)

(Junto con las cuentas anuales e informe de  
gestión de INSUR Patrimonial, S.L.U  
correspondientes al ejercicio finalizado el  
31.12.2024)



KPMG Auditores, S.L. KPMG Auditores, S.L.  
Avda. de la Palmera, 28 A,  
41012, Sevilla

## **Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente**

Al socio único de INSUR Patrimonial, S.L.U.

### **Opinión**

---

Hemos auditado las cuentas anuales de INSUR Patrimonial, S.L.U. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, 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 2024, 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 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 éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

### Valoración de Inversiones Inmobiliarias (128,6 millones de euros)

*(véanse notas 4.b y 6).*

El balance de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 incluye inversiones inmobiliarias cuyo valor neto contable asciende a 128,6 millones de euros (134.972 miles de euros en 2023). La Sociedad valora estas inversiones a coste de adquisición menos amortización acumulada, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor recuperable de las mismas fuera inferior. El importe recuperable para estas inversiones se ha calculado en base a su valor razonable. En este sentido, la Sociedad, con periodicidad anual y utilizando expertos independientes, determina el valor razonable de las inversiones inmobiliarias a partir de metodologías de valoración frecuentemente usados en el mercado tal y como se describe en la nota 6 de la memoria adjunta. La valoración de las inversiones inmobiliarias requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. Debido al elevado grado de juicio requerido, la incertidumbre asociada a las citadas estimaciones y a la significatividad del valor de las inversiones inmobiliarias, la valoración de las mismas se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la evaluación del diseño e implementación de los controles clave relacionados con el proceso de valoración de las Inversiones Inmobiliarias. La obtención de los informes de valoración de los expertos contratados por la Sociedad y evaluación de la competencia, capacidad y objetividad de estos, además de la adecuación de su trabajo, que ha sido utilizado como evidencia de auditoría. Asimismo, junto con la involucración de nuestros especialistas de valoración, hemos evaluado la razonabilidad de la metodología de valoración utilizados por los expertos contratados por la Sociedad y comprobado que el valor determinado de las Inversiones Inmobiliarias es superior al valor neto contable de las mismas. Finalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

### Valor recuperable de inversiones en empresas del grupo y asociadas (84,5 millones de euros)

*(Véase Notas 4.d y 9.b.)*

El balance de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 incluye Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo correspondientes a instrumentos de patrimonio y créditos por importe de 29,1 y 53,8 millones de euros respectivamente (29 y 56,8 millones de euros respectivamente en 2023). La determinación del valor recuperable de las inversiones en empresas del grupo requiere el ejercicio de juicio y el uso de asunciones y estimaciones por parte del Administrador Único.

Dada la naturaleza inmobiliaria de las actividades realizadas por las mencionadas empresas, la Sociedad considera como mejor evidencia del valor recuperable el patrimonio neto de las mismas, corregido por las plusvalías tácitas existentes en los activos inmobiliarios propiedad de dichas entidades del grupo en la fecha de valoración.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros la evaluación del diseño e implementación de los controles clave relacionados con el proceso de valoración. La obtención de las estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad en relación al valor recuperable de las inversiones empleado para la evaluación de la existencia o no de indicios de deterioro de las mismas,



verificando la coherencia y corrección aritmética de los cálculos realizados. La obtención de los estados financieros al cierre del ejercicio de las entidades del grupo, así como, en su caso, la revisión de los informes de valoración de expertos independientes que soportan las plusvalías tácitas consideradas en los análisis realizados por la Sociedad. Finalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

### **Otra información: Informe de gestión**

---

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, 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 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 terminado el 31 de diciembre de 2024 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 la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el Administrador Único tienen 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.

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 de INSUR Patrimonial, S.L.U, 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.

KPMG Auditores, S.L.  
Inscrito en el R.O.A.C. nº S0702

Ramón Monedero Aguilar  
Inscrito en el R.O.A.C. nº 23050

13 de mayo de 2025



KPMG AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 07/25/01018

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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



OP3735499

CLASE 8.<sup>a</sup>

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

El Administrador Único de INSUR PATRIMONIAL, S.L.U., en su sesión celebrada el día de hoy formula las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad, referidos al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, todo ello recogido en el anverso de los folios de papel timbrado del Estado, numerados correlativamente del 4984720 al 4984827 todos inclusive, de la Serie OP clase 8<sup>a</sup>, en cumplimiento de la legislación vigente.

Sevilla, a 31 de marzo de 2025



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



OP4984720

CLASE 8.<sup>a</sup>

## INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024  
(Miles de euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>215.314</b>	<b>224.684</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>113.753</b>	<b>101.906</b>
Inmovilizado material		370	294	FONDOS PROPIOS-	Nota 11	113.748	101.899
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		370	294	Capital		84.198	84.198
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	Nota 6	<b>128.595</b>	<b>134.972</b>	Capital escrutado		84.198	84.198
Terrenos		41.428	42.473	Prima de asunción		97	97
Construcciones		87.167	92.499	Reservas		20.683	8.896
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>		<b>84.526</b>	<b>87.403</b>	Otras reservas		20.683	8.896
Instrumentos de patrimonio		29.143	29.073	Otras aportaciones de socios		63	47
Créditos a empresas	Nota 18	53.843	56.790	Resultado del ejercicio		8.707	8.661
Valores representativos de deuda		1.540	1.540	<b>SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS-</b>		<b>5</b>	<b>7</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	Nota 9	<b>1.630</b>	<b>1.606</b>	Subvenciones, donaciones y legados recibidos		5	7
Otros activos financieros		1.630	1.606				
<b>Activos por impuesto diferido</b>	Nota 15	<b>193</b>	<b>409</b>				
Activos por impuesto diferido		193	409				
				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>101.831</b>	<b>113.584</b>
				Provisiones a largo plazo		67	49
				Otras provisiones		67	49
				<b>Deudas a largo plazo</b>	Nota 13	<b>99.436</b>	<b>111.152</b>
				Deudas con entidades de crédito		97.403	109.173
				Otros pasivos financieros		2.033	1.979
				<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	Nota 15	<b>2.328</b>	<b>2.383</b>
				<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>14.868</b>	<b>14.421</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	Nota 9	<b>15.138</b>	<b>5.227</b>	Deudas a corto plazo	Nota 13	11.648	10.878
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		5.476	1.870	Deudas con entidades de crédito corto plazo		10.430	10.430
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.625	1.642	Otros pasivos financieros		1.218	448
Clientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 18	3.104	22	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>		<b>-</b>	<b>14</b>
Deudores varios		700	162	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 14	3.085	3.390
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 15	47	44	Proveedores		810	134
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>		<b>5</b>	<b>504</b>	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 18	1.348	2.615
Créditos a empresas		5	5	Personal		83	91
Derivados		499	499	Acreeedores varios		605	339
Periodificaciones a corto plazo		76	77	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 15	229	201
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>9.581</b>	<b>2.776</b>	Anticipos de clientes		10	10
Tesorería		9.581	2.776	Periodificaciones a corto plazo		135	139
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>230.452</b>	<b>229.911</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>230.452</b>	<b>229.911</b>

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2024.



CLASE 8.ª



OP4984721

**INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.****CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

(Miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	Nota 6 y 17-a	<b>15.038</b>	<b>13.773</b>
Arrendamiento de inmuebles		14.621	13.398
Prestación de servicios		417	375
<b>Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>		<b>823</b>	<b>3.585</b>
<b>Aprovisionamientos</b>	Nota 17-b	<b>(837)</b>	<b>(3.601)</b>
<b>Otros ingresos de explotación</b>	Nota 6	<b>1.221</b>	<b>1.393</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.221	1.393
<b>Gastos de personal</b>	Nota 17-c	<b>(1.133)</b>	<b>(1.058)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(879)	(825)
Cargas sociales		(254)	(233)
<b>Otros gastos de explotación</b>	Nota 17-d	<b>(4.173)</b>	<b>(4.713)</b>
Servicios exteriores		(2.885)	(3.186)
Tributos		(1.288)	(1.506)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 17-e	(3.408)	(21)
<b>Amortización del inmovilizado</b>		<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras</b>	Nota 6	<b>6.354</b>	<b>8.630</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>			(100)
Deterioro y pérdidas		6.354	8.730
Resultados por enajenaciones y otros		21	8
<b>Otros resultados</b>		<b>21</b>	<b>8</b>
Gastos e ingresos excepcionales		21	8
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>13.908</b>	<b>14.681</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>4.139</b>	<b>4.168</b>
De participaciones en Instrumentos de patrimonio:			
- En empresas del grupo y asociadas		630	1.004
De valores negociables y otros instrumentos financieros:			
- En empresas del grupo y asociadas		3.108	3.079
- En terceros		401	85
<b>Gastos financieros</b>		<b>(6.136)</b>	<b>(5.794)</b>
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas		(77)	(62)
Por deudas con terceros		(6.059)	(5.732)
Gastos financieros capitalizados			
<b>Variación del valor razonable en instrumentos financieros</b>	Nota 10	<b>(499)</b>	<b>(124)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	Nota 9	<b>(2)</b>	<b>(1.287)</b>
Deterioros y pérdidas		(2)	(1.287)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(2.498)</b>	<b>(3.037)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>11.410</b>	<b>11.644</b>
Impuestos sobre beneficios	Nota 15	(2.703)	(2.983)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>8.707</b>	<b>8.661</b>
<b>OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>			
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>8.707</b>	<b>8.661</b>

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.



OP4984722

CLASE 8.ª

**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 2024	Ejercicio 2023
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>		<b>8.707</b>	<b>8.661</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>			
- Gastos de ampliación de capital		-	-
- Efecto impositivo		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias.</b>			
- Por subvenciones, donaciones y legados recibidos		(3)	(3)
- Efecto impositivo		1	1
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>		<b>(2)</b>	<b>(2)</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>8.705</b>	<b>8.659</b>

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.



OP4984723

CLASE 8.ª

## INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024****B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas de fusión por absorción	Reservas voluntarias	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados	Total Patrimonio Neto
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022</b>	<b>84.198</b>	<b>2.597</b>	<b>1.798</b>	<b>-</b>	<b>251</b>	<b>33</b>	<b>6.674</b>	<b>-</b>	<b>95.551</b>
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)	-	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023</b>	<b>84.198</b>	<b>97</b>	<b>2.465</b>	<b>173</b>	<b>6.258</b>	<b>47</b>	<b>8.661</b>	<b>7</b>	<b>101.906</b>
Fusión por absorción (Nota 5)	-	-	-	3.126	-	-	-	-	3.126
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	8.707	(2)	8.705
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	16	-	-	16
- Dividendo con cargo a prima de emisión	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Otras aportaciones de socios	-	-	-	-	-	16	-	-	16
Distribución del resultado del 2023	-	-	866	-	7.795	-	(8.661)	-	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024</b>	<b>84.198</b>	<b>97</b>	<b>3.331</b>	<b>3.299</b>	<b>14.053</b>	<b>63</b>	<b>8.707</b>	<b>5</b>	<b>113.753</b>

Las Notas 1 a 21 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 2024.



OP4984724

CLASE 8.ª

## INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>5.972</b>	<b>6.351</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>11.410</b>	<b>11.644</b>
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>(434)</b>	<b>(2.243)</b>
- Amortización del inmovilizado		3.408	3.338
- Correcciones valorativas por deterioro	Nota 6	-	100
- Variación de provisiones		-	-
- Deterioro y Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 6	(6.354)	(8.730)
- Deterioro y Resultados por bajas y enajenaciones de instrumento financiero		2	1.287
- Ingresos financieros	Nota 9	(4.139)	(4.168)
- Gastos financieros	Nota 12	6.136	5.794
- Imputación de subvenciones		(2)	(2)
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros		499	124
- Devenqo Plan acciones I/p		16	14
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(3.322)</b>	<b>(935)</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 9-c	926	883
- Otros activos corrientes		11	(32)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 14	(4.302)	(1.706)
- Otros pasivos corrientes		(4)	(44)
- Otros pasivos no corrientes		47	(36)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(1.682)</b>	<b>(2.115)</b>
- Pagos de intereses		(5.821)	(6.283)
- Cobros de intereses		4.139	4.168
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>6.416</b>	<b>12.095</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(27.208)</b>	<b>(29.918)</b>
- Empresas del grupo y asociadas		(26.391)	(930)
- Inmovilizado material		(173)	(19)
- Inversiones inmobiliarias		(688)	(4.587)
- Otros activos financieros		44	(24.382)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>33.624</b>	<b>42.013</b>
- Empresas del grupo y asociadas		23.516	-
- Inversiones inmobiliarias		10.108	13.428
- Otros activos financieros		-	28.585
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>(13.856)</b>	<b>(19.587)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(13.856)</b>	<b>(17.087)</b>
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 13	-	-
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 13	(12.085)	(14.709)
- Emisión de deudas con empresas del grupo		(1.771)	(2.364)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo	Nota 18	-	(14)
<b>Cobros y pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		-	<b>(2.500)</b>
- Dividendos		-	(2.500)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>(1.468)</b>	<b>(1.141)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.776	2.776
Efectivo por combinación de negocios (Nota 5)		8.273	553
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		9.581	2.776

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.



CLASE 8.ª



OP4984725

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

Memoria del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2024

### **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.

El ejercicio social está comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de cada año.



CLASE 8.ª



OP4984726

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

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

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

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

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

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

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

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



CLASE 8.ª



OP4984727

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
<b>Total Activos segregados</b>	<b>104.439</b>
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
<b>Total Pasivos segregados</b>	<b>59.549</b>
<b>Activos - Pasivos</b>	
<b>Capital social</b>	<b>44.890</b>
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>44.890</b>

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



OP4984728

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 9 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 2024 del Grupo Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes han sido formuladas en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el 26 de febrero de 2025 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 2023 del Grupo Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes fueron formuladas en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 29 de febrero de 2024 y fueron depositadas en el Registro Mercantil de Sevilla tras su aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 11 de abril de 2024.

En la presente memoria no se incluyen desgloses específicos de las cuentas anuales respecto a información referente a cuestiones medioambientales debido a que los activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente y los gastos relevantes de esta naturaleza son gestionados a nivel de grupo consolidado.

## 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 adaptaciones sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad



CLASE 8.ª



OP4984729

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 2023 fueron aprobadas por decisión del Socio Único, en competencia de la Junta General Ordinaria de Socios, el 31 de mayo de 2024.

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

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

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

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Notas 4-a, 4-b, 4-d, 9 y 10)
- El cálculo de provisiones (véase Nota 4-j)
- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (véase Nota 4-a, 4-b y 4-d)
- 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 15)



OP4984730

CLASE 8.ª

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2024, 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 2024 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2023.

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 2024 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2023.

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

**f) Cambios en criterios contables-**

Durante el ejercicio 2024, no se han producido cambios de criterios contables adicionales respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2023.

**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 2023.

**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.

**i) Moneda funcional y moneda de presentación**

Las cuentas anuales se presentan en miles de euros, redondeadas al millar más cercano, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.



OP4984731

CLASE 8.ª

### 3. Distribución del resultado

La Sociedad ha obtenido beneficios en el ejercicio, por lo que la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2024 que el Administrador Único de la Sociedad someterá a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Socios es la siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
<i>Base de reparto</i>		
Pérdidas y Ganancias	8.707	8.661
<b>Total</b>	<b>8.707</b>	<b>8.661</b>
<i>Distribución</i>		
Reserva legal	870	866
Reservas voluntarias	7.837	7.795
<b>Total</b>	<b>8.707</b>	<b>8.661</b>

Por 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.

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

	Miles de euros				
	2024	2023	2022	2021	2020
Dividendos distribuidos	-	2.500	750	3.500	650

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

### 4. Normas de valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales de los ejercicios 2024 y 2023, 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



CLASE 8.ª



OP4984732

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 2024 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 69 miles de euros (73 miles de euros en el ejercicio 2023).

#### **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).



CLASE 8.ª



OP4984733

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 2024 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 3.311 miles de euros (3.265 miles de euros en el ejercicio 2023).

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

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

##### *Arrendamiento operativo*

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

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

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

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

##### *Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros*

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

La Sociedad reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisora o como tenedora o adquirente de aquél.

La Sociedad reconoce los derivados financieros, incluidos los contratos a plazo, desde la fecha de su contratación, excepto aquellos derivados que impiden a la Sociedad la baja del balance de los activos financieros transferidos que se reconocen de acuerdo con lo dispuesto en dicho apartado.



