



Informe de Auditoría de Insur Patrimonial, S.L.U.

**(Junto con las cuentas anuales e informe de
gestión de Insur Patrimonial, S.L.U.
correspondientes al ejercicio finalizado el
31.12.2025)**



KPMG Auditores, S.L.
Avenida de la Palmera, 28A
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 2025, 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 2025, 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 (véanse notas 4.b y 6)

El balance de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 incluye inversiones inmobiliarias cuyo valor neto contable asciende a 127.949 miles de euros (128.595 miles de euros en 2024). 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 (Véase Notas 4.d y 9.b.)

El balance de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 incluye Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo correspondientes, principalmente, a instrumentos de patrimonio y créditos por importe de 29.082 miles de euros y 48.113 miles de euros respectivamente (29.143 miles de euros y 53.843 miles de euros respectivamente en 2024). La determinación del valor recuperable de las inversiones en empresas del grupo y asociadas 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 2025, 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 2025 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 tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

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

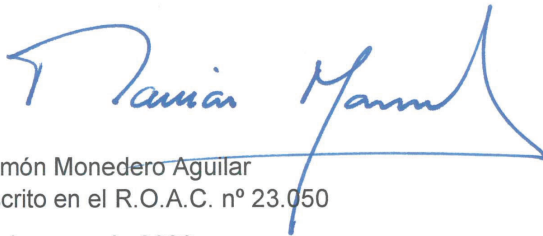
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.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

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación al administrador único de 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 23.050
19 de mayo de 2026



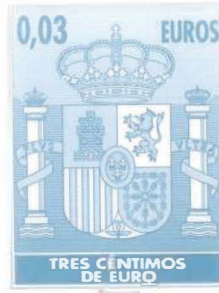
KPMG AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 07/26/00373
SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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



CLASE 8.^a



OP7648492

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 2025, todo ello recogido en el anverso de los folios de papel timbrado del Estado, numerados correlativamente del 7648781 al 7648879 todos inclusive, de la Serie OP clase 8.^a, en cumplimiento de la legislación vigente.

Sevilla, a 31 de marzo de 2026

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



CLASE 8.^a



OP7648781

INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Miles de euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio	Ejercicio	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio	Ejercicio
		2025	2024			2025	2024
ACTIVO NO CORRIENTE		210.533	215.314	PATRIMONIO NETO		115.940	113.753
Inmovilizado material		398	370	FONDOS PROPIOS-	Nota 11	115.936	113.748
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material			370	Capital		84.198	84.198
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	127.949	128.595	Capital escrutado		84.198	84.198
Terrenos		42.109	41.428	Prima de asunción		97	97
Construcciones		85.840	87.167	Reservas		24.890	20.683
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		78.735	84.526	Otras reservas		24.890	20.683
Instrumentos de patrimonio		29.082	29.143	Otras aportaciones de socios		1.509	63
Créditos a empresas	Nota 18	48.113	53.843	Resultado del ejercicio		5.242	8.707
Valores representativos de deuda		1.540	1.540	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS-		4	5
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 9	1.770	1.630	Subvenciones, donaciones y legados recibidos		4	5
Otros activos financieros		1.770	1.630				
Activos por impuesto diferido	Nota 15	1.681	193				
Activos por impuesto diferido		1.681	193				
				PASIVO NO CORRIENTE		94.317	101.831
				Provisiones a largo plazo		61	67
				Otras provisiones		61	67
				Deudas a largo plazo	Nota 13	91.982	99.436
				Deudas con entidades de crédito		89.813	97.403
				Otros pasivos financieros		2.169	2.033
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 15	2.274	2.328
ACTIVO CORRIENTE		12.730	15.138	PASIVO CORRIENTE		13.006	14.868
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 9	1.696	5.476	Deudas a corto plazo	Nota 13	10.751	11.648
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		1.462	1.625	Deudas con entidades de crédito corto plazo		10.652	10.430
Cientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 18	44	3.104	Otros pasivos financieros		99	1.218
Deudores varios		21	700	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 14	2.119	3.085
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 15	79	47	Proveedores		191	810
Inversiones financieras a corto plazo		5	5	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 18	1.114	1.348
Créditos a empresas		5	5	Personal		92	83
Periodificaciones a corto plazo		64	76	Acreedores varios		408	605
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		11.055	9.581	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 15	304	229
Tesorería		11.055	9.581	Anticipos de clientes		10	10
				Periodificaciones a corto plazo		136	135
TOTAL ACTIVO		223.263	230.452	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		223.263	230.452

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2025.

CLASE 8.^a

OP7648782

INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

(Miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 6 y 17-a	15.822	15.038
Arrendamiento de inmuebles		15.520	14.621
Prestación de servicios		302	417
Trabajos realizados por la empresa para su activo		247	823
Aprovisionamientos	Nota 17-b	(366)	(837)
Otros ingresos de explotación	Nota 6	1.499	1.221
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.499	1.221
Gastos de personal	Nota 17-c	(1.183)	(1.133)
Sueldos, salarios y asimilados		(931)	(879)
Cargas sociales		(252)	(254)
Otros gastos de explotación	Nota 17-d	(4.346)	(4.173)
Servicios exteriores		(2.985)	(2.885)
Tributos		(1.348)	(1.288)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 17-e	(13)	-
Amortización del inmovilizado		(3.363)	(3.408)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		2	2
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 6	535	6.354
Otros resultados		1	21
Gastos e ingresos excepcionales		1	21
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		8.848	13.908
Ingresos financieros		3.744	4.139
De participaciones en instrumentos de patrimonio:			
- En empresas del grupo y asociadas		972	630
De valores negociables y otros instrumentos financieros:			
- En empresas del grupo y asociadas		2.535	3.108
- En terceros		237	401
Gastos financieros		(4.570)	(6.136)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas		(57)	(77)
Por deudas con terceros		(4.513)	(6.059)
Gastos financieros capitalizados		-	-
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 10	22	(499)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 9	(1.027)	(2)
Deterioros y pérdidas		(1.027)	(2)
RESULTADO FINANCIERO		(1.831)	(2.498)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		7.017	11.410
Impuestos sobre beneficios	Nota 15	(1.775)	(2.703)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		5.242	8.707
OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		5.242	8.707

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 2025.



CLASE 8.^a



OP7648783

INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

(Miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		5.242	8.707
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Gastos de ampliación de capital		-	-
- Efecto impositivo		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por subvenciones, donaciones y legados recibidos		(2)	(3)
- Efecto impositivo		1	1
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		(1)	(2)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		5.241	8.705

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 2025.



CLASE 8.^a



OP7648784

INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
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
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	84.198	97	2.465	173	6.258	47	8.661	7	101.906
Fusión por absorción (Nota 5)	-	-	-	3.126	-	-	-	-	3.126
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	8.707	(2)	8.707
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	16	-	-	16
- Otras aportaciones de socios (Nota 11)	-	-	-	-	-	16	-	-	16
Distribución del resultado del 2023	-	-	866	-	7.795	-	(8.661)	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024	84.198	97	3.331	3.299	14.053	63	8.707	5	113.753
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	5.242	(1)	5.241
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	1.446	-	-	1.446
- Dividendo con cargo a reservas (Nota 11)	-	-	-	-	(4.500)	-	-	-	(4.500)
- Otras aportaciones de socios (Nota 11)	-	-	-	-	-	1.446	-	-	1.446
Distribución del resultado del 2024	-	-	870	-	7.837	-	(8.707)	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2025	84.198	97	4.201	3.299	17.390	1.509	5.242	4	115.940

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 2025.

CLASE 8.^a

OP7648785

INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

(Miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		14.176	5.972
Resultado del ejercicio antes de impuestos		7.017	11.410
Ajustes al resultado:		4.655	(434)
- Amortización del inmovilizado		3.363	3.408
- Correcciones valorativas por deterioro	Nota 6	-	-
- Variación de provisiones	Nota 6	(25)	-
- Deterioro y Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		(535)	(6.354)
- Deterioro y Resultados por bajas y enajenaciones de instrumento financiero		1.027	2
- Ingresos financieros	Nota 9	(3.744)	(4.139)
- Gastos financieros	Nota 12	4.570	6.136
- Imputación de subvenciones		(1)	(2)
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros		-	499
- Devengo Plan acciones I/p		-	16
Cambios en el capital corriente		3.024	(3.322)
- Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 9-c	3.870	926
- Otros activos corrientes		12	11
- Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 14	(966)	(4.302)
- Otros pasivos corrientes		1	(4)
- Otros pasivos no corrientes		107	47
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(520)	(1.682)
- Pagos de intereses		(4.264)	(5.821)
- Cobros de intereses		3.744	4.139
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		1.623	6.416
Pagos por inversiones		(23.742)	(27.208)
- Empresas del grupo y asociadas		(23.261)	(26.391)
- Inmovilizado material		(112)	(173)
- Inversiones inmobiliarias		(248)	(688)
- Otros activos financieros		(121)	44
Cobros por desinversiones		25.365	33.624
- Empresas del grupo y asociadas		23.900	23.516
- Inversiones inmobiliarias		1.465	10.108
- Otros activos financieros		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(14.336)	(13.856)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(9.836)	(13.856)
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 13	-	-
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 13	(7.674)	(12.085)
- Emisión de deudas con empresas del grupo		(2.162)	(1.771)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo	Nota 18	-	-
Cobros y pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(4.500)	-
- Dividendos		(4.500)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		1.463	(1.468)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		9.581	2.776
Efectivo por combinación de negocios (Nota 5)		11	8.273
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		11.055	9.581

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 2025.



CLASE 8.^a



OP7648786

Insur Patrimonial, S.L. (Unipersonal)

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2025

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



OP7648787

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



OP7648788

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

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

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

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



CLASE 8.^a



OP7648789

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 (Nota 9), 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 NIIF-UE. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 del Grupo Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes que presentan un activo de 631.705 miles de euros y un patrimonio neto de 279.029 miles de euros han sido formuladas en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el 26 de febrero de 2026 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 2024 del Grupo Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes que presentaban un activo de 507.793 miles de euros y un patrimonio neto de 158.281 miles de euros fueron formuladas en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 26 de febrero de 2025 y fueron depositadas en el Registro Mercantil de Sevilla tras su aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 10 de abril de 2025.

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.



CLASE 8.^a



OP7648790

- 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 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 2024 fueron aprobadas por decisión del Socio Único, en competencia de la Junta General Ordinaria de Socios, el 15 de mayo de 2025.

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 (Notas 4-a, 4-b, 4-d, 9 y 10)
- El cálculo de provisiones (Nota 4-j)
- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (Nota 4-a, 4-b y 4-d)
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (Nota 4-d)



CLASE 8.^a



OP7648791

- La probabilidad de obtención de beneficios fiscales futuros a la hora de registrar activos por impuestos diferidos (Nota 4-e y 15)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2025, 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 2025 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2024.

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 2025 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2024.

f) Cambios en criterios contables-

Durante el ejercicio 2025, no se han producido cambios de criterios contables adicionales respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2024.

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 2024.

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.