OP4984734

## CLASE 8.ª

A efectos de su valoración, la Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las categorías de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, separando aquellos designados inicialmente de aquellos mantenidos para negociar y los valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias; activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado; activos financieros valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, separando los instrumentos de patrimonio designados como tales del resto de activos financieros; y activos financieros valorados a coste. La Sociedad clasifica los activos financieros a coste amortizado y a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, excepto los instrumentos de patrimonio designados, de acuerdo con el modelo de negocio y las características de los flujos contractuales. La Sociedad clasifica los pasivos financieros como valorados a coste amortizado.

La Sociedad clasifica un activo o pasivo financiero como mantenido para negociar si:

- Se origina, adquiere o se emite o asume principalmente con el objeto de venderlo o volver a comprarlo en el corto plazo;
- En el reconocimiento inicial forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente, de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo;
- Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura; o
- Es una obligación que la Sociedad en una posición corta tiene de entregar activos financieros que le han sido prestados.

La Sociedad clasifica un activo financiero a coste amortizado, incluso cuando está admitido a negociación, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener la inversión para percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (UPPI).

El modelo de negocio se determina por el personal clave de la Sociedad y a un nivel que refleja la forma en la que gestionan conjuntamente grupos de activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio de la Sociedad representa la forma en que éste gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo.

Los activos financieros que se enmarcan en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para percibir flujos de efectivo contractuales se gestionan para generar flujos de efectivo en forma de cobros contractuales durante la vida del instrumento. La Sociedad gestiona los activos mantenidos en la cartera para percibir esos flujos de efectivo contractuales concretos. Para determinar si los flujos de efectivo se obtienen mediante la percepción de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros, la Sociedad considera la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futura.

Aunque el objetivo del modelo de negocio de la Sociedad es mantener activos financieros para percibir flujos de efectivo contractuales, no por eso la Sociedad mantiene todos los instrumentos hasta el vencimiento. Por ello, la Sociedad tiene como modelo de negocio el mantenimiento de activos financieros para percibir flujos de efectivo contractuales aun cuando se hayan producido o se espera que se produzcan en el futuro ventas de esos activos. La Sociedad entiende cumplido este requisito, siempre que las ventas se produzcan por un aumento del riesgo de crédito de los activos financieros.



CLASE 8.ª



OP4984735

En el resto de los casos, a nivel individual y agregado, las ventas tienen que ser poco significativas aunque sean frecuentes, o infrecuentes aunque sean significativas.

Los flujos de efectivo contractuales que son UPPI son coherentes con un acuerdo de préstamo básico. En un acuerdo de préstamo básico, los elementos más significativos del interés son generalmente la contraprestación por el valor temporal del dinero y el riesgo de crédito. No obstante, en un acuerdo de este tipo, el interés también incluye la contraprestación por otros riesgos, como el de liquidez y costes, como los administrativos de un préstamo básico asociados al mantenimiento del activo financiero por un determinado período. Además, el interés puede incluir un margen de beneficio que sea coherente con un acuerdo de préstamo básico.

La Sociedad designa un activo financiero en el momento inicial a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, si al hacerlo así elimina o reduce significativamente alguna incoherencia en la valoración o asimetría contable que surgiría de otro modo, si la valoración de los activos o pasivos o el reconocimiento de los resultados de los mismos se hicieran sobre bases diferentes.

En todo caso, la Sociedad clasifica los siguientes activos financieros a coste:

- ✓ Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas
- ✓ Las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.

La Sociedad clasifica los pasivos financieros como pasivos financieros a coste amortizado.

#### ***Principio de compensación***

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando la Sociedad tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

#### ***Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias***

La Sociedad reconoce los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias inicialmente al valor razonable. Los costes de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión se reconocen como gasto a medida que se incurren.

El valor razonable de un instrumento financiero en el momento inicial es habitualmente el precio de la transacción, salvo que dicho precio contenga elementos diferentes del instrumento, en cuyo caso, la Sociedad determina el valor razonable del mismo. Si la Sociedad determina que el valor razonable de un instrumento difiere del precio de la transacción, registra la diferencia en resultados, en la medida en que el valor se haya obtenido por referencia a un precio cotizado en un mercado activo de un activo o pasivo idéntico o se haya obtenido de una técnica de valoración que sólo haya utilizado datos observables. En el resto de casos la Sociedad reconoce la diferencia en resultados, en la medida en que surja de un cambio en un factor que los participantes de mercado considerarían al determinar el precio del activo o pasivo.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se reconocen a valor razonable registrando las variaciones en resultados. Las variaciones del valor razonable incluyen el componente de intereses y



CLASE 8.ª



OP4984736

dividendos. El valor razonable no se reduce por los costes de transacción en que se pueda incurrir por su eventual venta o disposición por otra vía.

#### ***Activos y pasivos financieros a coste amortizado***

Los activos y pasivos financieros a coste amortizado se reconocen inicialmente por su valor razonable, más o menos los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y para los activos financieros sin considerar las pérdidas crediticias futuras, excepto para aquellos adquiridos u originados con pérdidas incurridas, para los que se utiliza el tipo de interés efectivo ajustado por el riesgo de crédito, es decir, considerando las pérdidas crediticias incurridas en el momento de la adquisición u origen.

No obstante los activos y pasivos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

#### ***Activos financieros a coste***

Las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede ser estimado con fiabilidad y los instrumentos derivados que están vinculados a los mismos y que deben ser liquidados por entrega de dichos instrumentos de patrimonio no cotizados, se valoran al coste. No obstante, si la Sociedad puede disponer en cualquier momento de una valoración fiable del activo o pasivo financiero de forma continua, éstos se reconocen en dicho momento a valor razonable, registrando los beneficios o pérdidas en función de la clasificación de los mismos.

La Sociedad valora las inversiones incluidas en esta categoría al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada o recibida, más o menos los costes de transacción que les sean directamente atribuibles y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Asimismo, forman parte de la valoración inicial de los instrumentos de patrimonio, el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares adquiridos.

#### ***Reclasificaciones de instrumentos financieros***

La Sociedad reclasifica los activos financieros cuando modifica el modelo de negocio para su gestión o cuando cumpla o deje de cumplir los criterios para clasificarse como una inversión en empresas del grupo, multigrupo o asociada o el valor razonable de una inversión deja o vuelve a ser fiable, salvo para los instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, que no se pueden reclasificar. La Sociedad no reclasifica los pasivos financieros.

Si la Sociedad reclasifica un activo financiero de la categoría de coste amortizado a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, reconoce la diferencia entre el valor razonable y el valor contable en resultados. A partir de ese momento, la Sociedad no registra de forma separada los intereses del activo financiero.

Si la Sociedad reclasifica un activo financiero de la categoría de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias a coste amortizado, el valor razonable en la fecha de reclasificación se considera el nuevo valor contable a los efectos de aplicar el método del tipo de interés efectivo y del registro de las correcciones valorativas por deterioro.



CLASE 8.ª



OP4984737

Cuando la inversión en el patrimonio de una empresa del grupo, multigrupo o asociada deje de calificarse como tal, la inversión financiera que se mantenga en esa empresa se reclasifica a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias siempre que el valor razonable de las acciones pueda estimarse con fiabilidad, salvo que la Sociedad designe la inversión a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.

#### ***Intereses y dividendos***

La Sociedad reconoce los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad reconoce los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho de la Sociedad a recibirlos.

En la valoración inicial de los activos financieros, la Sociedad registra de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición. Como consecuencia de ello, dichos importes no se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada o cualquier sociedad participada por esta última desde la adquisición, minoran el valor contable de la inversión. Este criterio, se aplica independientemente del criterio de valoración de los instrumentos de patrimonio, por lo que para los instrumentos de patrimonio valorados a valor razonable se reduce igualmente el valor de la inversión, reconociendo el aumento del valor posterior en la cuenta de pérdidas y ganancias o en el patrimonio neto, atendiendo a la clasificación de los instrumentos.

#### ***Bajas de activos financieros***

La Sociedad aplica los criterios de baja de activos financieros a una parte de un activo financiero o a una parte de un grupo de activos financieros similares o a un activo financiero o a un grupo de activos financieros similares.

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad. Asimismo, la baja de activos financieros en aquellas circunstancias en las que la Sociedad retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, sólo se produce cuando se han asumido obligaciones contractuales que determinan el pago de dichos flujos a uno o más perceptores y se cumplen los siguientes requisitos:

- El pago de los flujos de efectivo se encuentra condicionado a su cobro previo;
- La Sociedad no puede proceder a la venta o pignoración del activo financiero; y
- Los flujos de efectivo cobrados en nombre de los eventuales perceptores son remitidos sin retraso significativo, no encontrándose capacitada la Sociedad para reinvertir los flujos de efectivo. Se exceptúa de la aplicación de este criterio a las inversiones en efectivo o equivalentes al efectivo efectuadas por la Sociedad durante el periodo de liquidación comprendido entre la fecha de cobro y la fecha de remisión pactada con los perceptores eventuales, siempre que los intereses devengados se atribuyan a los eventuales perceptores



OP4984738

CLASE 8.ª

En las transacciones en las que la Sociedad registra la baja de un activo financiero en su totalidad, los activos financieros obtenidos o los pasivos financieros, incluyendo los pasivos correspondientes a los servicios de administración incurridos, se registran a valor razonable.

La baja de un activo financiero en su totalidad implica el reconocimiento de resultados por la diferencia existente entre su valor contable y la suma de la contraprestación recibida, neta de gastos de la transacción, incluyéndose los activos obtenidos o pasivos asumidos. Asimismo, se reclasifican, en su caso, los importes diferidos en el patrimonio neto a la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### ***Deterioro de valor de activos financieros***

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

La Sociedad sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de los activos financieros a coste amortizado, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

#### ➤ Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado

El importe de la pérdida por deterioro del valor de activos financieros valorados a coste amortizado es la diferencia entre el valor contable del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se ha incurrido, descontados al tipo de interés efectivo original del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de valoración según las condiciones contractuales. No obstante, la Sociedad utiliza el valor de mercado de los mismos, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar.

La pérdida por deterioro se reconoce con cargo a resultados y es reversible en ejercicios posteriores, si la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior a su reconocimiento. No obstante la reversión de la pérdida tiene como límite el coste amortizado que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

La Sociedad reduce directamente el importe en libros de un activo financiero cuando no tiene expectativas razonables de recuperación total o parcialmente.

#### ➤ Deterioro de inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo e instrumentos de patrimonio valorados a coste

El cálculo del deterioro se determina como resultado de la comparación del valor contable de la inversión con su valor recuperable, entendido como el mayor ente el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión y el valor razonable menos los costes de venta.

En ejercicios posteriores se reconocen las reversiones del deterioro de valor, en la medida en que exista un aumento del valor recuperable, con el límite del valor contable que tendría la inversión si no se hubiera reconocido el deterioro de valor.



OP4984739

CLASE 8.ª

La pérdida o reversión del deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante, en el caso en que se hubiera producido una inversión, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada o a coste y, con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, la Sociedad mantiene dichos ajustes tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se produzcan las siguientes circunstancias:

- En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registran contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no revierte
- En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable sea superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y, a partir de ese momento, el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### Confirming

La Sociedad tiene contratadas con diversas entidades financieras operaciones de confirming para la gestión del pago a los proveedores. Los pasivos comerciales cuya liquidación se encuentra gestionada por las entidades financieras se muestran en el epígrafe "acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del balance hasta el momento en el que se ha producido su liquidación, cancelación o expiración.

Los ingresos recibidos de las entidades financieras en contraprestación de la cesión del negocio por las adquisiciones de las facturas o documentos de pago a los clientes, se reconocen en el momento de su devengo en la partida de "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Asimismo, las deudas mantenidas con las entidades financieras como consecuencia de la cesión de los pasivos comerciales se reconocen en la partida de deudas comerciales anticipadas por entidades de crédito, del epígrafe de "acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del balance.

En aquellos casos en los que la Sociedad solicita el aplazamiento del plazo de pago de las deudas inicialmente mantenidas con los acreedores comerciales se produce la cancelación de las mismas en el plazo de vencimiento original y se reconoce un pasivo financiero en la partida "Deudas con entidades de crédito" del balance.

### Fianzas

Las fianzas recibidas se valoran siguiendo los criterios expuestos para los pasivos financieros. La diferencia entre el importe recibido y el valor razonable se reconoce como un cobro anticipado que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento (durante el periodo que se presta el servicio). Los anticipos cuya aplicación se va a producir a largo plazo, son objeto de actualización financiera al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado en el momento de su reconocimiento inicial.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP4984740

Las fianzas entregadas se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros. La diferencia entre el importe entregado y el valor razonable se reconoce como un pago anticipado que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento (durante el periodo que se presta el servicio). Los anticipos cuya aplicación se va a producir a largo plazo, son objeto de actualización financiera al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado en el momento de su reconocimiento inicial.

#### **Bajas y modificaciones de pasivos financieros**

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

El intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes.

La Sociedad considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía restan del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias formando parte del resultado de la misma. En caso contrario los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado. En este último caso, se determina un nuevo tipo de interés efectivo en la fecha de modificación que es el que iguala el valor actual de los flujos a pagar según las nuevas condiciones con el valor contable del pasivo financiero en dicha fecha.

La Sociedad reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, con cargo o abono a 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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP4984741

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.

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.



OP4984742

**CLASE 8.ª**

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.

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 período, y que son diferentes de los específicamente formalizados para financiar algunos activos. El importe de los costes por intereses, capitalizados durante el período, no excede del total de costes por intereses en que se ha incurrido durante ese mismo período.

**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.



CLASE 8.ª



OP4984743

**i) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes-**

El efectivo y otros medios líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que fuesen fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

A efectos del estado de flujos de efectivo consolidado, se incluyen como efectivo y otros medios líquidos equivalentes los descubiertos bancarios que son exigibles a la vista y que forman parte de la gestión de tesorería del Grupo. Los descubiertos bancarios se reconocen en el estado de situación financiera consolidado como pasivos financieros por deudas con entidades de crédito.

El Grupo clasifica los flujos de efectivo correspondientes a los intereses recibidos y pagados y los dividendos recibidos y pagados como flujos de efectivo de las actividades de explotación.

**j) Provisiones y contingencias-**

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

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

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

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

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

**k) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

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



CLASE 8.ª



OP4984744

Los activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente y los gastos relevantes de esta naturaleza son gestionados a nivel de grupo consolidado.

**l) Transacciones con vinculadas-**

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

**m) Partidas corrientes y no corrientes-**

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

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

**n) Pagos basados en acciones-**

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

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



OP4984745

**CLASE 8.ª**

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 18).

**o) Transacciones con partes vinculadas-**

Las transacciones entre empresas del grupo, salvo aquellas relacionadas con fusiones, escisiones y aportaciones no dinerarias de negocios, incluyendo inversiones en empresas del grupo, se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente, ya sea como una aportación o una distribución de dividendos. No obstante, aquella parte que no se realiza en términos proporcionales al porcentaje de participación mantenido en la empresa del grupo, se reconoce como un ingreso o gasto por donación.

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



OP4984746

CLASE 8.ª

## 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.

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-***

#### ***Ejercicio 2024-***

Con fecha 30 de junio de 2024, 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 la sociedad participada íntegramente IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. (Sociedad Absorbida), quedando esta sociedad disuelta y extinguida 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 la Sociedad Absorbida. Dicho acuerdo de fusión fue elevado a público con fecha con fecha 23 de octubre de 2024, e inscrito en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 31 de octubre de 2024.

Insur Patrimonial, S.L.U., como sociedad absorbente, sucede íntegramente a título universal a la sociedad absorbida 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 la sociedad absorbida a partir del 1 de enero de 2024 se considerarán realizadas por cuenta de Insur Patrimonial, S.L.U., como sociedad absorbente, asumiendo la totalidad de los activos y pasivos de la sociedad absorbida, conforme a lo establecido en la legislación contable vigente.



OP4984747

CLASE 8.ª

Esta operación de fusión se ha 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 21ª 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 la sociedad absorbida en sus libros individuales y por los que se encontraban registrados los mismos en los estados financieros 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 3.126 miles de euros, por la diferencia que se ha puesto de manifiesto en el registro contable de integrar los activos netos a 1 de enero de 2024 y dar de baja el coste de la participación que la Sociedad mantenía en la sociedad absorbida.