CLASE 8.ª



OP7648792

3. Distribución del resultado

La Sociedad ha obtenido beneficios en el ejercicio, por lo que la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2025 que el Administrador Único de la Sociedad someterá a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Socios es la siguiente:

	Euros	
	2025	2024
<i>Base de reparto</i>		
Pérdidas y Ganancias	5.241.736,11	8.707.129,99
Total	5.241.736,11	8.707.129,99
<i>Distribución</i>		
Reserva legal	524.173,61	870.713,00
Reservas voluntarias	4.717.562,50	7.836.416,99
Total	5.241.736,11	8.707.129,99

Por decisión del socio único de fecha 30 de diciembre de 2025 se aprobó un dividendo por importe de 4.500 miles de euros con cargo a reservas voluntarias.

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

	Miles de euros				
	2025	2024	2023	2022	2021
Dividendos distribuidos	4.500	-	2.500	750	3.500

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 2025 y 2024, 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



OP7648793

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 84 miles de euros (69 miles de euros en el ejercicio 2024).

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 (Nota 6).



CLASE 8.^a



OP7648794

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.

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.

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



CLASE 8.^a



OP7648795

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 ó 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. 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



CLASE 8.^a



OP7648796

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 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.



CLASE 8.^a



OP7648797

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.

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



CLASE 8.^a



OP7648798

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

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.



CLASE 8.ª



OP7648799

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.

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



CLASE 8.^a



OP7648800

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.^a



OP7648801

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.^a



OP7648802

importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imposables 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 imposables, 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.



CLASE 8.ª



OP7648803

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

h) Periodificaciones a corto plazo-

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



CLASE 8.^a



OP7648804

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



CLASE 8.^a



OP7648805

futura. 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



CLASE 8.^a



OP7648806

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 (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.



CLASE 8.^a



OP7648807

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 n 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 (Nota 1).

Disolución y liquidación de sociedades dependientes

Con fecha 31 de octubre de 2025, en decisión de socio único en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios de la dependiente IDS Huelva Patrimonial, S.L.U., Insur Patrimonial, S.L.U., acordó la disolución y liquidación de IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. con adjudicación de su haber social a favor de Insur Patrimonial, S.L.U. La escritura de disolución y liquidación fue otorgada el 3 de noviembre de 2025 e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 24 de noviembre de 2025. El Balance final de



CLASE 8.^a



OP7648808

liquidación dio lugar a la asignación al socio único de los siguientes activos y pasivos, lo que hizo que el haber social adjudicado ascendiese a 11 miles de euros.

	Activos
Activos:	
Inversiones inmobiliarias	3.290
Fianzas arrendamientos depositadas	18
Activos por impuestos diferidos y Saldos deudores con Administraciones Públicas	828
Tesorería	12
Total activos	4.148
Pasivos:	
Fianzas y garantías adicionales contratos de arrendamiento	23
Crédito con Insur Patrimonial, S.L.U.	4.114
Total pasivos	4.137
Neto activos menos pasivos	11

El principal activo adjudicado a Insur Patrimonial, S.L.U. es un edificio de oficinas, destinado al arrendamiento, de 1.922 m² en Paseo de la Glorieta de Huelva (véanse Notas 6 y 9).

Como se indica en las Notas 9b y 18 con la adjudicación del crédito con Insur Patrimonial, S.L.U. se canceló por confusión esta deuda con el activo que tenía Insur Patrimonial, S.L.U.

Los activos por impuestos diferidos y saldos deudores con Administraciones Públicas se corresponden con: (i) activos por impuestos diferidos por gastos financieros no deducibles y bases impositivas negativas surgidas por la aplicación de la disposición adicional 19^a de la LIS, y (ii) saldos deudores con Administraciones Públicas por la base imponible negativa del ejercicio 2025 de IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. que se compensa con las bases impositivas positivas del grupo fiscal de Inmobiliaria del Sur, S.A. (Nota 15).

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.



CLASE 8.ª



OP7648809

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 8ª



OP7648810

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

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



OP7648811

objeto de conseguir los beneficios fiscales en el establecidos y de acuerdo con la citada normativa se ha efectuado la preceptiva comunicación a la Administración Tributaria en la forma y plazos reglamentariamente determinados.

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



CLASE 8.^a



OP7648812

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

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



CLASE 8.ª



OP7648813

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

A continuación, se presenta una relación de los valores de los elementos de activo adquiridos y pasivos asumidos según valores consolidados recogidos en las Cuentas Anuales consolidadas de Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades dependientes a 1 de enero de 2023 y que 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
ACTIVO NO CORRIENTE	300	PATRIMONIO NETO	872
Inmovilizado material	291	FONDOS PROPIOS-	864
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	291	Capital	302
Inversiones financieras a largo plazo	3	Capital escriturado	302
Otros activos financieros	3	Reservas	608
Activos por impuesto diferido	6	Otras reservas	608
Activos por impuesto diferido	6	Resultado negativo de ejercicios anteriores	(903)
		Otras aportaciones de socios	857
		SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS-	8
			4
		PASIVO NO CORRIENTE	1
		Deudas a largo plazo	1
		Otros pasivos financieros	3
		Pasivos por impuesto diferido	
			393
ACTIVO CORRIENTE	969	PASIVO CORRIENTE	1.20
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	383	Deudas a corto plazo	35
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	135	Deudas con entidades de crédito	85
Cientes, empresas del grupo y asociadas	14	Otros pasivos financieros	28
Deudores varios	95	Deudas con empresas del grupo y asociadas	237
Otros créditos con las Administraciones Públicas	139	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	16
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	19	Proveedores	139
Inversiones financieras a corto plazo	1	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	
Periodificaciones a corto plazo	13	Personal	26
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	553	Acreedores varios	31
Tesorería	553	Otras deudas con las Administraciones Públicas	20
		Anticipos de clientes	5
		Periodificaciones a corto plazo	8
TOTAL ACTIVO	1.269	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.269



CLASE 8.ª



OP7648814



CLASE 8.ª



OP7648815

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2025-

	Miles de euros					Saldo final
	Saldo inicial	Adjudicación de activos	Adiciones	Retiros	Trasposos	
Coste						
Suelo	41.828	653	-	(372)	-	42.109
Construcción	128.320	2.637	248	(1.042)	-	130.163
Amortización acumulada	(40.825)	-	(3.279)	236	-	(43.868)
Deterioro	(728)	-	-	273	-	(455)
Total coste neto	128.595	3.290	(3.031)	(905)	-	127.949

Ejercicio 2024-

	Miles de euros				Saldo final
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos	
Coste					
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)
Total coste neto	134.972	(2.623)	(3.754)	-	128.595

En el ejercicio 2025, como consecuencia de la liquidación de la sociedad dependiente IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. la Sociedad se ha adjudicado el activo denominado Insur Centro Huelva, situado en Huelva capital, por importe de 3.290 miles de euros, según valoración realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. (Notas 5 y 9).

Las adiciones del ejercicio 2024 se correspondieron 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.

El beneficio obtenido por la Sociedad por la venta de inversiones inmobiliarias ha ascendido a 535 miles de euros en el ejercicio 2025 (6.354 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 2025 adjunta y se corresponde con la venta de tres locales comerciales en Sevilla y un local comercial en Córdoba.

Los ingresos por alquileres derivados de rentas procedentes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad han ascendido en el ejercicio 2025 a 15.520 miles de euros (14.621 miles de euros en 2024) (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 8.892 miles de euros (8.714 miles de euros en 2024), y corresponden a servicios exteriores, tributos, personal y amortización. Estos



CLASE 8.^a



OP7648816

gastos incluyen los de mantenimiento preventivo, seguros, seguridad y limpieza, entre otros, que, junto con los tributos, el coste de personal (tanto de estructura como directo) y la amortización, son en su mayoría gastos fijos por lo que un incremento en las tasas de ocupación de los inmuebles no supondrá un impacto significativo en los gastos de explotación de la actividad de arrendamiento. Debido a que la mayor parte de los inmuebles están parcialmente ocupados (inmuebles multi inquilino) y a que la aplicación de gestión utilizada por la compañía para su actividad de arrendamiento considera cada 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" 1.476 miles de euros (1.164 miles de euros en 2024) en concepto de repercusión a arrendatarios de gastos soportados por la Sociedad.

La situación, al cierre del ejercicio 2025, 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 ²)	65.452,88	62.482,57	2.970,31
Locales (m ²)	20.661,75	19.983,90	677,85
Hotelero (m ²)	7.453,57	7.453,57	-
Total sobre rasante (m²)	93.568,20	89.920,04	3.648,16
Archivos y otros usos (m ²)	2.893,18	1.549,63	1.343,55
Plazas de garaje* (unidades)	2.678		

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

La situación, al cierre del ejercicio 2024, 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 ²)	64.231,26	58.962,49	5.268,77
Locales (m ²)	21.739,03	20.893,81	845,22
Hotelero (m ²)	7.453,57	7.453,57	-
Total sobre rasante (m²)	93.423,86	87.309,87	6.113,99
Archivos y otros usos (m ²)	2.893,18	1.575,36	1.317,82
Plazas de garaje* (unidades)	2.678		

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



CLASE 8ª



OP7648817

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)
- Edificio Insur Centro Huelva (Paseo de la Glorieta, Huelva)

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 2025 y 2024.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025, 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 262.260 miles de euros (249.030 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

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 valor razonable de las inversiones inmobiliarias se desglosa así:

	Miles de euros	
	2025	2024
Activos comerciales (valorados por descuento de flujos de caja)	259.300	246.070
Parking (valorados por comparación)	2.810	2.810
Activos residenciales (valorados por capitalización)	150	150
Total	262.260	249.030

El método de valoración empleado para los edificios comerciales 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 (activos no comerciales) 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.



OP7648818

CLASE 8.ª

Las *yields* y *exits* consideradas en la valoración se detallan a continuación:

Ejercicio 2025-

	Tasas de descuento (%)	Exit yields (%)	Equivalent yields (%)
Inmuebles valorados por:			
Descuento de flujos de caja			
- Edificios mixtos (oficinas, locales y hoteles)	7,65% - 9,00%	5,75% - 7,00%	n.a.
- Locales comerciales	8,00% - 9,75%	6,00% - 7,75%	n.a.
Capitalización			
- Viviendas	n.a.	n.a.	4,88%

Ejercicio 2024-

	Tasas de descuento (%)	Exit yields (%)	Equivalent yields (%)
Inmuebles valorados por:			
Descuento de flujos de caja			
- Edificios mixtos (oficinas, locales y hoteles)	7,70% - 9,00%	5,70% - 7,00%	n.a.
- Locales comerciales	7,00% - 9,75%	5,00% - 7,75%	n.a.
Capitalización			
- Viviendas	n.a.	n.a.	4,85%

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

La variación en un cuarto de punto en las "exit yields" tendría el siguiente impacto sobre la valoración:

Ejercicio 2025-

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2025	Aumento de un 0,25%	Disminución de un 0,25%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 0,25% en las "exit yields"	259.300	(5.974)	6.511



OP7648819

CLASE 8.^a**Ejercicio 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"	249.030	(8.470)	3.635

Un aumento del 0,25% sobre las "exit yields" de mercado utilizadas por los valoradores supondría que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se situara en 253.326 miles de euros, con unas plusvalías latentes de 125.377 miles de euros, mientras que una disminución del 0,25% de las "exit yields" y utilizadas elevarían el valor razonable de las inversiones inmobiliarias hasta 265.811 miles de euros y las plusvalías latentes hasta 137.862 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" de mercado utilizadas en la valoración supondría registrar deterioros adicionales al 31 de diciembre de 2025 por importe de 371 miles de euros, con un impacto en el resultado del ejercicio y en el patrimonio neto de 278 miles de euros (deterioros netos de gasto por impuesto sobre sociedades).

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

Ejercicio 2025-

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2025	Disminución de un 10%	Aumento de un 10%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 0,25% en las rentas de mercado	259.300	(14.824)	14.580

Ejercicio 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 244.476 miles de euros, con unas plusvalías latentes de 116.527 miles de euros, mientras que un aumento del 10% de las rentas utilizadas elevarían



CLASE 8.^a



OP7648820

el valor razonable de las inversiones inmobiliarias hasta 273.880 miles de euros y las plusvalías latentes hasta 145.931 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 2025 por importe de 765 miles de euros, con un impacto en el resultado del ejercicio y en el patrimonio neto de 574 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 2025 el coste neto de las inversiones inmobiliarias que están afectas a garantías asciende a 112.230 miles de euros (108.410 miles de euros en 2024) y su valor de mercado asciende a 240.705 miles de euros (227.455 miles de euros en 2024) lo que supone el 91,78% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias (91,34% en 2024). Del importe mencionado anteriormente de 240.705 miles de euros (227.455 miles de euros en 2024), un importe de 2.390 miles de euros (2.690 miles de euros en 2024) garantiza operaciones financieras de sociedades del grupo, en las que la sociedad es hipotecante no deudor.

7. Arrendamientos

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, 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
	2025	2024
Menos de un año	12.853	11.837
Entre uno y cinco años	30.480	26.622
Más de cinco años	28.661	16.765
Total	71.994	55.224

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 2025 de 90.248 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 2025, asciende a 15.520 miles de euros (14.621 miles de euros en 2024) (Nota 17-a), registrado en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.



CLASE 8ª



OP7648821

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					
	2025			2024		
	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	-	2.772	2.772	-	3.509	3.509
Dividendos e intereses	-	972	972	-	630	630
Variación en el valor razonable	22	-	22	(499)	-	(499)
Dotaciones por deterioro de valor	-	(1.040)	(1.040)	-	(2)	(2)
Ganancias / (Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	22	2.717	2.739	(499)	4.137	3.638
	22	2.704	2.704	(499)	4.137	3.638

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 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de euros					
	2025			2024		
	Derivados	Fianzas	Total	Derivados	Fianzas	Total
Activos financieros a largo plazo	-	1.770	1.770	-	1.630	1.630
Total	-	1.770	1.770	-	1.630	1.630

El importe registrado en el epígrafe "Otros activos financieros" de los ejercicios 2025 y 2024 se corresponde con las fianzas constituidas ante diferentes organismos públicos con vencimiento a largo.

CLASE 8.^a

OP7648822

b) Inversiones financieras en empresas del grupo, multigrupo y asociadas-

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2025 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	31.146	977	(2.776)	29.347
Créditos a empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas (Nota 15)	53.843	22.283	(28.013)	48.113
Valores representativos de deuda (Nota 15)	1.540	-	-	1.540
Deterioro de participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	(2.003)	(1.027)	2.765	(265)
Total	84.526	22.233	(28.024)	78.735

El aumento de las participaciones en empresas del grupo por importe de 977 miles de euros se corresponde con el coste de la aportación de socios realizada en el ejercicio 2025 a la dependiente IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. y las reducciones por importe de 2.776 miles de euros se corresponde con la baja de la participación de IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. tras su disolución y liquidación. Los aumentos por deterioros de participaciones en empresas del grupo se corresponden a 31 miles de euros con relación a la participación en IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. y 996 miles de euros con relación a la participada IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. La disminución de los deterioros se corresponde a la baja de la dependiente IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. Dentro de las reducciones de los Créditos a empresas del Grupo se encuentra un importe 4.114 miles de euros por la cancelación del crédito que a la fecha de la disolución y liquidación de IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. mantenía la Sociedad con esta dependiente (Nota 18).

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2024 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	31.074	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)
Total	87.403	25.999	(28.876)	84.526

El aumento de las participaciones en empresas del grupo por importe de 150 miles de euros se correspondió 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 correspondieron con la operación de fusión por absorción de la dependiente IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. por importe de 78 miles de euros miles de euros.

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.



CLASE 8.ª



OP7648823

El detalle del saldo de "Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas" a 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	Miles de euros	
	2024	2024
Participaciones en empresas del Grupo-		
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	671	671
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. (*)	-	1.649
IDS Madrid Manzanares, S.A.	28.676	28.676
Total coste	29.347	31.146
Deterioros	(265)	(2.003)
Coste neto	29.082	29.143

(*) Sociedad disuelta y liquidada en el ejercicio 2025 (Nota 5)



CLASE 8.ª

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

Ejercicio 2025-

	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	294	(31)	-	416	405	-	671	(31)	(265)
IDS Madrid Manzanares, S.A.	90	-	10.000	2.291	1.124	(900)	1.472	11.696	972 (a)	28.676	-	-
Total												

Todas las sociedades dependientes tienen como actividad la de adquisición y arrendamiento de inmuebles y tienen su domicilio social en calle Ángel Gelán, 2 de Sevilla.
 (*) Información obtenida de los estados financieros no auditados al 31 de diciembre de 2025.
 (a) Se corresponde con cuatro dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2025 por importes de 150, 250, 250 y 250 miles de euros y un dividendo con cargo a reservas por importe de 180 miles de euros, de los cuales un total de 972 miles de euros han sido recibidos por la Sociedad.

Ejercicio 2024-

	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	-	1.649	(281)	(1.769)
IDS Madrid Manzanares, S.A.	90	-	10.000	2.205	858	(600)	1.394	12.252	630 (a)	28.676	-	-
Total												

Todas las sociedades dependientes tienen como actividad la de adquisición y arrendamiento de inmuebles y tienen su domicilio social en calle Ángel Gelán, 2 de Sevilla.
 (*) Información obtenida de los estados financieros no auditados al 31 de diciembre de 2024.
 (b) 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.

P7648824



CLASE 8.^a



OP7648825

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 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 constituía la adquisición y arrendamiento de inmuebles. Esta sociedad adquirió en el ejercicio 2009 un edificio de oficinas en Paseo de la Glorieta, en Huelva. En el ejercicio 2025 se ha procedido a la disolución y liquidación de esta sociedad (Nota 5).
- 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	
	2025	2024
Clientes por prestaciones de servicios	1.462	1.625
Clientes y deudores de dudoso cobro	13	18
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	44	3.104
Deudores varios	21	700
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 12-a)	79	47
Deterioros	(13)	(18)
Total	1.606	5.476

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha dotado deterioros en concepto de provisión por importe de 16 miles de euros registrado con cargo al epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta y ha aplicado deterioros por importe de 18 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.

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 2025 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



CLASE 8.^a



OP7648826

del ejercicio 2025 de diferentes arrendatarios que generalmente no presentan problemas de cobrabilidad. Dentro de este importe, se incluyen 1.067 miles de euros correspondiente a la periodificación de ingresos de contratos de arrendamiento que se encuentran en periodo de carencia o bonificación de rentas (1.149 miles de euros en el ejercicio 2024). Asimismo, se incluyen 1 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 (20 miles de euros en 2024).

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.

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 2025 es la siguiente: de la deuda financiera con entidades de crédito a esta fecha, que asciende a 99.913 miles de euros (106.975 miles de euros en 2024), 3.406 miles de euros se encuentran referenciados a tipo de interés fijo (7.244 miles de euros en 2024) y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euríbor).

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 2025 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 276 miles de euros (positivo por importe de 270 miles de euros en 2024). 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 2025 asciende a 43.918 miles de euros que se encuentra registrado en el activo no corriente



CLASE 8.ª



OP7648827

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 2025 de 262.260 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2025 se encuentra en un 8,22% libre de cargas y gravámenes.

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 11.055 miles de euros (9.581 miles de euros en 2024).
- La Sociedad dispone de pólizas de crédito no dispuestas por importe de 131 miles de euros (122 miles de euros en 2024).

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 2025, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 89.813 miles de euros (97.403 miles de euros en 2024) y "Pasivo corriente" por importe de 10.652 miles de euros (10.430 miles de euros en 2024) (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 2025, 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 obtuvo 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.



CLASE 8.ª



OP7648828

El importe en libros de los activos financieros representa el nivel máximo de exposición al riesgo de crédito. A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el máximo nivel de exposición al riesgo de crédito es como sigue:

	Miles de euros	
	2025	2024
Otros activos financieros valorados a coste amortizado (Nota 9-b)	48.113	53.848
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 9-c)	1.606	5.476
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10-b)	11.055	9.581
Total	60.774	68.905

Pérdidas por deterioro de valor

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

Ejercicio 2025-

	Miles de euros		
	Importe total bruto	Provisión	Total neto
No vencidas	64.028	-	64.028
Vencidas de 0 a 30 días	88	-	88
Vencidas de 31 a 60 días	21	-	21
Vencidas de 61 a 90 días	-	-	-
Vencidas de 91 a 180 días	-	-	-
Vencidas de 181 a 365 días	-	-	-
Vencidas más de un año	-	-	-
Clientes con evidencia objetiva de deterioro	16	(16)	-
Total	64.153	(16)	64.117

Ejercicio 2024-

	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)	-
Total	72.463	(18)	74.445



CLASE 8.^a



OP7648829

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.

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 2025, 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.



CLASE 8.^a



OP7648830

Reserva legal-

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

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 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 2025 y 2024 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 2025 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 1 miles de euros (16 miles de euros en 2024, 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 49 miles de euros al 31 de diciembre de 2025.

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.

El epígrafe "Otras aportaciones de socios" también 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.

Adicionalmente tras la consulta de la Dirección General de Tributos V0289/25, en respuesta a una consulta del Inmobiliaria del Sur, S.A., socio único de Insur Patrimonial, S.L.U., han sido asignados a Insur Patrimonial, S.L.U. activos por impuestos diferidos correspondientes a gastos financieros pendientes de deducción generados por la actividad patrimonial de Inmobiliaria del Sur, S.A. con anterioridad a la segregación de la actividad patrimonial en beneficio de Insur Patrimonial, S.L.U. (véanse notas 1 y 5) y que de acuerdo al criterio de la Dirección General de Tributos expresada en su consulta V1112-16 figuraban registrados en Inmobiliaria del Sur, S.A. Conforme a normas y principios contables generalmente aceptados, el importe de los activos por impuestos diferidos asignados a Insur Patrimonial, S.L.U., por importe de 1.445 miles de euros se ha considerado como una aportación de Socios realizada a la sociedad por parte de Inmobiliaria del Sur, S.A. (Nota 15-d)



CLASE 8.^a



OP7648831

Dividendos 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 30 de diciembre de 2025, se acordó la distribución de un dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 4.500 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 30 de diciembre de 2025.