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 sociedad absorbida IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. tuvo una cifra de negocios en el ejercicio 2023 de 11.080 miles de euros.



CLASE 8.ª



OP4984748

A continuación, se presentan los elementos de activo adquiridos y pasivos asumidos como consecuencia del citado Proyecto de Fusión según libros contables individuales de la sociedad absorbida a 1 de enero de 2024 (miles de euros):

ACTIVO	01.01.24	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	01.01.24
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>70</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>3.204</b>
Inversiones financieras a largo plazo	68	<b>FONDOS PROPIOS-</b>	<b>3.204</b>
Activos por impuesto diferido	2	Capital	20
		Reservas	464
		Resultado del ejercicio	2.720
		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>5.658</b>
		Deudas con empresas del grupo y asociadas	5.658
		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>4.091</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>12.883</b>	Provisiones a corto plazo	25
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.600	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.066
Periodificaciones a corto plazo	10	Proveedores	857
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.273	Acreedores empresas del grupo y asociadas	906
		Acreedores varios	68
		Otras deudas con las Administraciones Públicas	2.234
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>12.953</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>12.953</b>

Este balance ha sido considerado como Balance de fusión al coincidir los valores de los elementos de activo adquiridos y pasivos asumidos con los valores consolidados recogidos en las Cuentas Anuales consolidadas de Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades dependientes al 1 de enero de 2024.

#### Ejercicio 2023-

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



CLASE 8.ª



OP4984749

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 21ª 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 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.

Las 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
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>PATRIMONIO NETO</b>	
Inmovilizado intangible	200	<b>FONDOS PROPIOS-</b>	676
Inmovilizado material	-	Capital	668
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	193	Reservas	62
Inversiones financieras a largo plazo	1	Resultado negativo de ejercicios anteriores	599
Activos por impuesto diferido	6	Resultado del ejercicio	-
		Otras aportaciones de socios	-
		<b>SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS</b>	7
		<b>RECIBIDOS-</b>	8
		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	3
		Deudas a largo plazo	-
		Deudas con entidades de crédito	-
		Acreedores por arrendamiento financiero	-
		<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	3
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	747	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	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	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas</b>	14
Deudores varios	56	<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	168
Personal	-	Proveedores	14
Otros créditos con las administraciones públicas	130	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	79
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	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	<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	8
<b>TOTAL ACTIVO</b>	947	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	947



CLASE 8.ª



OP4984750



CLASE 8.ª



OP4984751

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

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

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



CLASE 8.ª



OP4984752



CLASE 8.ª



OP4984753

## 6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

### Ejercicio 2024-

	Miles de euros				
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo final
<b>Coste</b>					
Suelo	42.473	-	(645)	-	41.828
Construcción	132.444	688	(4.812)	-	128.320
Amortización acumulada	(39.217)	(3.311)	1.703	-	(40.825)
Deterioro	(728)	-	-	-	(728)
<b>Total coste neto</b>	<b>134.972</b>	<b>(2.623)</b>	<b>(3.754)</b>	-	<b>128.595</b>

### Ejercicio 2023-

	Miles de euros				
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo final
<b>Coste</b>					
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)
<b>Total coste neto</b>	<b>138.449</b>	<b>1.220</b>	<b>(4.697)</b>	-	<b>134.972</b>

Las adiciones del ejercicio 2024 se corresponden principalmente con adecuaciones en el edificio situado en Avda. Kansas City denominado Mirador de Santa Justa (Sevilla) con un coste de 191 miles de euros y en el edificio Insur (Sevilla), con un coste de 217 miles de euros.

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

El beneficio obtenido por la Sociedad por la venta de inversiones inmobiliarias ha ascendido a 6.354 miles de euros en el ejercicio 2024 (8.730 miles de euros en el ejercicio 2023) registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024 adjunta y se corresponde principalmente con la venta del edificio de oficinas "Insur Suecia" y dos locales comerciales en Sevilla.

Los ingresos por alquileres derivados de rentas procedentes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad han ascendido en el ejercicio 2024 a 14.621 miles de euros (13.398 miles de euros en 2023) (véase Nota 17-a).

El importe de los gastos de explotación relacionados con las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos en concepto de rentas durante el ejercicio 2024 han ascendido a 8.712 miles de euros (9.107 miles de euros en 2023), 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



OP4984754

CLASE 8.ª

un impacto significativo en los gastos de explotación de la actividad de arrendamiento. Debido a que la mayor parte de los inmuebles están parcialmente ocupados (inmuebles multi inquilino) y a que la aplicación de gestión utilizada por la compañía para su actividad de arrendamiento considera cada 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" 1.164 miles de euros (1.361 miles de euros en 2023) en concepto de repercusión a arrendatarios de gastos soportados por la Sociedad.

La situación, al cierre del ejercicio 2024, de los inmuebles para arrendamientos es la siguiente:

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

Edificios comerciales	Totales	Alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas (m <sup>2</sup> )	64.231,26	58.962,49	5.268,77
Locales (m <sup>2</sup> )	21.739,03	20.893,81	845,22
Hotelero (m <sup>2</sup> )	7.453,57	7.453,57	-
<b>Total sobre rasante (m<sup>2</sup>)</b>	<b>93.423,86</b>	<b>87.309,87</b>	<b>6.113,99</b>
Archivos y otros usos (m <sup>2</sup> )	2.893,18	1.575,36	1.317,82
Plazas de garaje* (unidades)	<b>2.678</b>		

\*La Sociedad gestiona las plazas de aparcamiento en régimen de abono y de rotación

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

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

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

\*La Sociedad gestiona las plazas de aparcamiento en régimen de abono y de rotación



CLASE 8.ª



OP4984755

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 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.

En opinión del Administrador Único, la cobertura de seguros contratada por la Sociedad en relación con sus inversiones inmobiliarias es suficiente al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023, 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 2023).

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 4.404 miles de euros corresponden con elementos registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación al 31 de diciembre de 2024 (4.868 miles de euros al 31 de diciembre de 2023). Como consecuencia de este incremento de valor de las inversiones inmobiliarias, la dotación a la amortización, en los ejercicios 2024 y 2023, se ha visto incrementada en 150 miles de euros en los ejercicios 2024 y 2023. En esta misma cantidad, aproximadamente, se verá incrementada la dotación a la amortización en el ejercicio 2025.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024, 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 249.030 miles de euros (248.144 miles de euros al 31 de diciembre de 2023).

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 2024 y 2023 es el de descuento de flujos de caja que se basa en la proyección de los ingresos netos que generará la propiedad durante un determinado periodo de tiempo, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho periodo. Las variables clave del método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los ingresos netos, la aproximación al valor residual y la tasa interna de rentabilidad utilizada para descontar los flujos de caja. El periodo utilizado para descontar los flujos ha sido de 10 años y la tasa de descuento utilizada refleja el riesgo inherente de cada activo en función de su ubicación, grado de ocupación y competencia directa. El informe emitido por los tasadores no incluye advertencias significativas que afecten a la valoración ni limitaciones al alcance de su trabajo.

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



OP4984756

CLASE 8.ª

El detalle de las yields y exits consideradas en la valoración al 31 de diciembre de 2024 se detallan a continuación:

	Tasas de descuento (%)	Exit yields (%)	Equivalent yields (%)
Inmuebles valorados por:			
Descuento de flujos de caja			
- Edificios mixtos (oficinas y locales)	7,70% - 9,00%	5,70% - 7,00%	5,47% - 6,94%
- Locales comerciales	7,00% - 9,75%	5,00% - 7,75%	4,25% - 6,95%
Capitalización			
- Viviendas			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 2024:

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2024	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"	249.030	(8.470)	3.635

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 240.560 miles de euros, con unas plusvalías latentes de 111.965 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 252.665 miles de euros y las plusvalías latentes hasta 124.070 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 2024 por importe de 1.542 miles de euros, con un impacto en el resultado del ejercicio y en el patrimonio neto de 1.157 miles de euros (deterioros netos de gasto por impuesto sobre sociedades).



CLASE 8.ª



OP4984757

La variación en un 10% en las rentas de mercado tendría el siguiente impacto sobre la valoración al 31 de diciembre de 2024:

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2024	Disminución de un 10%	Aumento de un 10%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 10% en las rentas de mercado	249.030	(17.253)	11.829

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 231.777 miles de euros, con unas plusvalías latentes de 103.182 miles de euros, mientras que un aumento del 10% de las rentas utilizadas elevarían el valor razonable de las inversiones inmobiliarias hasta 260.859 miles de euros y las plusvalías latentes hasta 132.264 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 2024 por importe de 544 miles de euros, con un impacto en el resultado del ejercicio y en el patrimonio neto de 408 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 2024 el coste neto de las inversiones inmobiliarias que están afectas a garantías asciende a 108.410 miles de euros y su valor de mercado asciende a 227.455 miles de euros (229.105 miles de euros en 2023) lo que supone el 91,34% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias (92,33% en 2023). Del importe mencionado anteriormente de 227.455 miles de euros (229.105 miles de euros en 2023), un importe de 2.690 miles de euros (4.955 miles de euros en 2023) garantiza operaciones financieras de sociedades del grupo, en las que la sociedad es hipotecante no deudor.

## 7. Arrendamientos

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023, la Sociedad tiene contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Miles de euros	
	Valor nominal	Valor nominal
	2024	2023
Menos de un año	11.837	11.040
Entre uno y cinco años	26.622	24.023
Más de cinco años	16.765	10.380
<b>Total</b>	<b>55.224</b>	<b>45.443</b>



CLASE 8.ª



OP4984758

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 2024 de 88.885 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 2024, asciende a 14.621 miles de euros (13.398 miles de euros en 2023) (véase Nota 17-a), registrado en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

## 8. Activos financieros por categorías

### Clasificación de los activos financieros por categorías

Todos los activos financieros se clasifican en la categoría de Activos financieros a coste amortizado y su valor contable es representativo de su valor razonable.

### Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros

El importe de las pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros es como sigue:

	Miles de euros					
	2024			2023		
	Activos financieros designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	Activos financieros a coste amortizado	Total	Activos financieros designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	Activos financieros a coste amortizado	Total
Ingresos financieros aplicando el método del tipo de interés efectivo	-	3.509	3.509	-	3.164	3.164
Dividendos e intereses	-	630	630	-	1.004	1.044
Variación en el valor razonable	(499)	-	(499)	(124)	-	(124)
Dotaciones por deterioro de valor	-	(2)	(2)	-	(1.287)	(1.287)
Ganancias / (Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	(499)	4.137	3.638	(124)	2.811	2.757
	<b>(499)</b>	<b>4.137</b>	<b>3.638</b>	<b>(124)</b>	<b>2.881</b>	<b>2.757</b>

## 9. Inversiones financieras 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 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de euros					
	2024			2023		
	Derivados	Fianzas	Total	Derivados	Fianzas	Total
Activos financieros a largo plazo	-	1.630	1.630	-	1.606	1.606
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>1.630</b>	<b>1.630</b>	<b>-</b>	<b>1.606</b>	<b>1.606</b>



OP4984759

CLASE 8.ª

El importe registrado en el epígrafe "Préstamos y partidas a cobrar" de los ejercicios 2024 y 2023 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 2024 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	31.074	150	(78)	31.146
Créditos a empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas (Nota 15)	56.790	26.227	(29.174)	53.843
Valores representativos de deuda (Nota 15)	1.540	-	-	1.540
Deterioro de participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	(2.001)	(378)	376	(2.003)
<b>Total</b>	<b>87.403</b>	<b>25.999</b>	<b>(28.876)</b>	<b>84.526</b>

El aumento de las participaciones en empresas del grupo por importe de 150 miles de euros se corresponde con el coste de las aportaciones de socios realizadas en el ejercicio 2024 a la dependiente IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. y las reducciones se corresponden con la operación de fusión por absorción de la dependiente IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. por importe de 78 miles de euros.

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2023 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	31.506	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)
<b>Total</b>	<b>92.640</b>	<b>24.025</b>	<b>(29.262)</b>	<b>87.403</b>

El aumento de las participaciones en empresas del grupo por importe de 930 miles de euros se correspondió con el coste de las aportaciones de socios realizadas en el ejercicio 2023 a la dependiente IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. y las reducciones se correspondieron 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.

En el ejercicio 2022 la Sociedad adquirió 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 adquirieron 6 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno, siendo el precio de adquisición 540 miles de euros.



OP4984760

CLASE 8.ª

El detalle del saldo de "Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas" a 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	Miles de euros	
	2024	2023
Participaciones en empresas del Grupo-		
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. (*)	-	78
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	671	671
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	1.649	1.649
IDS Madrid Manzanares, S.A.	28.676	28.676
<b>Total coste</b>	<b>31.146</b>	<b>31.074</b>
<b>Deterioros</b>	<b>(2.003)</b>	<b>(2.001)</b>
<b>Coste neto</b>	<b>29.143</b>	<b>29.073</b>

(\*) Sociedad absorbida durante el ejercicio 2024 (Véase Nota 5)



CLASE 8.<sup>a</sup>

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2024 y 2023 es la siguiente:

**Ejercicio 2024-**

**Empresas del Grupo**

	Miles de euros											
	% participación		Capital	Resultado		Dividendo a cuenta	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		
	Directa	Indirecta		Explotación	Neto					Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. (*)	100	-	20	783	279	-	137	436	-	671	279	(234)
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. (*)	100	-	20	(120)	(281)	-	291	30	-	1.049	(281)	(1.769)
IDS Madrid Manzanares, S.A.	90	-	10.000	2.205	858	(600)	1.394	12.252	630 (a)	28.676	(2)	(2.003)
<b>Total</b>										<b>31.146</b>	<b>(2)</b>	<b>(2.003)</b>

Todas las sociedades dependientes tienen como actividad la de adquisición y arrendamiento de inmuebles y tienen su domicilio social en calle Angel Gelán, 2 de Sevilla.  
(\*) Información obtenida de los estados financieros no auditados al 31 de diciembre de 2024.  
(a) Se corresponde con cuatro dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2024 por importes de 225, 75, 200 y 100 miles de euros y un dividendo con cargo a reservas por importe de 100 miles de euros, de los cuales un total de 630 miles de euros han sido recibidos por la Sociedad.

OP4984761

**Ejercicio 2023-**

*Empresas del Grupo*



CLASE 8.ª

	% participación		Miles de euros											
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Dividendo a cuenta	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros				
				Explotación	Neto					Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado		
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. (*)	100	-	20	3.909	2.721	-	463	3.204	-	-	-	0,03	(513)	
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. (*)	100	-	20	237	(138)	-	275	157	-	-	-	(513)	(513)	
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. (*)	100	-	20	(782)	(773)	-	914	161	-	-	-	1.649	(774)	
IDS Madrid Manzanares, S.A.	90	-	10.000	2.151	1.156	(940)	10.278	11.494	(1.004) (a)	-	-	28.676	(1.488)	
<b>Total</b>												<b>31.074</b>	<b>(1.287)</b>	<b>(2.001)</b>

\* Todas las sociedades dependientes tienen como actividad la de adquisición y arrendamiento de inmuebles y tienen su domicilio social en calle Angel Gelán, 2 de Sevilla.

(\*) Información obtenida de los estados financieros no auditados al 31 de diciembre de 2024.

(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 la Sociedad.

OP4984762



CLASE 8.ª



OP4984763

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 18.

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 constituía 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 fue vendido en el ejercicio 2023 a la sociedad IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A. En el ejercicio 2024 se ha producido la fusión por absorción de esta Sociedad (véase Nota 5).
- 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 detalle de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es como sigue:

	Miles de euros	
	2024	2023
Clientes por prestaciones de servicios	1.625	1.642
Clientes y deudores de dudoso cobro	18	18
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	3.104	2
Deudores varios	700	162
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 12-a)	47	44
Deterioros	(18)	(18)
<b>Total</b>	<b>5.476</b>	<b>1.870</b>

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad dotó 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 aplicó deterioros por importe de 120 miles de euros.

El Administrador Único considera que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es representativo de 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 10-c).