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

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

	Miles de euros			
	2025		2024	
	Pasivos financieros a coste amortizado	Total	Pasivos financieros a coste amortizado	Total
Gastos financieros aplicando el método del tipo de interés efectivo	4.570	4.570	6.136	6.136
Ganancias / (Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	4.570	4.570	6.136	6.136
Total	4.570	4.570	6.136	6.136

13. Deudas a largo y corto plazo

El detalle de las deudas es como sigue:

	Miles de euros			
	2025		2024	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
No vinculadas:				
Deudas con entidades de crédito	89.813	10.652	97.403	10.430
Fianzas y depósitos recibidos	2.169	99	2.033	99
Otros	-	-	-	1.119
Total	91.982	10.751	99.436	11.648



CLASE 8.^a



OP7648832

La composición de los epígrafes "Deudas con entidades de crédito" corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	Miles de euros				
	Límite	No corriente	Corriente		Total
			Vencimiento a largo plazo	Vencimiento a corto plazo	
Pólizas de crédito	1.000	-	-	869	869
Pagos financiados	3.750	-	-	-	-
Préstamos hipotecarios sobre Inversiones Inmobiliarias	94.574	89.198	-	5.376	94.574
Préstamos personales	4.470	615	-	3.855	4.470
Intereses devengados no vencidos	-	-	-	552	552
Total		89.813	-	10.652	100.465

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 (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 ascendía a 95.469 miles de euros (93.815 miles de euros a coste amortizado). Durante el ejercicio 2024 (Nota 10) se vendió otro de los edificios que garantizaban con hipoteca el préstamo, produciéndose una amortización parcial del mismo por un importe de 4.231 miles de euros. Al cierre del ejercicio 2025 el coste amortizado del préstamo asciende a 82.034 miles de euros (86.093 miles de euros en 2024), de los que 4.373 vencen en el corto plazo (4.009 miles de euros en 2024).

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 2025, 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 obtuvo 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 3.750 miles de euros (líneas de confirming y otras líneas de pagos), sin importe dispuesto al cierre del ejercicio 2025. 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.



CLASE 8.ª



OP7648833

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 2024 era 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
Total		97.403	-	10.430	107.833

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 2025-

	Miles de euros					
	2027	2028	2029	2030	2031 y siguientes	Total
Préstamos personales	517	98	-	-	-	615
Préstamos hipotecarios	5.786	6.192	68.941	1.176	7.103	89.198
Total coste amortizado	6.303	6.290	68.941	1.176	7.103	89.813

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
Total coste amortizado	7.225	6.293	6.286	68.968	8.631	97.403



OP7648834

CLASE 8.^a

El detalle a 31 de diciembre de 2025 y 2024 de los flujos de efectivo contractuales no descontados, por año de vencimiento, es el siguiente:

Ejercicio 2025-

	Miles de euros		
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Total
2027	9.417	-	9.417
2028	9.176	-	9.176
2029	70.969	-	70.969
2030	1.485	-	1.485
2031 y siguientes	7.915	-	7.915
	98.962	-	98.962

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 2025.

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
	113.634	-	113.634

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.

Garantías comprometidas con terceros

La Sociedad, en el desarrollo normal de su actividad tiene constituidos a 31 de diciembre de 2025 y 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.



CLASE 8ª



OP7648835

14. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

	Miles de euros	
	2025	2024
Proveedores	191	810
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 18)	1.114	1.348
Personal	92	83
Acreedores varios	408	605
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 15)	304	229
Anticipos de clientes	10	10
Total	2.119	3.085

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.

	2025	2024
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	38,36	36,69
Ratio de operaciones pagadas	34,29	51,58
Ratio de operaciones pendientes de pago	107,52	5,34
Miles de euros		
Total pagos realizados	7.114	3.559
Total pagos pendientes	418	1.690

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

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

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

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



CLASE 8.^a



OP7648836

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:

	2025	2024
Volumen monetario (miles de euros)	7.103	3.227
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	99,9%	91%
Número de facturas	2.336	2.491
Porcentaje sobre el total de facturas	85%	99%

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:

	2025*	2024*
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	38,50	54,31
Ratio de operaciones pagadas	38,98	50,76
Ratio de operaciones pendientes de pago	131,44	8,00
Miles de euros		
Total pagos realizados	3.254	3.124
Total pagos pendientes	9	130

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

	2025*	2024*
Volumen monetario (miles de euros)	3.254	2.930
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	99,9%	94%
Número de facturas	2.284	2.491
Porcentaje sobre el total de facturas	83%	99%

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



CLASE 8.^a



OP7648837

15. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

Saldos deudores

	Miles de euros	
	2025	2024
Hacienda Pública deudora por IVA	-	27
Hacienda Pública deudora por IVA soportado diferido	79	21
Total	79	47

Saldos acreedores

	Miles de euros	
	2025	2024
Hacienda Pública acreedora por IVA	181	163
Hacienda Pública acreedora por retenciones IRPF	27	26
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	17	19
Hacienda Pública acreedora por IVA repercutido diferido	79	21
Total	304	229

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 84.1.2º.f) de la Ley del IVA, opera la regla de inversión del sujeto pasivo, encontrándose pendientes de devengo a la fecha de cierre del ejercicio de acuerdo con la regla especial contenida en el artículo 75.2 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.



OP7648838

CLASE 8.^a**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 2025 es la siguiente:

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			7.017
Diferencias permanentes -			
Diferencia temporales-	1.062	(923)	139
Con origen en el ejercicio	1	(68)	(67)
Con origen en ejercicios anteriores	276	(2.263)	(1.987)
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	8	-	8
Asignación base imponible negativa AIEs			(864)
Base imponible individual antes de compensación de las bases imponibles negativas			4.246
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			-
Base imponible individual			4.246

Los aumentos de las diferencias permanentes del ejercicio 2025 se corresponden con la dotación por deterioro de la participación en la sociedad dependiente IDS Huelva Patrimonial, S.L.U e IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. por importes de 996 y 31 miles de euros, respectivamente, y 35 miles de euros de donaciones.

Las disminuciones de las diferencias permanentes del ejercicio 2025 se corresponden a la exención del 95% de los dividendos recibidos de la participada IDS Madrid Manzanares, S.A., por importe de 972 miles de euros.

Los principales aumentos y disminuciones por diferencia temporales del ejercicio 2025 se muestran en los movimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos de esta nota.

En el ejercicio 2025 la sociedad ha invertido en las siguientes AIE dedicadas a las actividades de investigación y desarrollo e innovación tecnológica, conforme al artículo 35 de la LIS, y a la producción y exhibición de espectáculos en vivo de artes escénicas y musicales, conforme al artículo 36.3 de la LIS, que le ha permitido la imputación de bases imponibles negativas de las referidas sociedades por un importe conjunto de 864 miles de euros: The Crossroads Development, AIE y Scena Carae, AIE. La participación en las referidas AIE le ha dado derecho asimismo a la aplicación de una deducción por un importe conjunto de 284 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 88 miles de euros.

Adicionalmente, en este ejercicio 2025 la Sociedad ha formalizado un contrato de financiación con la productora Documentales en Canarias, S.L., dedicada a la producción cinematográfica y de series audiovisuales, conforme a los artículos 36.1 y 39.7 de la LIS que le dio derecho a la aplicación de una



OP7648839

CLASE 8.ª

deducción de 360 miles de euros de la cuota íntegra del impuesto sobre sociedades del Grupo Fiscal. El registro del contrato de financiación, conforme a principios y normas contables generalmente aceptados ha generado el registro de un ingreso financiero de 60 miles de euros. Un importe de 154 miles de euros de estas deducciones ha quedado pendiente de compensación al cierre del ejercicio 2025.

Como se indica en la nota 5, con fecha 31 de octubre de 2025, los administradores únicos de la dependiente IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. y de su socio único Insur Patrimonial, S.L.U., acordaron la disolución y liquidación de IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. con adjudicación de su haber social a favor de Insur Patrimonial, S.L.U. La escritura de disolución y liquidación fue otorgada el 3 de noviembre de 2025. IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. también 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 de IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. en el ejercicio 2025 es la siguiente:

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(1.328)
Diferencias permanentes -	-	-	-
Diferencia temporales-			
- Con origen en el ejercicio	1.114	(1.114)	-
- Con origen en ejercicios anteriores	-	(1.619)	(1.619)
- Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	-	-	-
Base imponible individual antes de compensación de las bases imponibles negativas			(2.947)
Bases imponibles negativas D.A. 19ª LIS	1.473	(37)	1.436
Base imponible individual			(1.511)



OP7648840

CLASE 8.^a

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible individual de Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2024 era la siguiente:

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

(*) En la liquidación del impuesto sobre sociedades individual en julio de 2025 (modelo 200) las disminuciones con origen en ejercicios anteriores ascendieron a 846 miles de euros, correspondiente la diferencia a una menor compensación de gastos financieros no deducibles.

Los aumentos de las diferencias permanentes del ejercicio 2024 se correspondían 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 correspondían a la exención del 95% del dividendo recibido de la participada IDS Madrid Manzanares, S.A., por importe de 599 miles de euros y 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 invirtió 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 permitió 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 dio 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, generó el registro de un ingreso financiero por importe de 335 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.

CLASE 8.^a

OP7648841

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

	Miles de euros	
	2025	2024
Resultado contable antes de impuestos	7.017	11.410
Cuota (25%)	(1.754)	(2.853)
Deducciones:		
Por donaciones	14	-
Diferencias permanentes:	(35)	150
Deterioro participaciones empresas Grupo	(257)	-
Dividendos	231	150
Donaciones	(9)	-
Total (gasto)/ingreso por impuesto reconocido en cuenta de pérdidas y ganancias	(1.775)	(2.703)

c) Desglose del gasto por impuesto sobre Sociedades-

El desglose del gasto por impuesto sobre Sociedades en 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	(1.263)	(2.546)
Impuesto diferido:		
Por operaciones continuadas	(512)	(157)
Total (gasto)/ingreso por impuesto	(1.775)	(2.703)

d) Activos por impuesto diferido registrados-

El movimiento del saldo de esta cuenta es el siguiente:

Ejercicio 2025-

	Miles de euros					
	Saldo inicial	Asignación activos IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	Asignación activos Inmobiliaria del Sur, S.A. y otros ajustes	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):						
Deterioros de instrumentos de patrimonio	74	-	-	-	-	74
Deducciones pendientes de compensación	-	-	-	154	-	154
Retribución variable en acciones	12	-	-	-	-	12
Gastos Financieros no deducibles art. 16 Ley 24/2014	-	3	1.449	-	(566)	886
Dotación deterioro inversiones inmobiliarias	107	-	-	-	-	107
BINs D.A, 19 ^a LIS	-	448	-	-	-	448
Total	193	451	1.449	154	(566)	1.681



CLASE 8.ª



OP7648842

La columna "Asignación activos IDS Huelva Patrimonial, S.L.U." incluye los activos por impuestos diferidos, tanto por gastos financieros no deducibles como por la asignación de Bases imponibles negativas generadas por aplicación de la Disposición Adicional 19ª de la LIS, asignados a Insur Patrimonial, S.L.U. en la adjudicación de IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. tras su disolución y liquidación (Nota 5). La columna "Asignación activos por impuestos diferidos de gastos financieros no deducibles de la rama patrimonial de Inmobiliaria del Sur, S.A. generados con carácter previo a la segregación en el ejercicio 2018, en beneficio de Insur Patrimonial, S.L.U., por importe de 1.445 miles de euros y 4 miles de euros de diferencias entre los activos por impuestos diferidos por gastos financieros compensados en la liquidación del impuesto sobre sociedades individual de Insur Patrimonial, S.L.U. y los efectivamente compensados en la liquidación definitiva del impuesto en el mes de julio de 2025.