CLASE 8.ª



OP4984764

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 2024 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 2024 de diferentes arrendatarios que generalmente no presentan problemas de cobrabilidad. Dentro de este importe, se incluyen 1.149 miles de euros correspondiente a la periodificación de ingresos de contratos de arrendamiento que se encuentran en periodo de carencia o bonificación de rentas (1.118 miles de euros en el ejercicio 2023). Asimismo, se incluyen 20 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 (28 miles de euros en 2023).

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 2024 y 2023 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).

## 10. 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 2024 es la siguiente: de la deuda financiera con entidades de crédito a esta fecha, que asciende a 106.975 miles de euros (118.430 miles de euros en 2023), 7.244 miles de euros se encuentran referenciados a tipo de interés fijo (4.605 miles de euros) 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:

Instrumento	Vencimiento	Miles de euros			Tipo fijo	Tipo variable
		Nominal	Valor razonable 31.12.24	Valor razonable 31.12.23		
Swap tipo de interés	18/07/2024	20.000	-	499	0,53%	Euribor a 12 meses



CLASE 8.ª



OP4984765

En el ejercicio 2024, con motivo del vencimiento del swap, la Sociedad ha registrado el cambio de valor razonable de este instrumento financiero, por importe de 499 miles de euros (pérdidas) en el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024 adjunta (pérdidas por 124 miles de euros en el ejercicio 2023).

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.

Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 270 miles de euros (negativo por importe de 9.194 miles de euros en 2023). Adicionalmente, y como se indica en la Nota 16, 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 2024 asciende a 44.362 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 2024 de 249.030 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2024 se encuentra en un 8,66% libre de cargas y gravámenes.

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 9.581 miles de euros (2.776 miles de euros en 2023).
- La Sociedad dispone de pólizas de crédito no dispuestas por importe de 122 miles de euros (447 miles de euros en 2023).

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 2024, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 97.403 miles de euros (109.173 miles de euros en 2023) y "Pasivo corriente" por importe de 10.430 miles de euros (10.430 miles de euros en 2023) (véase Nota 12). A la fecha actual, la Sociedad tiene parte de la deuda financiera sujeta 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 2024, considera que los mismos se encuentran cumplidos. Con relación al covenant de la ratio



CLASE 8.ª



OP4984766

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 2024.

#### 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.

El importe en libros de los activos financieros representa el nivel máximo de exposición al riesgo de crédito. A 31 de diciembre de 2024 y 2023 el máximo nivel de exposición al riesgo de crédito es como sigue:

	Miles de euros	
	2024	2023
Otros activos financieros valorados a coste amortizado (Nota 9-b)	53.848	56.795
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 9-c)	5.476	1.870
Instrumentos financieros derivados (Nota 10-a)	-	499
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10-b)	9.581	2.776
<b>Total</b>	<b>68.905</b>	<b>61.940</b>

#### Pérdidas por deterioro de valor

Un detalle de los activos financieros a coste amortizado netos de deterioro de valor por antigüedad a 31 de diciembre de 2024 es como sigue:

	Miles de euros		
	Importe total bruto	Provisión	Total neto
No vencidas	72.355	-	72.355
Vencidas de 0 a 30 días	88	-	88
Vencidas de 31 a 60 días	-	-	-
Vencidas de 61 a 90 días	2	-	2
Vencidas de 91 a 180 días	-	-	-
Vencidas de 181 a 365 días	-	-	-
Vencidas más de un año	-	-	-
Clientes con evidencia objetiva de deterioro	18	(18)	-
<b>Total</b>	<b>72.463</b>	<b>(18)</b>	<b>74.445</b>

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

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



CLASE 8.ª



OP4984767

## 11. 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. 44.889.856 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.

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.

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 2024 y 2023 el Socio Único de la Sociedad.

Con fecha 11 de diciembre de 2020, en decisión del Socio Único en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, se 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.

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. Ese mismo día Insur Promoción Integral, S.A.U. transmitió estas participaciones a Inmobiliaria del Sur, S.A., de manera que desde el 31 de diciembre de 2021 ésta última sociedad es el Socio Único de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2024, 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



CLASE 8.ª



OP4984768

capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 esta reserva no se encuentra totalmente constituida.

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

Con fecha 28 de enero de 2022 el Consejo de Administración del Socio Único aprobó un Plan de Retribución de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones de Inmobiliaria del Sur, S.A. a determinados directivos del Grupo y al Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo (Nota 4-n). A 31 de diciembre de 2024 y 2023 los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo han valorado la consecución de los objetivos del Plan Estratégico 2021-2025, considerando que a esas fechas no existían dudas al respecto de su cumplimiento. De acuerdo con lo anterior, la Sociedad ha realizado una estimación del gasto devengado en el ejercicio 2024 por este concepto, en el importe correspondiente a los directivos pertenecientes a Insur Patrimonial, S.L.U., que se ha estimado en un importe total de 16 miles de euros (14 miles de euros en 2023 y 18 miles de euros en 2022). El total devengado por el citado Plan de Retribución a los directivos de la Sociedad asciende a 48 miles de euros al 31 de diciembre de 2024.

Dado que el coste del citado Plan de Retribución relativo al personal perteneciente a las diferentes sociedades del Grupo Insur, y entre ellas los del personal de Insur Patrimonial, S.L.U., fue asumido íntegramente por Inmobiliaria del Sur, S.A., sin que se haya producido una compensación por parte de la Sociedad, el coste de la operación para la Sociedad ha sido registrado, conforme a normas y principios contables generalmente aceptados, como una aportación de Socios realizada a la sociedad por parte de Inmobiliaria del Sur, S.A.

Adicionalmente, el epígrafe "Otras aportaciones de socios" incluye 15 miles de euros correspondientes al gasto devengado del anterior Plan de Retribución de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones del Socio Único que fue aprobado por el Consejo de Administración del Socio Único de fecha 24 de enero de 2016 con relación a determinados objetivos del anterior Plan Estratégico del Grupo 2016-2020 y con relación a determinados directivos del Grupo entre los que se encontraban directivos de Insur Patrimonial, S.L.U. Las acciones devengadas en este Plan de acciones fueron entregadas a los beneficiarios en el ejercicio 2021, y como en las acciones del Plan actual, sin que se produjese contraprestación a la Sociedad dominante del Grupo por parte de las sociedades beneficiarias, considerado por tanto el coste del Plan para los referidos directivos como una aportación de socios.

#### **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.

## **12. Pasivos financieros por categorías**

### *Clasificación de los pasivos financieros por categorías*

Todos los pasivos financieros se clasifican en la categoría de Pasivos financieros a coste amortizado y su valor contable es representativo de su valor razonable.

### *Pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros*



OP4984769

CLASE 8.ª

El importe de las pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros es como sigue:

	Miles de euros			
	2024		2023	
	Pasivos financieros a coste amortizado	Total	Pasivos financieros a coste amortizado	Total
Gastos financieros aplicando el método del tipo de interés efectivo	6.136	6.136	5.794	5.794
Ganancias / (Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	6.136	6.136	5.794	5.794
<b>Total</b>	<b>6.136</b>	<b>6.136</b>	<b>5.794</b>	<b>5.794</b>

### 13. Deudas a largo y corto plazo

El detalle de las deudas es como sigue:

	Miles de euros			
	2024		2023	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
No vinculadas:				
Deudas con entidades de crédito	97.403	10.430	109.173	10.430
Fianzas y depósitos recibidos	2.033	99	1.979	85
Otros	-	1.119	-	363
<b>Total</b>	<b>99.436</b>	<b>11.648</b>	<b>111.152</b>	<b>10.878</b>

La composición de los epígrafes "Deudas con entidades de crédito" corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Miles de euros				
	Límite	No corriente	Corriente		Total
			Vencimiento a largo plazo	Vencimiento a corto plazo	
Pólizas de crédito	1.000	-	-	878	878
Pagos financiados	3.250	-	-	-	-
Préstamos hipotecarios sobre Inversiones Inmobiliarias	99.876	94.931	-	4.945	99.876
Préstamos personales	6.221	2.472	-	3.749	6.221
Intereses devengados no vencidos	-	-	-	858	858
<b>Total</b>		<b>97.403</b>	<b>-</b>	<b>10.430</b>	<b>107.833</b>

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 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) vendió 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 ascendió a 95.469 miles de euros (93.815 miles de euros a coste amortizado). Durante el ejercicio 2024 (véase Nota 10) se ha vendido otro de los edificios que garantizaban con hipoteca el préstamo, produciéndose una amortización parcial del



CLASE 8.ª



OP4984770

mismo por un importe de 4.231 miles de euros. Al cierre del ejercicio 2024 el coste amortizado del préstamo asciende a 86.093 miles de euros (93.815 miles de euros en 2023) de los que 4.009 vencen en el corto plazo (3.681 miles de euros vencían en el corto plazo al cierre del ejercicio 2023).

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 2024, 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 2024.

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.

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), sin importe dispuesto al cierre del ejercicio 2024. 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 2023 era la siguiente:

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



OP4984771

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

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 2024-**

	Miles de euros					
	2026	2027	2028	2029	2030 y siguientes	Total
Préstamos personales	1.853	519	100	-	-	2.472
Préstamos hipotecarios	5.372	5.774	6.186	68.968	8.631	94.931
<b>Total coste amortizado</b>	<b>7.225</b>	<b>6.293</b>	<b>6.286</b>	<b>68.968</b>	<b>8.631</b>	<b>97.403</b>

**Ejercicio 2023-**

	Miles de euros					
	2025	2026	2027	2028	2029 y	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
<b>Total coste amortizado</b>	<b>7.780</b>	<b>7.337</b>	<b>6.433</b>	<b>6.457</b>	<b>81.166</b>	<b>109.173</b>

El detalle a 31 de diciembre de 2024 y 2023 de los flujos de efectivo contractuales no descontados, por año de vencimiento, es el siguiente:

**Ejercicio 2024-**

	Miles de euros		
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Total
2026	11.560	-	11.560
2027	10.321	-	10.321
2028	10.024	-	10.024
2029	71.660	-	71.660
2030 y siguientes	10.069	-	10.069
	<b>113.634</b>	<b>-</b>	<b>113.634</b>

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 2024.

**Ejercicio 2023-**

	Miles de euros		
	No corriente	Corriente con	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
	<b>140.366</b>	<b>-</b>	<b>140.366</b>

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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP4984772

#### Garantías comprometidas con terceros

La Sociedad, en el desarrollo normal de su actividad tiene constituidos a 31 de diciembre de 2024 avales en favor, básicamente, de diferentes entidades por importe de 114 miles de euros en garantía de la ejecución de obras de rehabilitación y adecuación de activos (400 miles de euros en 2023).

#### 14. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

	Miles de euros	
	2024	2023
Proveedores	810	134
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 18)	1.348	2.615
Personal	83	91
Acreedores varios	605	339
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 15)	229	201
Anticipos de clientes	10	10
<b>Total</b>	<b>3.085</b>	<b>3.390</b>

#### 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.

	2024	2023
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	36,69	30,73
Ratio de operaciones pagadas	51,58	30,49
Ratio de operaciones pendientes de pago	5,34	31,32
Miles de euros		
Total pagos realizados	3.559	7.758
Total pagos pendientes	1.690	3.088

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

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

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



OP4984773

**CLASE 8.ª**

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:

	2024	2023
Volumen monetario (miles de euros)	3.227	3.833
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	91%	49%
Número de facturas	2.491	1.698
Porcentaje sobre el total de facturas	99%	82%

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:

	2024*	2023*
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	54,31	30,20
Ratio de operaciones pagadas	50,76	30,89
Ratio de operaciones pendientes de pago	8,00	23,94
Miles de euros		
Total pagos realizados	3.124	4.290
Total pagos pendientes	130	473

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

	2024*	2023*
Volumen monetario (miles de euros)	2.930	3.833
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	94%	89%
Número de facturas	2.491	1.705
Porcentaje sobre el total de facturas	99%	83%

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



OP4984774

CLASE 8.<sup>a</sup>

### 15. Administraciones Públicas y Situación Fiscal

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

#### Saldos deudores

	Miles de euros	
	2024	2023
Hacienda Pública deudora por IVA	27	-
Hacienda Pública deudora por IVA soportado diferido	21	44
<b>Total</b>	<b>47</b>	<b>44</b>

#### Saldos acreedores

	Miles de euros	
	2024	2023
Hacienda Pública acreedora por IVA	163	114
Hacienda Pública acreedora por retenciones IRPF	26	22
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	19	21
Hacienda Pública acreedora por IVA repercutido diferido	21	44
<b>Total</b>	<b>229</b>	<b>201</b>

El saldo acreedor registrado en el epígrafe "Hacienda Pública IVA repercutido diferido" se corresponde al IVA de las certificaciones de obra emitidas por contratistas, respecto de las que, de acuerdo con el artículo 84.1.2.º.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 75.2 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 75.2 de la Ley del IVA.



CLASE 8.ª



OP4984775

**a) 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 2024 es la siguiente:

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>			<b>11.410</b>
Diferencias permanentes -			
Diferencia temporales-	283	(879)	<b>(596)</b>
Con origen en el ejercicio	15	(68)	<b>(53)</b>
Con origen en ejercicios anteriores	276	(860)	<b>(584)</b>
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	8	-	<b>8</b>
Asignación base imponible negativa AIE .			<b>(1.175)</b>
<b>Base imponible individual antes de compensación de las bases imponibles negativas</b>			<b>-</b>
Variaciones derivadas de la consolidación fiscal			-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			-
<b>Base imponible individual</b>			<b>9.010</b>

Los aumentos de las diferencias permanentes del ejercicio 2024 se corresponden con la dotación por deterioro de la participación en la sociedad dependiente IDS Huelva Patrimonial, S.L.U por importe de 281 miles y 2 miles de euros de donaciones.

Las disminuciones de las diferencias permanentes del ejercicio 2024 se corresponden a la exención del 95% del dividendo recibido de la participada IDS Madrid Manzanares, S.A., por importe de 599 miles de euros, a la aplicación del deterioro de la participación de la sociedad dependiente IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. por importe de 280 miles de euros

Los principales aumentos y disminuciones por diferencia temporales del ejercicio 2024 se muestran en los movimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos de esta nota.

En el ejercicio 2024 la sociedad ha invertido en las siguientes AIE dedicadas a la producción y exhibición de espectáculos en vivo de artes escénicas y musicales, conforme al artículo 36.3 de la LIS y que le ha permitido la imputación de bases imponibles negativas de las referidas sociedades por un importe conjunto de 1.175 miles de euros: AH Adams Administración, AH Farmer Refuted, CHC El Musical Temporada 1, Cochi Events, Mmia Producción Temporada 4, Producciones Culturales Tierno Galván y Wild Pictures. La participación en las referidas AIE le ha dado derecho asimismo a la aplicación de una deducción por un importe conjunto de 1.157 miles de euros en la cuota íntegra del Impuesto sobre Sociedades del Grupo Fiscal. El registro de la inversión por la participación en estas AIE, conforme a principios y normas contables generalmente aceptados, ha generado el registro de un ingreso financiero por importe de 335 miles de euros.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP4984776

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible individual de Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2023 era la siguiente:

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

(\*) 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 correspondieron 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 correspondieron 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 formalizó 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 dio 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 generó el registro de un ingreso financiero por importe de 46 miles de euros. Adicionalmente en el ejercicio 2023 la sociedad se imputó 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 dio 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, generó el registro de un ingreso financiero por importe de 34 miles de euros.

#### **b) 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.



OP4984777

CLASE 8.ª

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

	Miles de euros	
	2024	2023
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>11.410</b>	<b>11.644</b>
<b>Cuota (25%)</b>	<b>(2.853)</b>	<b>(2.911)</b>
<b>Deducciones:</b>		
Por donaciones	-	-
<b>Diferencias permanentes:</b>	150	(72)
Deterioro participaciones empresas Grupo	-	(321)
Dividendos	150	238
Donaciones	-	-
Aplic. Bases impositivas negativas ejerc. anteriores (*)	-	11
<b>Total (gasto)/ingreso por impuesto reconocido en cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>(2.703)</b>	<b>(2.983)</b>

(\*) 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.

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

El desglose del gasto por impuesto sobre Sociedades en 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
<b>Impuesto corriente:</b>		
Por operaciones continuadas	(2.546)	(3.040)
<b>Impuesto diferido:</b>		
Por operaciones continuadas	(157)	57
<b>Total (gasto)/ingreso por impuesto</b>	<b>(2.703)</b>	<b>(2.983)</b>

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

El movimiento del saldo de esta cuenta en el ejercicio 2024 es el siguiente:

	Miles de euros				
	Saldo inicial	Combinación de negocios (Nota 5)	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
<b>Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):</b>					
Deterioros de instrumentos de patrimonio	74	-	-	-	74
Dotación amortización art. 7 Ley 16/2012	34	1	-	(35)	-
Retribución variable en acciones	8	-	4	-	12
Gastos Financieros no deducibles art. 16 Ley 24/2014	186	-	-	(186)	-
Dotación deterioro inversiones inmobiliarias	107	-	-	-	107
<b>Total</b>	<b>409</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>(221)</b>	<b>193</b>

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



OP4984778

CLASE 8.ª

	Miles de euros					
	Saldo inicial	Ajustes	Combinación de negocios (Nota 5)	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
<b>Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):</b>						
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
<b>Total</b>	<b>630</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>28</b>	<b>(264)</b>	<b>409</b>

La Sociedad tiene registrado en este epígrafe un importe de 74 miles de euros al cierre del ejercicio 2024 (74 miles de euros en el ejercicio 2023) 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 2024 (107 miles de euros al cierre del ejercicio 2023) 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 12 miles de euros al cierre del ejercicio 2024 (8 miles de euros al cierre del ejercicio 2023) 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 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 2024 la Sociedad ha dado de baja activos por impuesto diferido por este concepto por importe de 35 miles de euros (32 miles de euros en el ejercicio 2023). Al cierre del ejercicio 2024 han sido totalmente deducidas las amortizaciones que no fueron fiscalmente deducibles en los ejercicios 2013 y 2014.

La Sociedad tenía registrado un activo por impuesto diferido por importe de 185 miles de euros al cierre del ejercicio 2023, 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. Los gastos financieros han sido totalmente compensados en el ejercicio 2024, aplicándose por tanto la totalidad del activo por impuesto diferido.



OP4984779

**CLASE 8.ª**

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 2024 y 2023, la Sociedad no tiene Bases Imponibles negativas pendientes de compensación.

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

El detalle del saldo de esta cuenta en el ejercicio 2024 es el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
<b>Diferencias temporarias (Impuestos diferidos):</b>				
Libertad de amortización. Ley 2/1985	(160)	-	11	(149)
Libertad de amortización. Ley 4/2008	(1.246)	-	35	(1.211)
Amortización acelerada	(840)	(17)	16	(841)
Diferimiento por reinversión	(63)	-	7	(56)
1ª aplicación del N.P.G.C.	(72)	-	2	(70)
Subvenciones de capital	(2)	-	1	(1)
<b>Total</b>	<b>(2.383)</b>	<b>(17)</b>	<b>72</b>	<b>(2.328)</b>

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

	Miles de euros				
	Saldo inicial	Combinación de negocios (Nota 5)	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
<b>Diferencias temporarias (Impuestos diferidos):</b>					
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)
<b>Total</b>	<b>(2.436)</b>	<b>(3)</b>	<b>(17)</b>	<b>73</b>	<b>(2.383)</b>

Dentro los pasivos por impuestos diferidos segregados (véase Nota 1) se encontraban diversos elementos del inmovilizado de la sociedad segregada, acogidos al beneficio de amortización acelerada previsto en el Real-Decreto Ley 3/1993, consistente en que la amortización fiscal de estos elementos será 1,5 veces el 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 841 miles de euros al 31 de diciembre de 2024 (840 miles de euros al cierre del ejercicio 2023).

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



OP4984780

CLASE 8.ª

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 2024 estos pasivos por impuestos diferidos se han reducido en 35 miles de euros (35 miles de euros en el ejercicio 2023). El importe registrado en concepto de pasivo por impuesto diferido con relación a lo previsto en la Ley 4/2008 asciende a 1.211 miles de euros al 31 de diciembre de 2024 (1.246 miles de euros al cierre del ejercicio 2023).

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 2024 a 149 miles de euros (160 miles al cierre del ejercicio 2023) por libertad de amortización de la Ley 2/1985, a 56 miles de euros (63 miles de euros en el ejercicio 2023) del régimen de diferimiento de beneficios extraordinarios por reinversión vigente hasta el ejercicio 2001, 70 miles de euros (72 miles de euros en el ejercicio 2023) por la aplicación del Plan General de contabilidad de 2007, y 1 miles de euros (2 miles de euros en el ejercicio 2023) por subvenciones de capital.

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

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

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

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

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



OP4984781

CLASE 8.<sup>a</sup>

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

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

**g) 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 2024 y 2023, 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.

**16. 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 2024 y 2023 a 1.633 y 1.461 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 1.630 miles de euros (1.606 miles de euros en 2023) (Nota 9-a).



CLASE 8.ª



OP4984782

## 17. 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 2024 y 2023 correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad es como sigue:

	Miles de euros	
	2024	2023
Arrendamiento de inmuebles	12.246	11.332
Ingresos arrendamientos y servicios de centros de negocios	486	511
Ingresos por abonos de plazas de aparcamiento	1.131	923
Ingresos de plazas de aparcamiento en rotación	758	632
Ingresos de gestión	417	375
<b>Total</b>	<b>15.038</b>	<b>13.773</b>

Los ingresos de gestión corresponden a los contratos suscritos por la Sociedad y sus sociedades dependientes 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 18).

#### a.2) Saldos del contrato

La Sociedad no presenta saldos a 31 de diciembre de 2024 y 2023, de activos y pasivos asociados a contratos derivados de acuerdos con clientes y acreedores salvo los indicados en la Nota 9 relativos a la periodificación de ingresos de contratos de arrendamiento que se encuentran en periodo de carencia o bonificación de rentas así como aplazamientos según acuerdos formalizados con algunos inquilinos con motivo de la crisis sanitaria de la COVID-19.

#### a.3) Obligaciones asumidas

El calendario de vencimientos de las obligaciones contractuales a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Actividades	Miles de euros				
	2025	2026	2027	2028 v	Total
Contratos de alquiler	11.837	10.440	8.458	24.490	55.224
	<b>11.837</b>	<b>10.440</b>	<b>8.458</b>	<b>24.490</b>	<b>55.224</b>

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

Actividades	Miles de euros				
	2023	2024	2025	2026 v	Total
Contratos de alquiler	11.040	9.059	6.870	18.474	45.443
	<b>11.040</b>	<b>9.059</b>	<b>6.870</b>	<b>18.474</b>	<b>45.443</b>



OP4984783

CLASE 8.ª

**b) Aprovisionamientos-**

La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2024 y 2023 adjunta, se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	2024	2023
Obras, adecuaciones y restauración	837	3.601
<b>Total</b>	<b>837</b>	<b>3.601</b>

Durante el ejercicio 2023 se realizaron obras de adecuación y mejora de las inversiones inmobiliarias cuyo coste ascendió 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. En el ejercicio 2024 han continuado y terminado estas obras y se han realizado adecuaciones adicionales en los edificios Insur en Sevilla y Centris II en Tomares (Sevilla), principalmente.

**c) Gastos de personal-**

La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2024 y 2023 adjunta, se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	2024	2023
Sueldos y salarios y asimilados	879	825
Seguridad social a cargo de la empresa	254	233
<b>Total</b>	<b>1.133</b>	<b>1.058</b>

**d) Otros gastos de explotación-**

La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2024 y 2023 adjunta, se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	2024	2023
Mantenimiento y conservación	90	101
Reparaciones	1.481	1.463
Servicios de profesionales independientes	373	514
Primas de seguro	153	81
Servicios bancarios y similares	22	19
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	50	36
Suministros	565	711
Comunidades	130	229
Otros servicios	21	32
Tributos	1.288	1.506
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 9-c)	-	21
<b>Total</b>	<b>4.173</b>	<b>4.713</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP4984784

Los servicios de profesionales independientes al 31 de diciembre de 2024 incluyen los costes del contrato de prestación de servicios corporativos con Inmobiliaria del Sur, S.A., matriz del grupo de sociedades, por importe de 245 miles de euros (326 miles de euros en el ejercicio 2023) (véase Nota 18).

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

Los movimientos habidos en las diferentes provisiones para operaciones de tráfico durante los ejercicios 2024 y 2023 se presentan a continuación:

**Ejercicio 2024-**

	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo final
Deterioro de Deudores (Nota 8-c)	(18)	-	-	(18)
<b>Total</b>	<b>(18)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(18)</b>

**Ejercicio 2023-**

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

Por tanto, el epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones de operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2024 y 2023 presenta el siguiente desglose:

	Miles de euros	
	2024	2023
Dotación deterioro de deudores (Nota 9-c)	-	(21)
Aplicación deterioro de deudores (Nota 9-c)	-	120
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>99</b>

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

El detalle de estos epígrafes del balance al 31 de diciembre de 2024 adjunto es el siguiente:



OP4984785

CLASE 8.ª

	Miles de euros					
	Activo			Pasivo		
	Financieros no corrientes (Nota 9-b)	Financieros corrientes (Nota 9-c)	Deudores Comerciales (Nota 9-c)	Financieros no corrientes	Financieros corrientes	Proveedores Comerciales (Nota 11-c)
Inmobiliaria del Sur, S.A.	44.362	-	2.525	-	-	1.226
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	4.582	-	264	-	-	-
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	4.909	-	292	-	-	-
IDS Madrid Manzanares, S.A.	-	-	22	-	-	-
Insur Promoción Integral, S.L.U.	-	5	1	-	-	-
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	-	-	-	-	-	122
	<b>53.843</b>	<b>5</b>	<b>3.104</b>	-	-	<b>1.348</b>

Con fecha 24 de octubre de 2018, Inmobiliaria del Sur, S.A. cedió a Insur Patrimonial, S.L.U. tres pólizas de crédito concedidas a las sociedades, IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. e IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. con unos límites de 3.000, 6.000 y 2.500 miles de euros. La póliza de crédito con IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. fue novada el 18 de julio de 2019 ampliando su límite hasta los 6.000 miles de euros y nuevamente el 30 de noviembre de 2019 ampliándolo hasta los 7.000 miles de euros. Con la fusión por absorción realizada en el ejercicio 2024 entre ambas sociedades esta póliza ha quedado cancelada. La póliza de crédito con IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. fue novada con fecha 18 de julio de 2019 ampliando su límite hasta los 9.000 miles de euros. La póliza de crédito con IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. fue novada con fecha 18 de julio de 2019 ampliando su límite hasta los 5.500 miles de euros.

La póliza existente al cierre del ejercicio 2018 formalizada entre Inmobiliaria del Sur, S.A e Insur Patrimonial, S.L.U. tenía un límite de 20.000 miles de euros. La citada póliza permite tener saldos a favor tanto de una como de otra sociedad. Con fecha 18 de julio de 2019, el mismo día de la formalización del préstamo sindicado al que se ha hecho referencia en la Nota 11-a, se novó la mencionada póliza ampliando su límite hasta los 50.000 miles de euros. El saldo de esta póliza al cierre del ejercicio 2024 asciende a 44.362 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.



OP4984786

CLASE 8.ª

El detalle de estos epígrafes del balance al 31 de diciembre de 2023 adjunto fue el siguiente:

	Miles de euros					
	Activo			Pasivo		
	Financieros no corrientes (Nota 9-b)	Financieros corrientes (Nota 9-c)	Deudores Comerciales (Nota 9-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
	<b>56.790</b>	<b>5</b>	<b>22</b>	-	<b>14</b>	<b>2.615</b>

A continuación, se resumen las transacciones realizadas con empresas del Grupo durante los ejercicios 2024 y 2023:

#### Ejercicio 2024-

	Miles de euros					
	IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	IDS Madrid Manzanares, S.A.	Insur Promoción Integral, S.L.U.	Inmobiliaria del Sur, S.A.	Total
Ingresos por arrendamiento (1)	-	-	-	-	272	272
Ingresos por prestación de servicios (2)	3	23	210	-	-	236
Otros gastos de explotación	-	-	-	-	(245)	(245)
Gastos financieros	-	-	-	-	(77)	(77)
Dividendos (3)	-	-	630	-	-	630
Ingresos financieros	255	264	-	64	2.525	3.108

- (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) Véase Nota 9-b.

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

**Ejercicio 2023-**



**CLASE 8.ª**

	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.	Inmobiliaria del Sur, S.A.	
Ingresos por arrendamiento (1)	-	-	-	-	-	-	-	265	265
Ingresos por prestación de servicios (2)	24	1	21	203	-	-	-	249	249
Aprovisionamientos (3)	-	-	-	-	-	(3.171)	-	-	(3.171)
Otros gastos de explotación	-	-	-	-	-	-	-	(326)	(326)
Gastos financieros	-	-	-	-	-	-	-	(62)	(62)
Dividendos (4)	-	-	-	1.004	-	-	-	-	1.004
Ingresos financieros	281	249	348	-	-	-	62	2.139	3.079

- (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.



OP4984787



OP4984788

CLASE 8.ª

### 19. Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y a la alta dirección y otra información

Durante los ejercicios 2024 y 2023, la Sociedad no ha satisfecho ningún tipo de retribución a su Órgano de Administración.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Administrador Único de la Sociedad no era titular de anticipos o créditos concedidos o avalados por ésta. Asimismo, tampoco se habían contraído por la Sociedad compromisos en materia de seguros de vida, ni de complementos de pensiones, respecto al Administrador Único de la Sociedad.

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

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 2024 y 2023 es un único miembro de sexo masculino. Del mismo modo, se informa de que la sociedad no cuenta con alta dirección.

#### **Personal-**

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2024 y 2023, detallado por categorías, es el siguiente:

Categoría	2024	2023
Directores de Departamento	2	2
Gerentes de Patrimonio	4	4
Técnicos	3	3
Administrativos	3	2
Encargados de aparcamientos	1	1
Operarios de aparcamientos	6	6
Conserjes	3	3
	<b>22</b>	<b>21</b>



OP4984789

CLASE 8.ª

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2024 y 2023, detallado por categorías, es la siguiente:

Categoría	2024		2023	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directores de Departamento	1	1	1	1
Gerentes de Patrimonio	2	2	2	2
Técnicos	2	1	2	1
Administrativos	1	3	1	2
Encargados de aparcamientos	-	-	1	-
Operarios de aparcamientos	6	-	6	-
Conserjes	3	-	3	-
	<b>15</b>	<b>7</b>	<b>16</b>	<b>6</b>

La Sociedad no cuenta personal con discapacidad mayor o igual del 33% al cierre de los ejercicios 2024 y 2023.

#### ***Prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores***

El importe satisfecho durante el ejercicio 2024 por la prima de seguro de responsabilidad civil del Administrador Único por daños ocasionados por actos u omisiones asciende 30 miles de euros en ambos ejercicios para el conjunto de sociedades del Grupo encabezado por Inmobiliaria del Sur, S.A. como sociedad matriz.

#### **20. Honorarios de auditoría**

En los ejercicios 2024 y 2023, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han ascendido a 6 miles de euros (7 miles de euros en 2023). Adicionalmente el auditor de la Sociedad ha percibido 2 miles de euros adicionales por otros servicios de verificación.

#### **21. Hechos posteriores**

No se han producido otros hechos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio 2024 que afecten a la imagen fiel de las presentes Cuentas Anuales.



CLASE 8.ª



OP4984790

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

Informe de Gestión  
del Ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2024

### **I.- Entorno macroeconómico.**

Una vez más la economía española ha terminado el ejercicio con un incremento del PIB por encima de las previsiones y ha vuelto a ser la que más crece y con mucha diferencia entre las grandes economías de la Unión Europea. Según ha adelantado el Instituto Nacional de Estadística la economía española creció un 3,2% en 2024, frente al 0,7% de la zona Euro, gracias al tirón del consumo privado, el mantenimiento del consumo público y la mejora de la inversión.

Las perspectivas de la economía española para los próximos ejercicios son positivas. Según el Banco de España crecerá un 2,5%, 1,9% y 1,7% en 2025, 2026 y 2027, respectivamente, por el aumento del consumo privado apoyado en el ahorro de las familias, el aumento del empleo, la confianza de los hogares y el incremento de la población previsto. Asimismo, se espera que mejore la inversión gracias al despliegue de los fondos europeos Next Generation EU. Entre 2025 y 2027, la economía española seguirá creando empleo, aunque a un ritmo inferior de los últimos trimestres y mejorará la productividad. De igual forma continuará reduciéndose la tasa de paro, que quedaría por debajo del 10% en 2027.