Ejercicio 2024-

	Miles de euros				
	Saldo inicial	Combinación de negocios (Nota 5)	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):					
Deterioros de instrumentos de patrimonio	74	-	-	-	74
Dotación amortización art. 7 Ley 16/2012	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
Total	409	1	4	(221)	193

La Sociedad tiene registrado en este epígrafe un importe de 74 miles de euros al cierre del ejercicio 2025 (74 miles de euros en el ejercicio 2024) 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 2025 (107 miles de euros al cierre del ejercicio 2024) en concepto de diferencia temporaria deducible por la dotación de deterioros de inversiones inmobiliarias que no han sido fiscalmente deducibles (Nota 6).

La Sociedad tiene registrado en este epígrafe un importe de 12 miles de euros al cierre del ejercicio 2025 (12 miles de euros al cierre del ejercicio 2024) en concepto de diferencia temporaria deducible por el devengo del plan de retribución en acciones de dos directivos de la sociedad, (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 (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



CLASE 8.ª



OP7648843

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. Al cierre del ejercicio 2024 fueron 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 186 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. Esos gastos financieros fueron totalmente compensados en el ejercicio 2024, aplicándose por tanto la totalidad del activo por impuesto diferido.

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 2025 y 2024, la Sociedad no tiene Bases Imponibles negativas pendientes de compensación.

e) Pasivos por impuesto diferido registrados-

El detalle del saldo de esta cuenta es el siguiente:

Ejercicio 2025-

	Miles de euros			
	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
Diferencias temporarias (Impuestos diferidos):				
Libertad de amortización. Ley 2/1985	(149)	-	12	(137)
Libertad de amortización. Ley 4/2008	(1.211)	-	35	(1.176)
Amortización acelerada	(841)	(17)	16	(842)
Diferimiento por reinversión	(56)	-	6	(50)
1ª aplicación del N.P.G.C.	(70)	-	2	(68)
Subvenciones de capital	(1)	-	-	(1)
Total	(2.328)	(17)	71	(2.274)



CLASE 8.ª



OP7648844

Ejercicio 2024-

	Miles de euros			
	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
Diferencias temporarias (Impuestos diferidos):				
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)
Total	(2.383)	(17)	72	(2.328)

Dentro los pasivos por impuestos diferidos segregados (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 842 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 (841 miles de euros al cierre del ejercicio 2024).

Dentro de los pasivos por impuestos diferidos segregados (Nota 1) se encontraba registrado un ajuste positivo en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades como consecuencia de la aplicación del beneficio fiscal introducido por la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprime el gravamen del Impuesto sobre el Patrimonio y se introducen otras modificaciones en la normativa tributaria, relativo a la libertad de amortización de inversiones nuevas, correspondiente a inversiones inmobiliarias que fueron objeto de segregación. En el ejercicio 2025 estos pasivos por impuestos diferidos se han reducido en 35 miles de euros (35 miles de euros en el ejercicio 2024). El importe registrado en concepto de pasivo por impuesto diferido con relación a lo previsto en la Ley 4/2008 asciende a 1.176 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 (1.211 miles de euros al cierre del ejercicio 2024).

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 2025 a 137 miles de euros (149 miles al cierre del ejercicio 2024) por libertad de amortización de la Ley 2/1985, a 50 miles de euros (56 miles de euros en el ejercicio 2024) del régimen de diferimiento de beneficios extraordinarios por reinversión vigente hasta el ejercicio 2001, 68 miles de euros (70 miles de euros en el ejercicio 2024) por la aplicación del Plan General de contabilidad de 2007, y 1 miles de euros (1 miles de euros en el ejercicio 2024) 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



CLASE 8.^a



OP7648845

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
Total	1.862	5.423	3.732

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

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

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

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 2025 y 2024, 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



CLASE 8.^a



OP7648846

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 2025 y 2024 a 1.742 y 1.633 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 1.770 miles de euros (1.630 miles de euros en 2023) (Nota 9-a).

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 2025 y 2024 correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad es como sigue:

	Miles de euros	
	2025	2024
Arrendamiento de inmuebles	12.752	12.246
Ingresos arrendamientos y servicios de centros de negocios	608	486
Ingresos por abonos de plazas de aparcamiento	1.320	1.131
Ingresos de plazas de aparcamiento en rotación	840	758
Ingresos de gestión	302	417
Total	15.822	15.038

Todos los ingresos devengados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 han sido realizados en territorio nacional y se reconocen a lo largo del tiempo.

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 (Nota 18).

a.2) Saldos del contrato

La Sociedad no presenta saldos a 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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.



CLASE 8.^a



OP7648847

a.3) Obligaciones asumidas

El calendario de vencimientos de las obligaciones contractuales es el siguiente:

Ejercicio 2025-

Actividades	Miles de euros				
	2026	2027	2028	2029 y siguientes	Total
Contratos de alquiler	12.853	14.155	8.533	36.453	71.994
	12.853	14.155	8.533	36.453	71.994

Ejercicio 2024-

Actividades	Miles de euros				
	2025	2026	2027	2028 y siguientes	Total
Contratos de alquiler	11.837	10.440	8.458	24.490	55.224
	11.837	10.440	8.458	24.490	55.224

b) Aprovisionamientos-

La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2025 y 2024 adjunta, se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	2025	2024
Obras, adecuaciones y restauración	366	837
Total	366	837

c) Gastos de personal-

La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2025 y 2024 adjunta, se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	2025	2024
Sueldos y salarios y asimilados	931	879
Seguridad social a cargo de la empresa	252	254
Total	1.183	1.133



CLASE 8.^a



OP7648848

d) Otros gastos de explotación-

La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2025 y 2024 adjunta, se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	2024	2024
Mantenimiento y conservación	293	90
Reparaciones	1.306	1.481
Servicios de profesionales independientes	137	149
Servicios corporativos	307	224
Primas de seguro	74	153
Servicios bancarios y similares	24	22
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	30	50
Suministros	631	565
Comunidades	135	130
Otros servicios	56	21
Tributos	1.347	1.288
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 9-c)	13	-
Total	4.346	4.173

Los servicios corporativos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 incluyen los costes del contrato de prestación de servicios con Inmobiliaria del Sur, S.A., matriz del grupo de sociedades (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 2025 y 2024 se presentan a continuación:

Ejercicio 2025-

	Miles de euros			
	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo final
Deterioro de Deudores (Nota 8-c)	(18)	(13)	18	(13)
Total	(18)	(13)	18	(13)

Ejercicio 2024-

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

CLASE 8.^a

0P7648849

Por tanto, el epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones de operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2025 y 2024 presenta el siguiente desglose:

	Miles de euros	
	2025	2024
Dotación deterioro de deudores (Nota 9-c)	13	-
Aplicación deterioro de deudores (Nota 9-c)	-	-
Total	13	-

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

El detalle de estos epígrafes del balance al 31 de diciembre de 2025 adjunto es 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.	43.918	-	-	-	-	739
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	4.195	-	2	-	-	-
IDS Madrid Manzanares, S.A.	-	-	38	-	-	-
Insur Promoción Integral, S.L.U.	-	5	4	-	-	-
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	-	-	-	-	-	376
	48.113	5	44	-	-	1.114

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 quedó 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. Con la disolución y liquidación de esta sociedad en 2025, con asignación del haber social a Insur Patrimonial, S.L.U. esta póliza se ha extinguido por confusión.

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 2025 asciende a 43.918 miles de euros a favor de Insur Patrimonial, S.L.U.

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2025 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.



CLASE 8.ª



OP7648850

El detalle de estos epígrafes del balance al 31 de diciembre de 2024 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.	44.362	-	-	-	-	1.226
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	4.582	-	2	-	-	-
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	4.909	-	38	-	-	-
IDS Madrid Manzanares, S.A.	-	-	-	-	-	-
Insur Promoción Integral, S.L.U.	-	5	1	-	-	-
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	-	-	-	-	-	122
	53.843	5	3.104	-	-	1.348

A continuación, se resumen las transacciones realizadas con empresas del Grupo durante los ejercicios 2025 y 2024:

Ejercicio 2025-

	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)	-	-	-	-	307	307
Ingresos por prestación de servicios (2)	6	24	216	-	-	246
Otros gastos de explotación	-	-	-	-	(343)	(343)
Gastos financieros	-	-	-	-	(57)	(57)
Dividendos (3)	-	-	972	-	-	972
Ingresos financieros	163	191	-	64	2.109	2.517

- (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.



CLASE 8.^a



OP7648851

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

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

Durante los ejercicios 2025 y 2024, la Sociedad no ha satisfecho ningún tipo de retribución a su Órgano de Administración.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 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 (Nota 18), se informa de que el representante del Órgano de Administración al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es un único miembro de sexo masculino. Del mismo modo, se informa de que la sociedad no cuenta con alta dirección.



CLASE 8ª



OP7648852

Personal-

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2025 y 2024, detallado por categorías, es el siguiente:

Categoría	2025	2024
Directores de departamento	1	2
Mandos intermedios	1	-
Responsables de área	1	-
Gestores de patrimonio	3	4
Técnicos	2	3
Administrativos	5	3
Encargados de aparcamientos	-	1
Operarios de aparcamientos	6	6
Conserjes	3	3
	22	22

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2025 y 2024, detallado por categorías, es la siguiente:

Categoría	2025		2024	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directores de departamento	-	1	1	1
Mandos intermedios	1	-	-	-
Responsables de área	1	-	-	-
Gestores de patrimonio	2	1	2	2
Técnicos	1	1	2	1
Administrativos	1	4	1	3
Operarios de aparcamientos	6	-	6	-
Conserjes	3	-	3	-
	15	7	15	7

La Sociedad no cuenta personal con discapacidad mayor o igual del 33% al cierre de los ejercicios 2025 y 2024.

Prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores

El importe satisfecho durante el ejercicio 2025 por la prima de seguro de responsabilidad civil de 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 2025 y 2024, 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 (6 miles de euros en 2023). Adicionalmente el auditor de la Sociedad ha percibido 2 miles de euros adicionales por otros servicios de verificación.



CLASE 8.^a



OP7648853

21. Hechos posteriores

No se han producido hechos relevantes desde la fecha del cierre a la fecha de formulación de estas cuentas anuales que afecten a la imagen fiel de las mismas.



CLASE 8.ª



OP7648854

Insur Patrimonial, S.L.U.

Informe de Gestión
del Ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2025

I.- Entorno macroeconómico.

La economía española ha vuelto a ser, un año más, la que más crece entre las grandes economías de la Unión Europea, con un crecimiento interanual del 2,8%, frente al 1,5% de la eurozona. El motor de este crecimiento ha sido la demanda interna, que creció un 3,6%, mientras que la demanda externa restó un 0,8%. El incremento de la demanda interna estuvo apoyado en el consumo de los hogares, con un incremento del 3,4% y la inversión, con un incremento del 6,3%. Por su parte, el consumo de las administraciones públicas creció un 1,8%, frente al 2,9% del año anterior.

El empleo, medido en términos de puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo, experimentó un avance del 2,8% interanual, lo que ha permitido crear cerca de 600.000 puestos de trabajo en el conjunto del año 2025 y situar la tasa de paro en el 9,93%, bajando del umbral del 10% por primera vez desde 2008. Sin embargo, la productividad del factor trabajo ha vuelto a reducirse, registrando una tasa interanual del -0,2%, encadenando ya 3 trimestres consecutivos en negativo.

La inflación cerró 2025 con un incremento del 2,9%, todavía por encima del objetivo, aunque desacelerándose.