Esta favorable evolución de la economía española, unido a la relajación de la política monetaria iniciada a mediados de 2024, ha tenido y seguirá teniendo repercusión en el mercado inmobiliario español.

En el sector de oficinas, la vuelta al trabajo presencial que reclamán las empresas está dinamizando el mercado, especialmente para los edificios grado A. En 2024, la contratación en los dos principales mercados, Madrid y Barcelona superó los 800.000 m<sup>2</sup>, un 30% más que en 2023 y situándose ya en máximos desde 2019. Las rentas siguen creciendo, especialmente las rentas de los edificios prime, que ya han superado los 41€/m<sup>2</sup>. El mercado de inversión empieza a animarse, con un incremento del 25% respecto de 2023. Las previsiones para 2025 son positivas, con una contratación creciente, disponibilidades reduciéndose y las rentas creciendo, especialmente las rentas prime. Se prevé un incremento de la actividad inversora y como consecuencia de ello y de la reducción de los tipos de interés una compresión de las rentabilidades prime.

En Sevilla, la demanda de oficinas sigue recuperándose, reduciéndose la tasa de disponibilidad y aumentando las rentas, especialmente en las zonas prime y activos de calidad. En Málaga las perspectivas son muy favorables debido a la escasez de producto, especialmente de productos modernos, sostenibles y saludables.

Y el sector hotelero, donde también estamos presentes, se ha recuperado totalmente de los estragos de la pandemia. España ha batido un récord de visitantes extranjeros, alcanzando ya la cifra de 94 millones de visitantes. Los precios siguen mejorando y con ello las rentabilidades. Se mantiene un importante volumen de inversión que representa aproximadamente el 25% de la inversión en Real Estate. Las buenas perspectivas turísticas sugieren un escenario positivo para el sector hotelero en España en 2025.



OP4984791

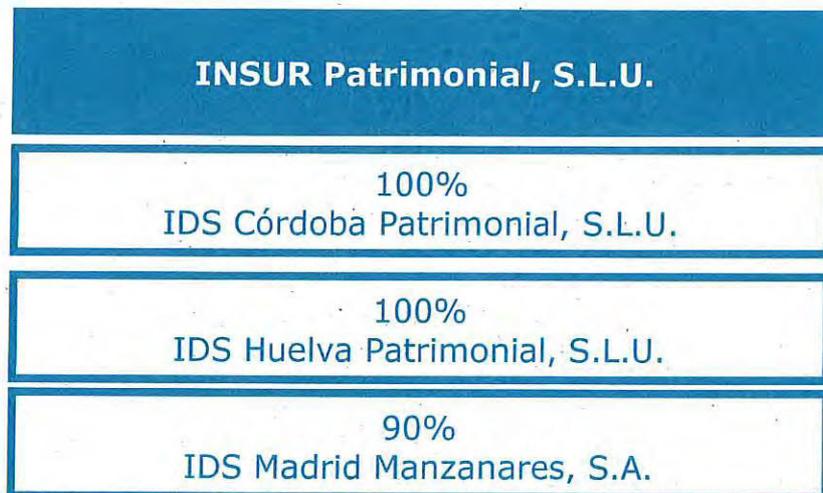
CLASE 8.ª

## 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



OP4984792

### 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 2024.

#### A) MAGNITUDES ECONÓMICAS.

##### 1º.-Resumen principales magnitudes

La Cifra de negocio se situó en 15.038 miles de euros, mientras que el Resultado de explotación ascendió a 13.908 miles de euros, el Resultado antes de impuestos a 11.410 miles de euros y el Resultado del ejercicio a 8.707 miles de euros.

<b>MAGNITUDES ECONÓMICAS (miles de euros)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Cifra de negocio	15.038	13.773
Rdo. de explotación	13.908	14.681
Rdo. antes de impuestos	11.410	11.644
<b>Rdo. del ejercicio</b>	<b>8.707</b>	<b>8.661</b>

##### 2º.- Ebitda

El resultado de explotación del ejercicio se ha situado en 13.908 miles de euros frente a los 14.681 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un decremento del 5,3%.

Por su parte, el EBITDA alcanza la cifra de 17.316 miles de euros, frente a los 18.019 miles de euros del ejercicio anterior, con un decremento, por tanto, del 3,9%.

<b>EBITDA (miles de euros)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Rdo. Explotación	13.908	14.681
(+) Amortizaciones del ejercicio	3.408	3.338
(+) Dotación provisiones	-	-
(-) Exceso provisiones	-	-
<b>EBITDA ejercicio</b>	<b>17.316</b>	<b>18.019</b>

El ebitda ajustado, aquél que no incluye el resultado por enajenaciones del inmovilizado, se ha situado en 10.962 miles de euros y supone, por tanto, un incremento del 18,0% sobre el obtenido en el ejercicio 2023.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EBITDA ejercicio</b>	<b>17.316</b>	<b>18.019</b>
(-) Rdo. Enajenaciones Inversiones inmobiliarias	(6.354)	(8.730)
<b>EBITDA AJUSTADO ejercicio</b>	<b>10.962</b>	<b>9.289</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP4984793

### 3º.- Resultado del ejercicio.

Finalmente, el Resultado después de impuestos del ejercicio ascendió a 8.707 miles de euros, frente a los 8.661 miles de euros obtenido en el ejercicio anterior y por tanto el incremento porcentual del resultado del ejercicio respecto al obtenido en 2023 es del 0,53%.

## B) MAGNITUDES FINANCIERAS

### 1º.- Endeudamiento financiero.

El endeudamiento financiero neto de la Sociedad se ha situado en 98.252 miles de euros frente a los 116.827 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un decremento del 15,9%.

<b>DEUDA FINANCIERA NETA</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
(+) Deuda financiera no corriente y corriente	107.833	119.603
<b>Deuda financiera bruta</b>	<b>107.833</b>	<b>119.603</b>
(-) Efectivo y otros activos líquidos	9.581	2.776
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>98.252</b>	<b>116.827</b>

### 2º.- Ratio de solvencia.

El patrimonio neto de la Sociedad asciende a 113.753 miles de euros frente a 101.906 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 11,6%.

El patrimonio neto sobre el activo total se sitúa en el 49,4% y un 44% en 2023.

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

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias destinadas a arrendamiento asciende a 249.030 miles de euros, según valoración realizada a 31 de diciembre de 2024 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 128.595 miles de euros, la Sociedad mantiene unas plusvalías latentes en estos activos inmobiliarios por un importe de 120.435 miles de euros.

Si considerásemos estas plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarias netas de impuestos (25%), incluidas en el Patrimonio Neto, este ascendería a 204.074 miles de euros, e implicaría que el balance estaría financiado en un 58,2% con fondos propios.

El GAV, o valor bruto de los activos inmobiliarios, asciende por tanto a 249.030 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 39,5%.

### 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 270 miles de euros. Adicionalmente, 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 2024 asciende a



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP4984794

44.362 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 9.581 miles de euros. Adicionalmente dispone de pólizas de crédito y líneas de pagos financiados pendientes de disposición al cierre del ejercicio por importe de 3.372 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	44.362
IDS Huelva Patrimonial	5.500	4.582
IDS Córdoba Patrimonial	9.000	4.909

6º.-Dividendos.

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

Sociedad	Ingresos por dividendos (miles €)
IDS Madrid Manzanares	630

No se ha acordado pago de dividendos en el ejercicio 2024.

#### 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 96.317 m<sup>2</sup> y 2.678 plazas de aparcamiento, en las principales zonas prime de Sevilla, Madrid, Huelva y Córdoba, con un valor neto contable de 128.595 miles de euros y un valor razonable a 31 de diciembre de 2024, según valoración realizada por CBRE, de 249.030 miles de euros.

La cifra de negocio de esta actividad patrimonial, que se ha situado en 14.621 miles de euros, frente a 13.398 miles de euros del ejercicio 2023, lo que supone un incremento del 9,1%.

Durante el ejercicio 2024 el arrendamiento de nuevas superficies se ha situado en 7.734 m<sup>2</sup>. La tasa de ocupación al cierre de 2024 se eleva al 93,5% frente al 87,6% al 31 de diciembre de 2023.

Adicionalmente la Sociedad ha obtenido unos ingresos por prestación de servicios inmobiliarios por importe de 417 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:



OP4984795

CLASE 8.<sup>a</sup>

- **IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.:** Cuenta con un Edificio destinado a uso hotelero, con una superficie bruta alquilable de 2.957 m<sup>2</sup> y situado en la Calle García Lovera de Córdoba y arrendado a la cadena Hotusa para su explotación.
- **IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.:** Cuenta con un Edificio destinado al arrendamiento de oficinas, con una superficie bruta alquilable de 2.379 m<sup>2</sup> y situado en Paseo de la Glorieta en Huelva.
- **IDS Madrid Manzanares, S.A.:** Cuenta con un Edificio destinado al arrendamiento de oficinas, con una superficie bruta alquilable de 13.671 m<sup>2</sup> y situado en Paseo de los Melancólicos en Madrid y arrendado en su totalidad a Cetelem y BNP Paribas.

Durante el ejercicio 2024 y dentro de la política de rotación de activos del Grupo, se han producido desinversiones por un precio de venta de 10.430 miles de euros (13.933 miles de euros en 2023) que han generado un beneficio antes de impuestos de 6.354 miles de euros (8.730 miles de euros en 2023).

#### 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 los ejercicios 2024 y 2023. No obstante, el Grupo está impulsando la transformación tecnológica de la compañía.

No se han producido otros hechos relevantes con posterioridad al cierre de los ejercicios 2024 y 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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP4984796

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 2024	Ejercicio 2023
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Período medio de pago a proveedores	36,69	30,73
Ratio de operaciones pagadas	51,58	30,49
Ratio de operaciones pend. de pago	5,34	31,32
	<b>Importe (miles €)</b>	<b>Importe (miles €)</b>
Total pagos realizados	3.559	7.758
Total pagos pendientes	1.690	3.088

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 2024	Ejercicio 2023
	<b>Importe (miles €)</b>	<b>Importe (miles €)</b>
<b>Volumen monetario</b>	<b>3.227</b>	<b>3.833</b>
<b>% Volumen monetario sobre total pagos</b>	<b>91%</b>	<b>49%</b>
	<b>Número de facturas</b>	<b>Número de facturas</b>
<b>Número de facturas</b>	<b>2.491</b>	<b>1.698</b>
<b>% Número de facturas sobre total</b>	<b>99%</b>	<b>82%</b>

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:



OP4984797

CLASE 8.ª

	Ejercicio 2024*	Ejercicio 2023*
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	54,31	30,20
Ratio de operaciones pagadas	50,76	30,89
Ratio de operaciones pend. de pago	8,00	23,94
	Importe (miles €)	Importe (miles €)
Total pagos realizados	3.124	4.290
Total pagos pendientes	130	473

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

	Ejercicio 2024*	Ejercicio 2023*
	Importe (miles €)	Importe (miles €)
Volumen monetario	2.930	3.833
<b>% Volumen monetario sobre total pagos</b>	<b>94%</b>	<b>89%</b>
	Número de facturas	Número de facturas
Número de facturas	2.491	1.705
<b>% Número de facturas sobre total</b>	<b>99%</b>	<b>83%</b>

(\*) 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:

### 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 2024 es la siguiente: de la deuda financiera con entidades de crédito a esta fecha, que asciende a 106.975 miles de euros (118.430 miles de euros en 2023), 7.244 miles de euros se encuentran referenciados a tipo de interés fijo (4.605 miles de euros) 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 eran las siguientes:



OP4984798

CLASE 8.ª

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

En el ejercicio 2024, a su vencimiento, la Sociedad ha registrado el cambio de valor razonable de este instrumento financiero, por importe de (499) 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 (pérdidas de 124 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.

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 249.030 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2023 se encontraba en un 8,66% libre de cargas y gravámenes.

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 9.581 miles de euros (2.776 miles de euros en 2023).
- La Sociedad dispone de pólizas de crédito no dispuestas por importe de 122 miles de euros (447 miles de euros en 2023).

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 2024, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 97.403 miles de euros (109.173 miles de euros en 2023) y "Pasivo corriente" por importe de 10.430 miles de euros (10.430 miles de euros en 2023) (véase Nota 12). A la fecha actual, la Sociedad tiene parte de la deuda financiera sujeta 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 2024, 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 2024.



CLASE 8.ª



OP4984799

#### 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.

#### 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 de los ejercicios 2024 y 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).



OP4984800

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.



OP4984801

## CLASE 8.ª

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 2024 y 2023.

Importes en miles de euros

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	31.12.2024	31.12.2023
Ebitda:		
Rdo. Explotación	13.908	14.681
(+) Amortizaciones	3.408	3.338
(+) Provisiones	-	-
<b>Ebitda</b>	<b>17.316</b>	<b>18.019</b>
Ebitda ajustado:		
Rdo. Explotación	13.908	14.681
(+) Amortizaciones	3.408	3.338
(+) Provisiones	-	-
(-) Rdos. Enajenaciones inmovilizado	(6.354)	(8.630)
<b>Ebitda Ajustado</b>	<b>10.962</b>	<b>9.389</b>
Endeudamiento financiero neto:		
Deudas con entidades de crédito (no corriente)	97.403	109.173
Deudas con entidades de crédito (corriente)	10.430	10.430
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(9.581)	(2.776)
<b>Endeudamiento financiero neto</b>	<b>98.252</b>	<b>116.827</b>
Patrimonio Neto sobre total de Activo:		
Patrimonio neto	113.748	101.899
Total activo	230.452	229.911
<b>Patrimonio Neto sobre total de Activo</b>	<b>49,36%</b>	<b>44,32%</b>
Patrimonio neto corregido:		
Patrimonio neto	113.748	101.906
Plusvalías de inversiones inmobiliarias	120.435	113.172
Gasto por impuesto de sociedades	(30.109)	(28.293)
<b>Patrimonio neto corregido</b>	<b>204.074</b>	<b>186.785</b>
Patrimonio Neto corregido sobre el total de Activo:		
Patrimonio neto corregido	204.074	186.785
Total activo corregido	350.887	343.083
<b>Patrimonio Neto corregido sobre total de Activo corregido</b>	<b>58,16%</b>	<b>54,44%</b>
LTV (Loan To Value):		
Endeudamiento financiero neto	<b>98.252</b>	<b>116.827</b>
GAV	<b>249.030</b>	<b>248.144</b>
<b>LTV</b>	<b>39,5%</b>	<b>47,1%</b>



OP4984802

CLASE 8.ª

**X.- OTRA INFORMACIÓN.**

**1.-EMPLEADOS.**

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

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 2024, el equipo humano de Grupo Insur está formado por 214 personas, de las cuales un 31,3% son mujeres y un 68,7% hombres. Durante 2024, la plantilla se ha incrementado pasando de 210 a 214 trabajadores, modificándose levemente la ratio de mujeres y hombres respecto al ejercicio anterior.

Evolución de la plantilla:

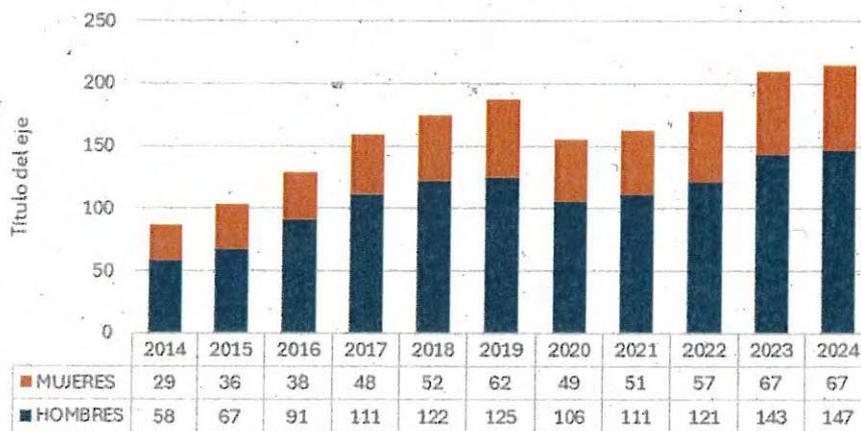
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>HOMBRES</b>	58	67	91	111	122	125	106	111	121	143	147
<b>MUJERES</b>	29	36	38	48	52	62	49	51	57	67	67
<b>TOTAL</b>	87	103	129	159	174	187	155	162	177	210	214



OP4984803

**CLASE 8.ª**

Evolución plantilla 2014 - 2024



La plantilla de Grupo Insur posee una elevada cualificación. La distribución de la plantilla por género y categorías laborales es la siguiente:

CUALIFICACIÓN PROFESIONAL	ALTA DIRECCIÓN	DIRECCIÓN	MANDO INTERMEDIO	ESPECIALISTA	TÉCNICO	STAFF	TOTAL
<b>GRADO SUPERIOR (titulación universitaria)</b>	<b>2</b>	<b>13</b>	<b>29</b>	<b>28</b>	<b>52</b>	<b>12</b>	<b>136</b>
Hombres	2	10	25	21	24	8	90
Mujeres		3	4	7	28	4	46

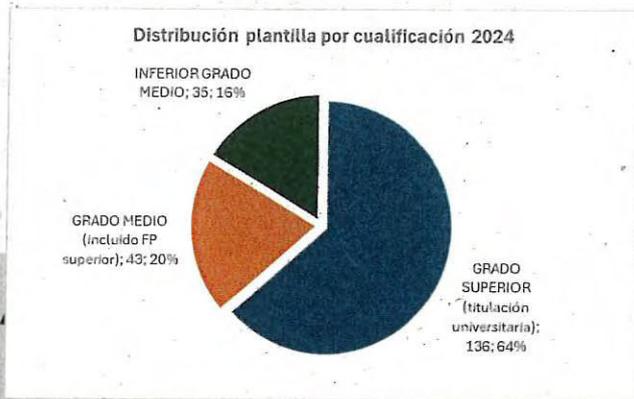


OP4984804

**CLASE 8.ª**

<b>GRADO MEDIO (incluido FP superior)</b>	<b>9</b>	<b>14</b>	<b>20</b>	<b>43</b>
Hombres	7	6	11	24
Mujeres	2	8	9	19

<b>INFERIOR MEDIO</b>	<b>GRADO MEDIO</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>25</b>	<b>35</b>
Hombres			1	23	33
Mujeres			2	2	2



<b>TOTAL PLANTILLA</b>	<b>214</b>
<b>TOTAL HOMBRES</b>	<b>147</b>
<b>TOTAL MUJERES</b>	<b>67</b>

El porcentaje de mujeres en plantilla respecto al total es de un 31,3%. Esta diferencia relativa entre el número de hombres y mujeres es debida a la actividad de construcción y parking, donde predominan los



OP4984805



CLASE 8.ª

hombres. Si no tenemos en cuenta estos ámbitos de actividad, la distribución del personal por género resulta equilibrada:



La distribución geográfica de la plantilla es la siguiente:



OP4984806

CLASE 8.<sup>a</sup>

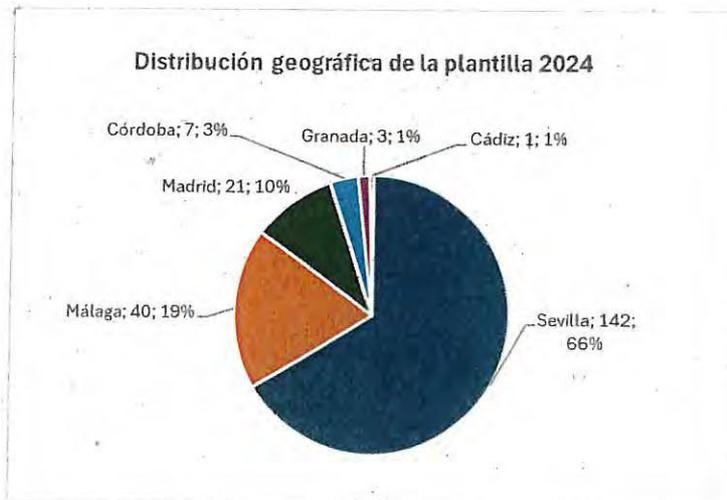
Provincia	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Sevilla	69,23 %	61,88 %	60,34 %	64,67 %	69,48 %	71,60 %	66,67 %	54,74 %	66,05 %
Málaga	8,46%	12,50 %	14,94 %	15,76 %	12,34 %	11,73 %	16,95 %	19,36 %	18,60 %
Madrid	16,16 %	17,50 %	17,82 %	13,59 %	7,79%	6,17%	7,34%	18,32 %	9,77%
Córdoba	2,30%	5%	4,02%	1,63%	3,25%	4,32%	3,95%	4,78%	3,26%
Granada	0,00%	0,00%	0,00%	1,63%	3,25%	2,47%	0,00%	2,64%	1,40%
Cádiz	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,60%	2,47%	2,82%	0,16%	0,93%
Cáceres	0,77%	0,63%	2,30%	2,17%	0,65%	0,62%	1,13%	0,00%	-
Huelva	3,07%	2,50%	0,57%	0,54%	0,65%	0,62%	1,13%	0,00%	-



OP4984807

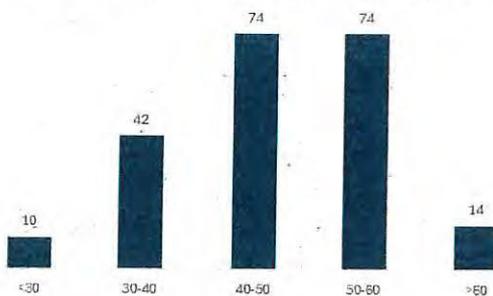


CLASE 8.<sup>a</sup>



La distribución de la plantilla por edades es la siguiente:

Distribución de la plantilla por rango de edad 2024



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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP4984808

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:

**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.



OP4984809

CLASE 8.ª

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 2024, se realizó a auditoría interna del Sistema y, a finales de septiembre, fue auditado por AENOR, obteniéndose el resultado de "evaluación conforme", lo que pone de manifiesto la mejora continua del Sistema y el compromiso de la compañía con la seguridad y salud de sus trabajadores y proveedores. .

- **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 2024, se ha reducido el índice de referencia a la cifra de 5,49 accidentes con baja por cada 100 trabajadores, 0,59 menos que el año anterior (6,08) teniendo en cuenta que el número de trabajadores indirectos se ha visto incrementado en 2024, pasando de 600 trabajadores indirectos en 2023 a 700 trabajadores en 2024, aprox.

Además, durante 2024 hemos tenido una media de superficie en construcción de 280.000m<sup>2</sup>, respecto a los 230.000 m<sup>2</sup> de 2023, alcanzándose el mayor volumen de obras activas desde que tenemos datos.

A pesar del elevado número de trabajadores en nuestras obras, no se ha producido ningún accidente considerado grave durante 2024, todo ello gracias al robusto sistema de prevención de riesgos laborales implantado en la compañía.

Además de estos objetivos, durante 2024 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.



OP4984810



CLASE 8.<sup>a</sup>

- ✓ 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 1ª 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 22 noviembre de 2024 se celebró el evento en Sevilla, previa visita cultural guiada al Real Alcázar. En su tradicional discurso, el Presidente resaltó la importancia de la Sostenibilidad / ESG en la estrategia de la compañía.
  - ✓ Se ha continuado mejorando el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el trabajo conforme a ISO 45001. Durante 2024 ha sido nuevamente auditado por AENOR, con el resultado de evaluación conforme.
- Respecto a la formación, como cada año, se ha elaborado en 2024 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:



OP4984811

CLASE 8.ª



- ✓ 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.
- ✓ 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 Ciberseguridad y seguridad de la información realizada por todo el personal, y por los miembros del Consejo de Administración.
- ✓ Formación en Resucitación cardiopulmonar y uso del desfibrilador externo automático, realizado por varias personas de los equipos de emergencias.
- ✓ Máster realizado por un Gerente de Promociones
- ✓ Programa Generación Digital PYMES para equipos directivos, realizado por dos miembros del Comité de Dirección.

En total, durante 2024, se han impartido 6.265 horas de formación, con una media de 29,41 horas de formación por empleado.



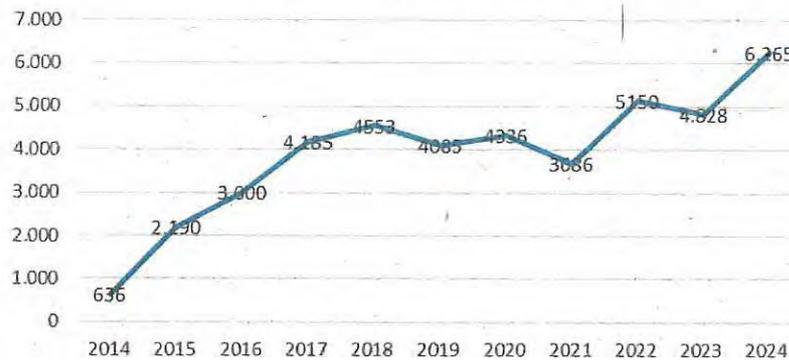
OP4984812

CLASE 8.<sup>a</sup>

La inversión económica en formación externa durante 2024 ha aumentado un 37,93% respecto al año anterior, alcanzando la cifra de 176.110,00 €.

De las 6.265 horas de formación, un 24,29% (1.564 horas) han sido destinadas a formación relacionada con la Seguridad y Salud de los Trabajadores.

Horas totales de formación



- En línea con el fomento del desarrollo personal y profesional en la compañía, durante 2024 se ha realizado la promoción interna de 4 empleados.
- El número total de nuevas incorporaciones ha sido de 36 personas, de los cuales 29 han sido hombres (principalmente personal de construcción), y 7 han sido mujeres. Se han producido 16 bajas, 11 hombres y 5 mujeres, La mayoría de las bajas se han producido, entre otros motivos, por la finalización de proyectos, habiéndose llegado a acuerdos satisfactorios para ambas partes.
- Es también de destacar, en relación con los empleados que, durante 2024, la filial IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U., ha negociado con los sindicatos más representativos del sector de la construcción el primer **Plan de Igualdad** de la sociedad, con el doble objetivo de (i) dar cumplimiento a la ley para empresas con más de 50 empleados (ii) formalización del compromiso de equidad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres. Se ampliará próximamente la negociación de planes de igualdad para el resto de las sociedades que componen Grupo Insur.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP4984813

- Además, se ha puesto a disposición del personal el correo [igualdad@grupoinsur.com](mailto:igualdad@grupoinsur.com) para elevar cualquier cuestión en materia de igualdad

## 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 ambientales, 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.



OP4984814

CLASE 8.<sup>a</sup>

- ✓ 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.**

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

En 2023 se tomó 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.

Se ha realizado un proceso de verificación de la Huella de Carbono (HC) de los años 2021, 2022 y 2023. 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, y 757 t CO2 equivalentes en 2023, habiéndose reducido en un 53,58% en total desde 2021. A cierre del ejercicio 2024, se ha calculado una HC de 2024 de 655 t CO2 equivalentes, aunque está pendiente de ser verificada. No obstante, supondría una reducción de un 15% respecto a la HC de 2023; lo que pone de manifiesto la efectividad de las medidas que se están llevando a cabo.

A cierre de 2024, Grupo Insur ha ido cumpliendo uno a uno con los objetivos parciales establecidos en el Plan de Mejora de la Huella de Carbono durante el ciclo 2021 - 2025

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.



CLASE 8.ª



OP4984815

- 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
<b>TOTAL EMISIONES ALCANCE 1+2</b>		<b>1632</b>	<b>989</b>	<b>985</b>	<b>866</b>	<b>267</b>
<b>% REDUCCIÓN HC INTERANUAL</b>			<b>39,40%</b>	<b>0,40%</b>	<b>12,08%</b>	<b>69,17%</b>

Según lo previsto, en 2025 se habrá logrado reducir al máximo las fuentes de emisión de CO2 sobre las que tenemos el control operacional.

**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



OP4984816

CLASE 8.<sup>a</sup>

proyectos de oficinas en Madrid y Málaga, cuyos trabajos de construcción se han iniciado durante 2023 y continúan durante 2024 :

- Edificio "Élever" (Madrid), ubicado en una zona consolidada de oficinas, Las Tablas en las inmediaciones de Madrid Nuevo Norte. El edificio contará con las mejores y más prestigiosas certificaciones y sellos **LEED Oro**, **WELL Oro** y **Wired Score**. Dispone de 9.990 m<sup>2</sup> de superficie alquilable, distribuidos en 7 plantas y 234 plazas de aparcamiento con puntos de recarga eléctrica. Destaca por sus 1.332 m<sup>2</sup> de zonas verdes, 1.146 m<sup>2</sup> de terrazas privativas, terraza ajardinada en planta cubierta y espacio flexible de trabajo colaborativo y eventos en planta baja. Incorpora medidas sostenibles basadas en una correcta elección y uso de los materiales, regulación térmica, lumínica y acústica, eficiencia energética, gestión sostenible del agua, selección de especies resistentes a la sequía y movilidad eléctrica, entre otras características..
- Edificio "Ágora" (Málaga), edificio inteligente de oficinas ubicado junto al Polo Digital de Tabacalera, en pleno Paseo Marítimo de Málaga, con una superficie total alquilable de 9.186 m<sup>2</sup> distribuidos en 7 plantas, capacidad para unos 750 trabajadores y 192 plazas de aparcamiento con puntos de recarga eléctrica. Está proyectado para obtener las certificaciones "**BREEAM® Excelente**" y nivel Oro en las certificaciones **WELL** y **WiredScore**. El edificio incorpora medidas sostenibles como una superficie verde con especies autóctonas de bajos requerimientos hídricos, iluminación LED en las zonas exteriores con menor consumo y contaminación lumínica, o el empleo de materiales sostenibles como madera certificada o materiales locales con bajo impacto de carbono.
- Edificio "Noa" (Málaga), ubicado en Martiricos, con una superficie de 10.900 m<sup>2</sup> para oficinas distribuidos en 7 plantas, espacios diáfanos que permiten su personalización y un aparcamiento subterráneo con 327 plazas y puntos de recarga eléctrica. Está proyectado para obtener el nivel Oro en las certificaciones "LEED", "WELL" y **WiredScore**. Destaca por el aprovechamiento de la luz natural a través de sus ventanales y amplias terrazas en todas sus plantas, con vistas al centro de la ciudad y al entorno natural que ofrece la zona, como el parque de Martiricos. Su diseño incorpora medidas para reducir el impacto ambiental basadas en una correcta elección y uso de los materiales, regulación térmica, lumínica y acústica, eficiencia energética, gestión sostenible del agua y movilidad eléctrica, entre otras características.
- Así mismo, está en desarrollo un campus empresarial en Valdebebas (Madrid), de 36.000 m<sup>2</sup> 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.



OP4984817

CLASE 8.<sup>a</sup>

En concreto, las certificaciones LÉED 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 2024, se ha obtenido la Certificación "BREEAM® en Uso" de:

- Edificio Insur Centro Huelva, con superficie alquilable: 1.647,82 m<sup>2</sup>.
  - Edificio -- Muy bueno.

Esta Certificación se suma a las que ya se obtuvieron en 2023 en los siguientes edificios de oficinas:

- Edificio Insur (Sevilla), con una superficie alquilable de 14.808 m<sup>2</sup>:
  - Edificio – Muy Bueno
  - Gestión – Excelente
- Edificio Insur Cartuja (Sevilla), con una superficie alquilable de 8.126 m<sup>2</sup>:
  - Edificio – Muy Bueno
  - Gestión – Excelente
- Edificio Suecia (Sevilla), con una superficie alquilable de 3.125 m<sup>2</sup>:



OP4984818

CLASE 8.ª

- o Edificio – Muy Bueno
  
- o Gestión – Excelente

Además de los citados edificios, durante 2023 se obtuvo la Certificación "**BREEAM® en Uso** del Edificio Suecia (Sevilla), con una superficie alquilable de 3.125 m<sup>2</sup> (Edificio – Muy Bueno, Gestión – Excelente) que fue vendido por la compañía en junio 2024.

Igualmente, en 2022 se obtuvo la Certificación "**BREEAM® en Uso**" del edificio Capitolio (Sevilla) de 5.083 m<sup>2</sup>, si bien este edificio fue igualmente vendido por la compañía en junio de 2023.

Así mismo, se dispone del edificio de oficinas "Río55 Madrid Business Park", con una superficie alquilable de 14.000 m<sup>2</sup>, que cuenta con certificación "**BREEAM® Very Good**" y "WELL Oro", y se espera conseguir la certificación "WELL Platino".