En términos generales, el contexto internacional es positivo, aunque persisten tensiones tanto en el ámbito geopolítico como comercial. La economía mundial crece a un ritmo que se sitúa en el entorno de su potencial (cerca al 3% anual), y no es previsible que vaya a experimentar una desaceleración brusca en el corto plazo. Estados Unidos muestra un dinamismo a pesar de las turbulencias manifestadas durante 2025. La recuperación cíclica continúa en la zona euro, aunque de forma frágil, lastrada aún por la situación de las economías alemana y francesa. Y en China, la demanda interior muestra una desaceleración gradual, al tiempo que aumenta la inquietud en torno al sector inmobiliario del país. El proceso de ajuste tras la crisis está siendo más lento de lo previsto, si bien las exportaciones continúan compensando la debilidad interna.

En este entorno, se espera que la economía española crezca en 2026 sobre el 2,2%, un 0,6% por debajo del registrado en 2025. Desde el punto de vista de la distribución de este crecimiento se prevé una mejora en el desempeño del sector exterior basado en un mayor dinamismo de la demanda de nuestros principales socios comerciales y al mismo tiempo, se anticipa una moderación de las importaciones, en línea con la desaceleración que se espera experimente la demanda nacional.

El sector de oficinas sigue recuperándose, al compás del crecimiento económico y la vuelta al trabajo presencial. Se estima que la contratación en Madrid cierre 2025 con 550.000 m² y en Barcelona con 350.000 m², una cifra conjunta que supera el buen registro de 2024. Esta fuerte demanda, unida a la escasa producción y oferta de calidad, está reduciendo la tasa de disponibilidad y empujando las rentas, que siguen creciendo por encima de la inflación, sobre todo en Barcelona. Estos buenos fundamentales se están trasladando también al mercado de inversión, con unos volúmenes que duplican a los de 2024.

En Sevilla, el mercado de oficinas, al igual que los dos principales, sigue mejorando, reduciéndose la tasa de disponibilidad a niveles no vistos desde el anterior boom y con un sostenido incremento de las rentas.



CLASE 8.^a



OP7648855

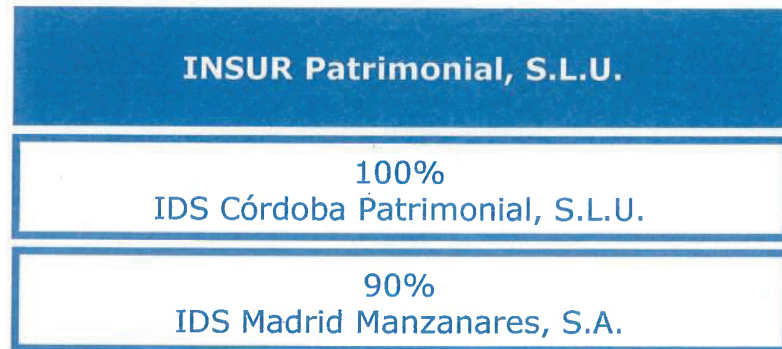
Por lo que respecta al sector hotelero, puede afirmarse que ha batido record en 2025, con una subida de los ingresos por habitación disponible del 5,5%, impulsados por un incremento del precio medio y por un ligero incremento de la ocupación. Y las previsiones siguen siendo positivas para 2026. En este contexto, sigue mejorando la inversión en el sector, con un volumen de 4.300 millones de euros, lo que representa un incremento del 30% respecto de 2024.

II.- Modelo de negocio y estructura societaria.

Insur Patrimonial, S.L.U. 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



OP7648856

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 2025.

A) MAGNITUDES ECONÓMICAS.

1º.-Resumen principales magnitudes

La Cifra de negocio se situó en 15.822 miles de euros, mientras que el Resultado de explotación ascendió a 8.848 miles de euros, el Resultado antes de impuestos a 7.017 miles de euros y el Resultado del ejercicio a 5.242 miles de euros.

MAGNITUDES ECONÓMICAS (miles de euros)	2025	2024
Cifra de negocio	15.822	15.038
Rdo. de explotación	8.848	13.908
Rdo. antes de impuestos	7.017	11.410
Rdo. del ejercicio	5.242	8.707

2º.- Ebitda

El resultado de explotación del ejercicio se ha situado en 8.848 miles de euros frente a los 13.908 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un decremento del 36,4%, debido al menor importe de los inmuebles vendidos en el ejercicio que han reducido el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de 6.354 miles de euros en el ejercicio 2024 a 535 miles de euros en el ejercicio 2025.

Por su parte, el EBITDA alcanza la cifra de 12.211 miles de euros, frente a los 17.316 miles de euros del ejercicio anterior, con un decremento, por tanto, del 29,5%.

EBITDA (miles de euros)	2025	2024
Rdo. Explotación	8.848	13.908
(+) Amortizaciones del ejercicio	3.363	3.408
(+) Dotación provisiones	-	-
(-) Exceso provisiones	-	-
EBITDA ejercicio	12.211	17.316

El ebitda ajustado, aquél que no incluye el resultado por enajenaciones del inmovilizado, se ha situado en 11.676 miles de euros y supone, por tanto, un incremento del 6,5% sobre el obtenido en el ejercicio 2024.

	2025	2024
EBITDA ejercicio	12.211	17.316
(-) Rdo. Enajenaciones Inversiones inmobiliarias	(535)	(6.354)
EBITDA AJUSTADO ejercicio	11.676	10.962



CLASE 8ª



OP7648857

3º.- Resultado del ejercicio.

Finalmente, el Resultado después de impuestos del ejercicio ascendió a 5.242 miles de euros, frente a los 8.707 miles de euros obtenido en el ejercicio anterior y por tanto el decremento porcentual del resultado del ejercicio respecto al obtenido en 2024 es del 39,8%.

B) MAGNITUDES FINANCIERAS

1º.- Endeudamiento financiero.

El endeudamiento financiero neto de la Sociedad se ha situado en 89.410 miles de euros frente a los 98.252 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un decremento del 9,0%.

DEUDA FINANCIERA NETA	2025	2024
(+) Deuda financiera no corriente y corriente	100.465	107.833
Deuda financiera bruta	100.465	107.833
(-) Efectivo y otros activos líquidos	11.055	9.581
Deuda financiera neta	89.410	98.252

2º.- Ratio de solvencia.

El patrimonio neto de la Sociedad asciende a 115.940 miles de euros frente a 113.753 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 1,9%.

El patrimonio neto sobre el activo total se sitúa en el 51,9% en 2025 y un 49,4% en 2024.

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

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias destinadas a arrendamiento asciende a 262.260 miles de euros, según valoración realizada a 31 de diciembre de 2025 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 127.949 miles de euros, la Sociedad mantiene unas plusvalías latentes en estos activos inmobiliarios por un importe de 134.311 miles de euros.

Si considerásemos estas plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarias netas de impuestos (25%), incluidas en el Patrimonio Neto, este ascendería a 216.669 miles de euros, e implicaría que el balance estaría financiado en un 60,6% con fondos propios.

El GAV, o valor bruto de los activos inmobiliarios, asciende por tanto a 262.260 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 34,1%.

4º.- Fondo de Maniobra.

1. Con relación al Fondo de maniobra, entendido como la diferencia entre el Activo Corriente y el Pasivo Corriente, este se ha situado al cierre del ejercicio en -276 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 2025 asciende a



CLASE 8.^a



OP7648858

43.918 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 11.055 miles de euros. Adicionalmente dispone de pólizas de crédito y líneas de pagos financiados pendientes de disposición al cierre del ejercicio por importe de 3.881 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, S.A.	50.000	43.918
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	9.000	4.195

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	972

En el ejercicio 2025 la Sociedad ha distribuido a su socio único 4.500 miles de euros de dividendos con cargo a reservas voluntarias.

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 95.240 m² y 2.678 plazas de aparcamiento, en las principales zonas prime de Sevilla, Madrid, Huelva y Córdoba, con un valor neto contable de 127.949 miles de euros y un valor razonable a 31 de diciembre de 2025, según valoración realizada por CBRE, de 262.260 miles de euros.

La cifra de negocio de esta actividad patrimonial, que se ha situado en 15.520 miles de euros, frente a 14.621 miles de euros del ejercicio 2024, lo que supone un incremento del 6,1%.

Durante el ejercicio 2025 el arrendamiento de nuevas superficies se ha situado en 7.613 m². La tasa de ocupación al cierre de 2024 se eleva al 95,9% frente al 93,5% al 31 de diciembre de 2024.

Adicionalmente la Sociedad ha obtenido unos ingresos por prestación de servicios inmobiliarios por importe de 302 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:



CLASE 8.^a



0P7648859

- **IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.:** Cuenta con un Edificio destinado a uso hotelero, con una superficie bruta alquilable de 2.957 m² y situado en la Calle García Lovera de Córdoba y arrendado a la cadena Hotusa para su explotación.
- **IDS Madrid Manzanares, S.A.:** Cuenta con un Edificio destinado al arrendamiento de oficinas, con una superficie bruta alquilable de 13. 671 m² y situado en Paseo de los Melancólicos en Madrid y arrendado en su totalidad a Cetelem y BNP Paribas.

Durante el ejercicio 2025 y dentro de la política de rotación de activos del Grupo, se han producido desinversiones por un precio de venta de 1.465 miles de euros (10.430 miles de euros en 2024) que han generado un beneficio antes de impuestos de 535 miles de euros (6.354 miles de euros en 2024).

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 2025 y 2024. 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 2025 y 2024 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.^a



OP7648860

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 2025	Ejercicio 2023
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	38,36	36,69
Ratio de operaciones pagadas	34,29	51,58
Ratio de operaciones pend. de pago	107,52	5,34
	Importe (miles €)	Importe (miles €)
Total pagos realizados	7.114	3.559
Total pagos pendientes	418	1.690

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 2025	Ejercicio 2023
	Importe (miles €)	Importe (miles €)
Volumen monetario	7.103	3.227
% Volumen monetario sobre total pagos	99,9%	91%
	Número de facturas	Número de facturas
Número de facturas	2.336	2.491
% Número de facturas sobre total	85%	99%

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:



OP7648861

CLASE 8.^a

	Ejercicio 2025*	Ejercicio 2023*
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	38,5	54,31
Ratio de operaciones pagadas	38,98	50,76
Ratio de operaciones pend. de pago	131,44	8,00
	Importe (miles €)	Importe (miles €)
Total pagos realizados	3.254	3.124
Total pagos pendientes	9	130

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

	Ejercicio 2025*	Ejercicio 2023*
	Importe (miles €)	Importe (miles €)
Volumen monetario	3.254	2.930
% Volumen monetario sobre total pagos	99,9%	94%
	Número de facturas	Número de facturas
Número de facturas	2.284	2.491
% Número de facturas sobre total	83%	99%

(*) 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 2025 es la siguiente: de la deuda financiera con entidades de crédito a esta fecha, que asciende a 99.913 miles de euros (106.975 miles de euros en 2024), 3.406 miles de euros se encuentran referenciados a tipo de interés fijo (7.244 miles de euros en 2024) y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

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.



CLASE 8.^a



OP7648862

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 2025 de 262.260 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2024 se encontraba en un 8,22% libre de cargas y gravámenes.

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 11.055 miles de euros (9.581 miles de euros en 2024).
- La Sociedad dispone de pólizas de crédito no dispuestas por importe de 131 miles de euros (122 miles de euros en 2024).