Por tanto, a cierre de 2024, la superficie de oficinas que cuenta con certificación BREEAM® asciende a 38.581,82 m<sup>2</sup>, lo que supone un 48,20% de la superficie de oficinas alquilable.

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

- **Objetivo estratégico 2E-3: Objetivo de al menos el 40% de las viviendas a entregar con Calificación energética AA (Consumo energético y Emisiones CO2) y al menos 70% de las viviendas con Calificación energética A. .**

Para la evaluación de este objetivo, se han considerado las promociones cuyos proyectos se han iniciado a partir de 2021, año de entrada en vigor del Plan Estratégico vigente.

Las viviendas entregadas durante 2024, cuyos proyectos se iniciaron durante el Plan Estratégico 2021-2025, han obtenido las siguientes calificaciones energéticas:



CLASE 8.ª



OP4984819

Nombre Promoción	Consumo Energético	Emisiones CO2	Unidades Entregadas 2024
Bermes I (Sevilla)	B	B	27
Montevilla Unique M5 (Villaviciosa de Odón, Madrid)	A	A	36
Montevilla Unique II M9 (Villaviciosa de Odón, Madrid)	A	A	22
Jardines del Olivar Fase I (Valdemoro, Madrid)	A	A	21
Jardines del Olivar Fase II (Valdemoro, Madrid)	A	A	34
Terrazas de Santa Rosa (Córdoba)	C	B	4
Boadilla Essences II (Boadilla del Monte, Madrid)	A	A	10
Montevilla Exclusive M14 (Villaviciosa de Odón)	A	A	28
Residencial Antonio Mairena (Castilleja de la Cuesta, Sevilla)	C	C	1
Selecta Costa Salobreña I (Salobreña, Granada)	B	B	1
Insur Ares III (Dos Hermanas, Sevilla)	A	A	52
Selecta Creta (Dos Hermanas, Sevilla)	A	A	8
Selecta Ática (Dos Hermanas, Sevilla)	B	A	101
Residencial Santa Aurelia (Sevilla)	B	B	29
Selecta Costa Salobreña II (Salobreña, Granada)	B	B	81

En 2024, se han entregado 455 viviendas, de las cuáles 211 cuentan con calificación AA, que representa 46,37% del total de viviendas entregadas.

En el acumulado de 2023 y 2024 se han entregado un total de 665 viviendas, de las cuales 316 cuenta con calificación AA, que representan un 48,24% del total, cumpliendo así el objetivo de superar el 40%.

Por otro lado, 312 viviendas disponen de una calificación energética A en emisiones de CO2 y las otras 137 tienen calificación B, lo que supone un 69,33%, no se llega de esta forma a cumplir el objetivo de superar el 70%. No obstante, se ha estado muy cerca y está previsto cumplir con el Plan Estratégico en 2025.

Hay que tener en cuenta que tanto la promoción Selecta Costa Salobreña como Residencial Antonio Mairena, no se iniciaron en 2021, sino en 2020, siendo anteriores a este Plan Estratégico.

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP4984820

- **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 m<sup>2</sup> 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.

En este sentido, durante el último trimestre de 2024, se ha iniciado la entrega parcial de la primera promoción con fachada industrializada, con un total de 311 viviendas, de las cuales se han entregado 101. Además, está prevista la construcción de cuatro promociones de viviendas con **fachada industrializada**, en tres de las cuales ya se han iniciado las obras. Entre 2024 y 2025 se prevén entregar un total de 407 viviendas con fachada industrializada.

Así mismo, están previstas tres promociones de activos terciarios con **muro cortina industrializado**, las tres iniciadas ya, que suponen 180 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 1.667, por lo que el grado de cumplimiento es del 35,21%, por encima del objetivo previsto.

\*Unidad equivalente de terciario cada 100m<sup>2</sup> de construcción terciaria.

#### **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 2024, 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", demostrando la mejora continua y el compromiso de la compañía con la protección ambiental y el cumplimiento de la legislación aplicable.



OP4984821

CLASE 8.ª

- **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 generaron 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.

En 2024, se han generado 110.419 toneladas de RCD, logrando valorizar aproximadamente 105.624, lo que supone un 95,66% del total.

Si unificamos todos los años desde 2022 obtenemos un total de 262.377,724 toneladas de residuo generado, 248.995,949 toneladas valorizadas, lo que supone un 94,90%, 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 2024**

Otro logro importante durante 2024 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 2024, se han finalizado los trámites para la inscripción de Grupo Insur a la iniciativa internacional contra el Cambio Climático SBTi, liderada por GDP, 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.

- **Gestión Medioambiental en Grupo Insur. Principales indicadores**



OP4984822

**CLASE 8.ª**

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

- a) Actuaciones y medidas orientadas a prevenir cualquier tipo de contaminación que pudieran originar nuestras actividades (segregación, control y gestión de los residuos, reciclado, etc.), en toda la cadena de valor inmobiliaria.
- b) La innovación en el diseño de los inmuebles, incorporando técnicas de edificación sostenible y de eficiencia energética, potenciando la industrialización y el uso de materiales sostenibles, y creando productos medioambientalmente responsables.
- c) La mejora continua de la eficiencia energética de los inmuebles propiedad de la compañía.
- d) La formación específica y concienciación de todos los empleados.

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

➤ **Sedes Corporativas**



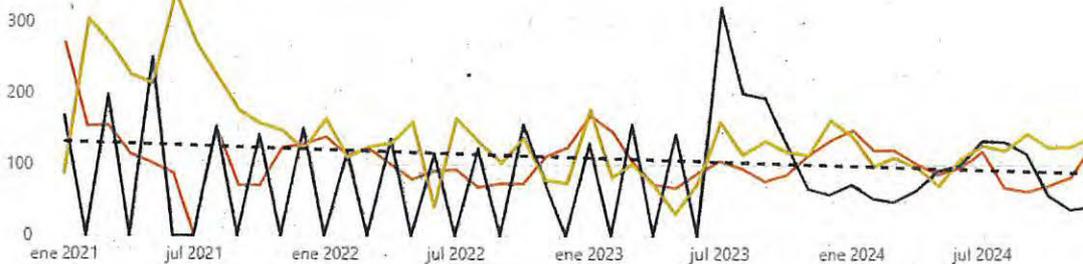
OP4984823

CLASE 8.ª

El consumo energético de las sedes corporativas ha mostrado una tendencia descendente desde 2020 hasta la fecha, alcanzando en 2024 una reducción media del 26,62% en el consumo energético por persona respecto al año anterior. La Sede Central (Sevilla) ha destacado especialmente gracias a la instalación de sistemas fotovoltaicos que han optimizado significativamente su consumo. La Sede de Madrid ha mantenido sus consumos estables, reflejando un buen control energético. En la Sede de Málaga, los altibajos visibles en la gráfica se deben al cambio en la periodicidad de las facturas, pasando de ser bimensuales a mensuales, lo que ha generado oscilaciones aparentes en el registro, aunque se ha logrado un seguimiento más preciso que también ha contribuido al éxito de la reducción global

**Consumo energético por Persona (kWh/Persona)**

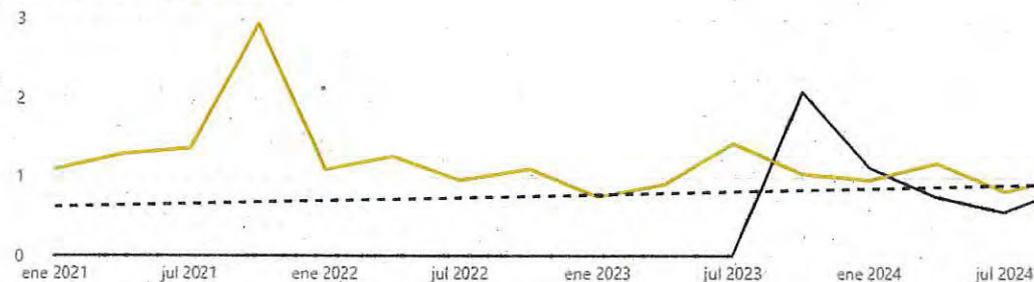
Centro ● Sede Madrid ● Sede Málaga ● Sede Sevilla



Respecto al consumo de agua, la siguiente gráfica muestra el consumo por persona en las sedes de Sevilla y Málaga desde enero de 2021 hasta diciembre de 2024. En Sevilla, se observa una reducción significativa del 21,97% en el consumo, pasando de picos altos en 2021 (cerca de 3 m<sup>3</sup>/persona) a valores mucho más bajos en 2024, reflejando un uso más eficiente. En Málaga no hay datos hasta julio de 2023, tras la apertura de la nueva sede, donde el consumo se ha mantenido estable con algunas fluctuaciones. En

**Consumo de Agua por Persona (m<sup>3</sup>/Persona)**

Centro ● Sede Málaga ● Sede Sevilla



general, ambas sedes muestran una tendencia hacia un consumo más eficiente.



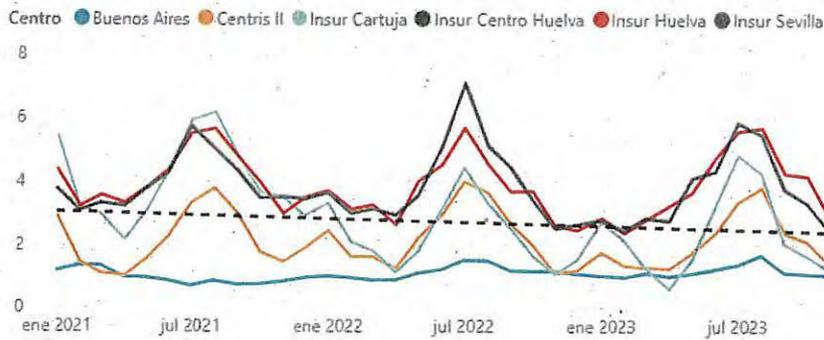
OP4984824

CLASE 8.ª

### ➤ Edificios Patrimoniales

Tras implementar diversas medidas enfocadas en la reducción del consumo eléctrico en los edificios patrimoniales en los últimos años, se ha logrado una disminución significativa en el uso total de energía. Estas acciones han dado resultados positivos, logrando una reducción del 19.57% en el consumo eléctrico por superficie alquilada, en comparación con la media de los últimos tres años. Este avance refleja el compromiso y la efectividad de las iniciativas adoptadas, encaminadas a mejorar la eficiencia energética y reducir el impacto ambiental de nuestros edificios patrimoniales.

**Consumo por superficie alquilada (kWh/m<sup>2</sup>)**



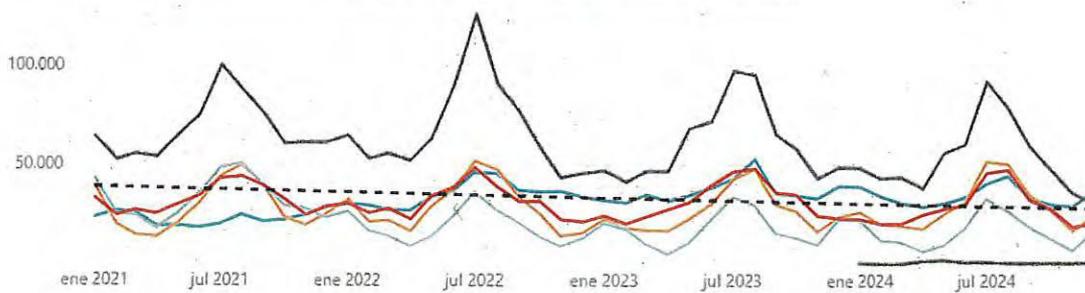


OP4984825

**CLASE 8.ª**

**Consumo total por Edificio (kWh)**

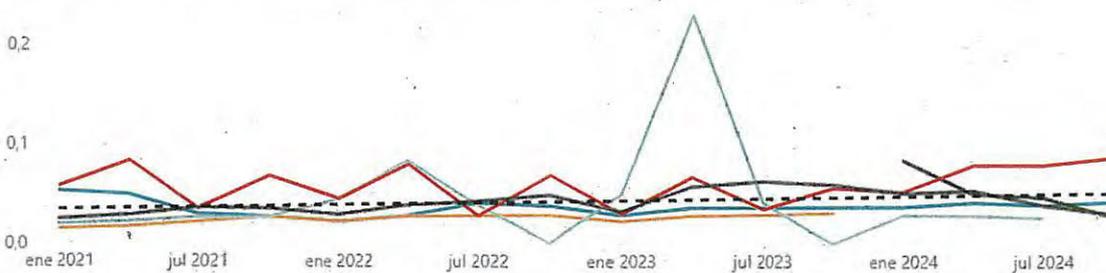
Centro ● Buenos Aires ● Centris II ● Insur Cartuja ● Insur Centro Huelva ● Insur Huelva ● Insur Sevilla



A través de diversas acciones enfocadas en optimizar el uso del agua en los edificios patrimoniales, se ha alcanzado una notable mejora en la gestión de este recurso. En los últimos años, estas medidas han permitido reducir el consumo de agua por superficie alquilada en un 7,90%, tomando como referencia la media de los tres años anteriores. Este resultado evidencia el esfuerzo continuo por implementar prácticas más sostenibles, mejorando la eficiencia hídrica y contribuyendo a la protección del entorno desde la gestión de nuestros edificios patrimoniales.

**Consumo de Agua por superficie alquilada (m3/m2)**

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



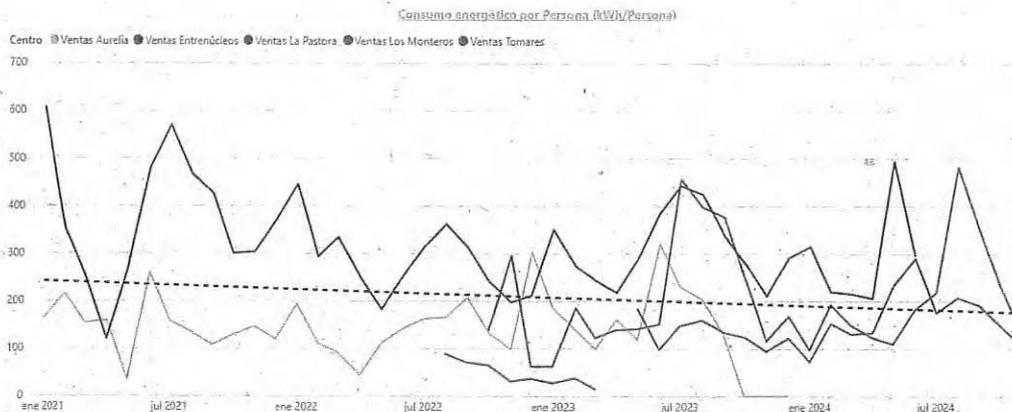


OP4984826

CLASE 8.ª

### ➤ Oficinas de Venta

El análisis del consumo energético por persona en las oficinas de ventas refleja una tendencia general a la baja en la mayoría de las sedes. Oficinas como Sta. Aurelia, Los Monteros y Tomares presentan consumos más estables con reducciones significativas a partir de mediados de 2022, mientras que Entrenúcleos y La Pastora evidencian mejoras progresivas pese a algunos picos ocasionales. Estas cifras destacan el impacto positivo de las medidas implementadas en la gestión energética, consolidando una mejora continua hacia una mayor eficiencia y sostenibilidad en las oficinas.



### ➤ 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 realizado un esfuerzo para recoger una mayor cantidad de información año tras año, solicitando a nuestros colaboradores un compromiso ambiental más elevado, especialmente a nuestros gestores de residuos. Esto ha permitido recopilar un mayor volumen de datos sobre la generación de residuos, lo que se ha reflejado en un aumento de datos sobre la cantidad de residuos generados.



OP4984827

CLASE 8.ª

Es importante mencionar que, sin descuidar el compromiso por reducir los residuos generados durante el ciclo de vida de nuestro negocio, Grupo Insur se enfoca en lograr una economía circular. Para esto, se ha puesto énfasis en valorizar la mayor cantidad posible de los residuos generados.

Indicadores en materia de gestión eficiente de residuos					
KPI	2020	2021	2022	2023	2024
Residuos generados (t)	28.442	46.784	68.715	86.971	110.419
Residuos generados respecto a EBITDA (t/millones de euros)	1.800,13	1.925,27	3.075,18	2.759,32	2.817,03