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 2025, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 89.813 miles de euros (97.403 miles de euros en 2024) y "Pasivo corriente" por importe de 10.652 miles de euros (10.430 miles de euros en 2024) (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 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 2025, considera que los mismos se encuentran cumplidos. Con relación al covenant de la ratio de la caja generada entre el servicio de la deuda obtuvo 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.

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.



CLASE 8.^a



OP7648863

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 2025 y 2024, 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 (Alternative Performance Measures), incluyendo la definición y relevancia de las mismas para Inmobiliaria del Sur, de conformidad con las recomendaciones de la European Securities and Markets Authority (ESMA) publicadas en octubre de 2015 (ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures).



CLASE 8.^a



OP7648864

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.



OP7648865

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 2025 y 2024.

Importes en miles de euros

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	31.12.2024	31.12.2024
Ebitda:		
Rdo. Explotación	8.848	13.908
(+) Amortizaciones	3.363	3.408
(+) Provisiones	-	-
Ebitda	12.211	17.316
Ebitda ajustado:		
Rdo. Explotación	8.848	13.908
(+) Amortizaciones	3.363	3.408
(+) Provisiones	-	-
(-) Rdos. Enajenaciones inmovilizado	(535)	(6.354)
Ebitda Ajustado	11.676	10.962
Endeudamiento financiero neto:		
Deudas con entidades de crédito (no corriente)	89.813	97.403
Deudas con entidades de crédito (corriente)	10.652	10.430
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(11.055)	(9.581)
Endeudamiento financiero neto	89.410	98.252
Patrimonio Neto sobre total de Activo:		
Patrimonio neto	115.940	113.753
Total activo	223.263	230.452
Patrimonio Neto sobre total de Activo	51,93%	49,36%
Patrimonio neto corregido:		
Patrimonio neto	115.940	113.753
Plusvalías de inversiones inmobiliarias	134.311	120.435
Gasto por impuesto de sociedades	(33.578)	(30.109)
Patrimonio neto corregido	216.673	204.079
Patrimonio Neto corregido sobre el total de Activo:		
Patrimonio neto corregido	216.673	204.079
Total activo corregido	357.574	350.887
Patrimonio Neto corregido sobre total de Activo corregido	60,6%	58,2%
LTV (Loan To Value):		
Endeudamiento financiero neto	89.410	98.252
GAV	262.260	249.030
LTV	34,1%	39,5%



CLASE 8.^a



OP7648866

X.- OTRA INFORMACIÓN.

1.-EMPLEADOS.

Grupo Insur, cuya sociedad dominante es Inmobiliaria del Sur, S.A., socio único de Insur Patrimonial, S.L.U., 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 2025, el equipo humano de Grupo Insur está formado por 212 personas, de las cuales un 31,6% son mujeres y un 68,4% hombres. Durante 2025, la plantilla se ha reducido sensiblemente, pasando de 214 a 212 trabajadores, modificándose levemente la ratio de mujeres y hombres respecto al ejercicio anterior.

Evolución de la plantilla:

GÉNERO	EJERCICIO											
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
HOMBRES	58	67	91	111	122	125	106	111	121	143	147	145
MUJERES	29	36	38	48	52	62	49	51	57	67	67	67
TOTAL	87	103	129	159	174	187	155	162	177	210	214	212



CLASE 8.^a



OP7648867

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

% DE LA PLANTILLA POR SEXO Y CATEGORÍA PROFESIONAL 2025	Hombres (%)	Mujeres (%)
Alta Dirección	100%	0%
Dirección N1	71,43%	28,57%
Dirección N2	77,78%	22,22%
Mando intermedio A	75%	25%
Mando intermedio B	85,71%	14,29%
Especialista	82,98%	17,02%
Técnico	46,87%	53,13%
Staff	67,92%	32,08%

El porcentaje de mujeres en plantilla respecto al total es de un 31,6%.

La distribución geográfica de la plantilla -por Comunidad Autónoma, contrato y género es la siguiente:

DISTRIBUCIÓN DE LA PLANTILLA POR MODALIDAD DE CONTRATO, REGIÓN Y SEXO 2025	Comunidad de Madrid		Andalucía		Comunidad Valenciana		Total
	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Mujer	hombre	
Indefinidos a tiempo completo	10	9	125	46	1	0	191
Indefinidos a tiempo parcial	0	0	2	9	0	0	11
Temporal a tiempo completo	1	0	7	2	0	0	10
Temporal a tiempo parcial	0	0	0	0	0	0	0
Total	11	9	134	57	1	0	212



CLASE 8.^a



OP7648868

La distribución de la plantilla por rango de edad y categoría profesionales la siguiente:

DISTRIBUCIÓN DE LA PLANTILLA POR RANGO DE EDAD 2025		N.º	(%)
< 30 años		10	4,7%
30 años – 50 años		98	46,2%
> 50 años		104	49,1%
Total		212	100%
% DE LA PLANTILLA POR RANGO DE EDAD Y CATEGORÍA PROFESIONAL 2025			
	<30 (%)	30-50 (%)	>50 (%)
Alta Dirección	0%	0%	100%
Dirección N1	0%	14,29%	85,71%
Dirección N2	0%	33,33%	66,67%
Mando intermedio A	0%	37,5%	62,5%
Mando intermedio B	0%	42,86%	57,14%
Especialista	0%	51,06%	48,94%
Técnico	15,63%	62,5%	21,87%
Staff	1,89%	56,60%	41,51%

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

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



CLASE 8.^a



OP7648869

En cuanto a las nuevas incorporaciones de empleados, los datos son:

NUEVAS CONTRATACIONES 2025					
Ubicación	Género	Rango de edad	Nuevas contrataciones	Plantilla total	Tasa (%)
Comunidad de Madrid	Hombres	<30	0	1	0%
		≥30 - <50	0	4	0%
		≥50	2	6	33,3%
	Mujeres	<30	0	0	0%
		≥30 - <50	0	4	0%
		≥50	0	5	0%
Andalucía	Hombres	<30	1	3	33,3%
		≥30 - <50	10	70	14,3%
		≥50	9	61	14,8%
	Mujeres	<30	2	6	33,3%
		≥30 - <50	3	32	9,4%
		≥50	0	19	0%
Comunidad Valenciana	Hombres	<30	0	0	0%
		≥30 - <50	0	0	0%
		≥50	0	0	0%
	Mujeres	<30	0	0	0%
		≥30 - <50	0	0	0%
		≥50	1	1	100%
Total			27	212	12,8%

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



CLASE 8.^a



OP7648870

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 las líneas y objetivos estratégicos de Sostenibilidad en relación con los empleados.

Además, durante 2025 se ha continuado manteniendo las acciones que se venían aplicando en años anteriores:

- ✓ Jornada Laboral Intensiva durante el verano, con un periodo de 3 meses de duración en las sedes administrativas, así como el régimen de flexibilidad de horarios implantado, todo ello con objeto de facilitar la conciliación de la vida familiar y personal.
- ✓ Retribución flexible que incluye cheque guardería y restaurante, así como el seguro de asistencia sanitaria, disfrutando de este servicio un elevado número de empleados y sus familias.
- ✓ Convenio con ABP Salud que proporciona a los empleados y sus familiares directos revisiones médicas gratuitas, contribuyendo de esta manera a la salud y bienestar de los trabajadores.
- ✓ Todas las sedes administrativas disponen de un office donde se proporciona café, infusiones y fruta gratuitamente a los empleados. Además, en la sede central, se disponen de dos offices, uno en la planta 1^a y otro en la planta sótano, que sirven como zona de descanso y esparcimiento, mejorando de esta manera las condiciones de los empleados.
- ✓ Acceso gratuito al parking para los empleados de la Sede Central en el Edificio Insur. Para los empleados de las direcciones territoriales de Andalucía Oriental y Madrid que necesitan plaza de parking para ir a la oficina, se les provee de espacio para aparcamiento en unas condiciones ventajosas.
- ✓ Cabe destacar que la Sede Central es un espacio cardio-protégido, pues cuenta con un desfibrilador y personas con la formación necesaria para su uso, 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 16 enero de 2026 se celebró el evento en Sevilla, previa visita cultural guiada a la Plaza de España y Parque de M^a Luisa. 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 2025 ha sido nuevamente auditado por AENOR, con el resultado de evaluación conforme.

1.1.- Formación.

Respecto a la **formación**, el **Plan de formación aprobado en 2025 por el Director de Personas** se concibe como un plan general de base, que recoge de manera estructurada la formación mínima y común establecida para toda la plantilla de Grupo Insur, fundamentalmente, en materia de prevención de riesgos laborales, de acuerdo con los distintos puestos de trabajo y sus necesidades específicas. Enmarcado en el compromiso de la compañía con la seguridad y el desarrollo del capital humano, el plan garantiza el cumplimiento de la normativa en materia de prevención de riesgos laborales y de las políticas internas, al tiempo que impulsa la formación continua. Su objetivo es asegurar que todas las personas trabajadoras dispongan de los conocimientos y competencias necesarias para desempeñar sus funciones de forma segura, eficiente y responsable, tanto en obra como en oficinas. Este Plan se complementa con acciones formativas adicionales que puedan responder a necesidades concretas o a la evolución de la actividad.



OP7648871

CLASE 8.^a

Asimismo, la Comisión de Auditoría aprobó para 2025 el **Plan de Formación en materia de Control Interno**, Compliance Penal y SCIIF, que comprende diferentes materias relacionadas con el control interno y el cumplimiento normativo, que se detallan a continuación (apartado b)):

Durante 2025, además de las mencionadas sesiones de formación en Prevención de Riesgos Laborales, se han llevado a cabo las siguientes formaciones relevantes de carácter obligatorio:

1. Prevención del Blanqueo de Capitales y la Financiación del Terrorismo (personal involucrado).
2. Sistema de Control Interno de Grupo Insur, comprendiendo (todo el personal):
3. Compliance Penal y Código Ético de Conducta.
4. Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF).
5. Reglamento Interno de Conducta en el ámbito de los Mercados de Valores.
6. Sistema Interno de Información (Canal de Denuncias).
7. Protocolos de Acoso Laboral y Sexual.
8. Políticas corporativas (Antifraude, de Personas, Sostenibilidad, Calidad, Medio Ambiente, PRL, etc.).
9. Sostenibilidad y rating ESG.
10. Seguridad de la Información y Protección de Datos (todo el personal).
11. Fundamentos de Microsoft 365 (todo el personal).
12. Introducción a la IA y Productividad (todo el personal).

Otras formaciones relevantes, recibidas por determinados miembros de la compañía y alineadas con la estrategia corporativa, han sido las siguientes:

- Programa de Perfeccionamiento Directivo (PPD).
- Programa Desarrollo Directivo para mujeres de alto potencial.
- Máster en Inteligencia Artificial (especialización Project Manager).
- Máster en Inteligencia Artificial aplicada a la arquitectura y la ingeniería.
- Formación en Inteligencia Artificial aplicada a la fiscalidad.
- Programa de Venta Consultiva para la Fuerza Comercial.
- Formación como Técnico Especialista en Construcción Industrializada.
- Máster en Prevención de Riesgos Laborales (PRL)
- Programa de Gestión de Tareas para Gerentes.

En total, durante 2025, se han impartido 4.555 horas de formación, con una media de 21,69 horas de formación por empleado.

1.2.- Gestión de la seguridad y salud en el trabajo de aplicación al 100% de las actividades del grupo.

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



OP7648872

CLASE 8.^a

alcance en 2023 para incluir la actividad de parking. En el conjunto del Sistema cobra especial relevancia en la actividad de construcción.

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

Este Sistema es auditado anualmente internamente, y externamente por AENOR. En este sentido, en julio de 2025, 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.

Se recogen a continuación los principales **indicadores de siniestralidad** registrados:

LESIONES POR ACCIDENTE LABORAL DE EMPLEADOS	2024		2025	
	Cantidad	Índice de frecuencia	Cantidad	Índice de frecuencia
Fallecimientos	0	0	0	0
Accidentes con baja	5	9,41	1	2,40
Accidentes sin baja	2	4,70	2	4,81
Total	7		3	

Los principales peligros asociados a los accidentes registrados están relacionados con desplazamientos en itinere o con escaleras de edificios que han provocado caídas a distinto nivel. Todos ellos se encuentran identificados y evaluados a partir de sus riesgos asociados, implantándose las medidas preventivas adecuadas para su minimización cuyo seguimiento es supervisado por el servicio de prevención. El único accidente con baja registrado en 2025 se debe a un accidente in itinere.

LESIONES POR ACCIDENTE LABORAL DE NO EMPLEADOS	2024		2025	
	Cantidad	Índice de frecuencia*	Cantidad	Índice de frecuencia*
Fallecimientos	0	0	0	0
Accidentes con baja	45	37,03	34	27,97
Accidentes sin baja	19	15,64	13	10,69
Total	64		47	

Los principales peligros asociados a los accidentes de personas no empleados tienen que ver con los peligros y riesgos más habituales en el sector: caídas a distinto nivel derivadas de trabajos en altura o huecos sin protección, caídas al mismo nivel o bien los asociados al uso de maquinaria y vehículos.



CLASE 8.^a



OP7648873

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.
- ✓ 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 líneas y objetivos estratégicos de Sostenibilidad en relación con el medio ambiente.



CLASE 8.^a



OP7648874

2.1 Huella de Carbono

Grupo Insur mantiene un compromiso activo de reducción de su Huella de Carbono corporativa, alineado con el objetivo estratégico 1E-1, que establece reducir en un 5% las emisiones asociadas a su actividad. En el año 2025, la Huella de Carbono de Grupo Insur es la siguiente:

HUELLA DE CARBONO (kg CO ₂ e)		2024	2025
Emisiones directas (Alcance 1)	Instalaciones fijas	1.150,94	4.178,13
	Transporte por carretera	46.534,75	37.002,65
	Fugitivas - climatización y refrigeración	36.243,00	108.844
	Subtotal	83.928,69	150.024,78
Emisiones indirectas por consumo electricidad (Alcance 2)	Electricidad edificios	709.831,56	466.476,53
	Subtotal	709.831,56	466.476,53
TOTAL		793.760,25	616.501,31

Los resultados son verificados anualmente por AENOR para su posterior comunicación al Registro Nacional de Huella de Carbono, que fue realizado por primera vez en el año 2023. A fecha de este Informe, la Huella de carbono se encuentra pendiente de verificación, prevista para el primer semestre de 2026.

La evolución histórica de las emisiones corporativas es la siguiente:

EVOLUCIÓN EMISIONES DE GEI (Brutas)	Año base 2021	2024	2025
Emisiones totales de GEI (tCO ₂ e)	1.632	794	617
Variación respecto a 2021 (%)	-	-51,32	-62,19

La reducción acumulada a cierre de 2025 es del 62,19%.

2.2 Sostenibilidad de las promociones y edificios de oficinas.



OP7648875

CLASE 8.^a

- **Certificación LEED o BREEAM® del 100% de nuestros nuevos proyectos terciarios/ Certificación "BREEAM® En Uso" de al menos el 80% de nuestra superficie alquilable de oficinas:**

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 proyectos de oficinas en desarrollo en Madrid y Málaga, que se certificarán con LEED o BREEAM®.

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

Durante 2025 estaba prevista la obtención de la **Certificación BREEAM® en Uso** del Edificio República Argentina nº 25, pero se ha visto retrasada al mes de febrero de 2026. Durante 2024 se obtuvo la certificación BREEAM® en Uso del Edificio Insur Centro Huelva.

En ejercicios anteriores, los edificios Insur Sevilla, Insur Cartuja y Capitolio también obtuvieron la certificación BREEAM® en Uso. Por su parte, RIO 55 Madrid Business Park fue certificado en la fase de diseño y construcción.

A **diciembre de 2025**, la superficie de oficinas que cuenta con certificación BREEAM® o BREEAM® en Uso asciende a **38.252,2 m²**, lo que supone un **48,08%** de la superficie de oficinas alquilable. No se ha alcanzado el objetivo previsto debido al retraso de la Certificación del Edificio República Argentina 25, con una superficie 17.335 m², que estaba prevista para el mes de diciembre.

- **Alcanzar el 40% de las viviendas a entregar con Calificación Energética AA (Consumo energético y Emisiones CO₂), y al menos el 70% de las viviendas con Calificación Energética A**

En cuanto al objetivo de alcanzar al menos el 40% de las viviendas a entregar con Calificación Energética AA (Consumo energético y Emisiones CO₂), y al menos el 70% de las viviendas con Calificación Energética A en Emisiones CO₂, en 2025, se han entregado 670 viviendas, de las cuales 659 corresponden a proyectos iniciados durante el actual Plan Estratégico. De estas 659, 288 cuentan con calificación energética AA, lo que supone un 43,70%. El total de viviendas con calificación A en emisiones de CO₂ es de 612, cifra que incluye a todas las que tienen calificación AA, representando el 92,87% del total.

En el acumulado desde 2023, se han entregado 1.171 viviendas, de las cuales 591 cuentan con calificación energética AA, representando el 50,47% del total. Las viviendas entregadas con calificación A en emisiones de CO₂ desde 2023 han sido 1016, un 86,76% de las entregadas en este período. Por lo tanto, el objetivo se ha cumplido.



CLASE 8.^a



OP7648876

- **Industrialización de la promoción y la construcción: que el 20% de las viviendas o unidades equivalentes de terciario a entregar en 2023-2025 tengan elementos industrializados. (ud. equivalente de terciario cada 100 m² de construcción terciaria)**

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

Respecto a los logros alcanzados, durante el ejercicio 2025 se han alcanzado hitos relevantes en la implantación de soluciones industrializadas tanto en promociones residenciales como en activos terciarios:

Ámbito residencial

- Las promociones finalizadas durante 2025 han incorporado soluciones industrializadas. En concreto, las Promociones ÁTICA, TERRAZAS DE SANTA ROSA II, ATENEA y BERMES II, han contado todas ellas con fachadas prefabricadas de hormigón.
- Actualmente se encuentran en desarrollo seis promociones: IRIS, SIROCO, PONIENTE, CRETA III, ORIGIN 2^a y 3^a fase, CALÍOPE y ARES IV, de las cuales tres de ellas incorporan fachadas prefabricadas; dos combinan fachadas y baños industrializados; y la mayoría integran soluciones adicionales como petos de balcones prefabricados, shunts industrializados o cimentaciones industrializadas.
- Del total de 670 viviendas entregadas en 2025, 463 incorporaron algún elemento industrializado, lo que representa el 65% del total.

Ámbito terciario

- Durante la vigencia del Plan Estratégico de Sostenibilidad se han desarrollado tres promociones de activos terciarios con muro cortina industrializado, ÁGORA, ELEVER Y NOA, estando las dos primeras en fase de finalización de obra, y NOA para finales de 2026.
- Estas promociones representan 290 unidades equivalentes de terciario, si bien serán entregadas en 2026.

Resultado acumulado

El total de viviendas y unidades equivalentes de terciario entregadas durante el período enero 2023 – diciembre 2025 asciende a 1.171 unidades, de las cuales 596 unidades disponían de elementos industrializados, lo que supone un grado de cumplimiento del objetivo del 50,90%, superando la meta marcada para el mismo.



CLASE 8.ª



OP7648877

- Avanzar en la implantación de medidas de economía circular en la compañía:

En la siguiente tabla se detalla la evolución de la valorización de residuos:

VALORIZACIÓN DE RESIDUOS	2022	2023	2024	2025
Cantidad total de residuos generados (t)	64.988	86.971	110.418,67	30.513,93
Cantidad total de residuos valorizados (t)	57.491	85.881	105.623,71	28.549,59
Porcentaje de residuos valorizados	88,46%	98,75%	95,66%	93,561%

El Grupo, a pesar de haber reducido su porcentaje de valorización este último año, ha mantenido una alta tasa de valorización de Residuos de Construcción y Demolición (RCDs) durante todo el período del Plan Estratégico. Esta tendencia positiva, observada desde 2022, es el resultado directo de la consolidación del Sistema de Gestión Medioambiental (ISO 14001) y la adopción de los estándares de certificación BREEAM en las obras.

3. GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL EN GRUPO INSUR. PRINCIPALES INDICADORES:

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

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.

- a. 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:
- b. 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.
- c. 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.
- d. La mejora continua de la eficiencia energética de los inmuebles propiedad de la compañía.
- e. La formación específica y concienciación de todos los empleados.



CLASE 8.ª



OP7648878

Consumo energético:

La siguiente tabla presenta el consumo energético consolidado correspondiente a los ejercicios 2024 y 2025, desglosado en combustibles no renovables, combustibles renovables y energía adquirida para consumo interno.

CONSUMO ENERGÉTICO (MWh)	2024	2025
ENERGÍA NO RENOVABLE		
Electricidad, calor, vapor y refrigeración comprados o adquiridos	2.870,37	2.097,77
Energía no renovable total	2.870,37	2.097,77
ENERGÍA RENOVABLE		
Electricidad, calor, vapor y refrigeración comprados o adquiridos	229,55	1.344,71
Energía renovable autogenerada no utilizada como combustible (fotovoltaica)	200,09	230,03
Combustible renovable total	429,64	1.574,74
Total	3.300,01	3.672,51

El consumo energético de Grupo Insur en 2025 experimentó un incremento del 11,29% respecto a 2024. Este cambio está asociado principalmente a un pico de actividad a nivel general durante este ejercicio.

La evolución muestra:

- Reducción del 26,92% del consumo de combustibles no renovables,
- Aumento de 485,80% de energía renovable adquirida,
- Aumento de 14,97% de energía autogenerada,

Consumo energético fuera del grupo:

Durante 2025, las oficinas asociadas al negocio patrimonial registraron un consumo energético de 2.280.810,11 kWh, correspondiente a los clientes usuarios de las mismas. Gracias a la implementación de contadores dedicados, el Grupo puede monitorizar y gestionar de manera precisa este consumo, demostrando su apuesta por la eficiencia energética y la transparencia en la gestión de recursos.

Consumo de agua:

Se presentan a continuación los datos de consumo de agua obtenidos a partir de las facturas de suministro y desglosados según las diferentes tipologías y considerando las zonas de estrés hídrico a partir de los



CLASE 8.^a



OP7648879

informes de sequía y escasez del Ministerio para la Transición Ecológica (MITECO) así como otras fuentes tales como WWF Water Risk Filter e IPCC Interactive Atlas:

CONSUMO DE AGUA (m ³)	2024	2025
Consumo de agua suministrada por la red municipal	31.229	34.601
Consumo total de agua	31.229	34.601
Consumo total de agua en zonas de estrés hídrico	30.149	33.581