



# **Informe de Auditoría de Insur Promoción Integral, S.L.U.**

**(Junto con las cuentas anuales e informe de  
gestión de Insur Promoción Integral, 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 Promoción Integral, S.L.U.:

### **Opinión**

---

Hemos auditado las cuentas anuales de Insur Promoción Integral, 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 existencias inmobiliarias (véase nota 4.e y 9)

El balance de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 incluye existencias de naturaleza inmobiliaria por importe de 89.975 miles de euros (124.887 miles de euros en 2024). La Sociedad valora estas existencias a coste de adquisición o producción, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor neto de realización de los mismos fuera inferior.

En este sentido, la Sociedad, con periodicidad anual y utilizando expertos independientes, determina el valor neto de realización de las mismas a partir de metodologías de valoración frecuentemente usadas en el mercado tal y como se describe en la nota 4.e de la memoria adjunta.

La valoración de las existencias inmobiliarias requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. Debido al elevado grado de juicio requerido y la incertidumbre asociada a las citadas estimaciones y a la significatividad del valor de las existencias 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 existencias 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 utilizada por los expertos contratados por la Sociedad y comprobado que el valor determinado para las existencias inmobiliarias es superior al valor por el que figuran en el balance. 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 8.b)

El balance de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 incluye Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo y corto plazo correspondientes a instrumentos de patrimonio y créditos por importe de 37.839 y 20.865 miles de euros (33.210 y 38.204 miles de euros respectivamente en 2024). La determinación del valor recuperable de las inversiones en empresas del grupo requiere el ejercicio de juicio y el uso de asunciones y estimaciones por parte del Administrador Único.

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

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros la evaluación del diseño e implementación de los controles clave relacionados con el proceso de determinación del valor recuperable de las inversiones. 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 Promoción Integral, 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. 07/26/00371

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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



CLASE 8ª



OP7648491

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

El Administrador Único de INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) en el día de hoy formula las cuentas anuales, el informe de gestión, y la propuesta de distribución del resultado referidos al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, todo ello recogido en el anverso de los folios de papel timbrado del Estado, numerados correlativamente del 7648603 al 7648715 todos inclusive, de la Serie OP, clase 8ª, de 3 céntimos de euro cada uno, 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 8ª



OP7648603

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

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**  
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>74.296</b>	<b>86.833</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>Nota 10</b>	<b>113.367</b>	<b>108.781</b>
Inmovilizado material		137	138	<b>FONDOS PROPIOS-</b>		<b>113.367</b>	<b>108.781</b>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		1.303	1.459	Capital		64.982	64.982
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	1.277	1.345	Capital escriturado		64.982	64.982
Terrenos		25	114	Prima de asunción		95	5.995
Construcciones		58.704	71.414	Reservas		31.185	28.243
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Nota 8	37.839	33.210	Legal y estatutarias		6.203	5.258
Instrumentos de patrimonio		20.865	38.204	Otras reservas		24.982	22.985
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 16	13.177	12.851	Otras aportaciones de socios		521	517
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8	543	543	Resultado del ejercicio		16.596	9.444
Instrumentos de patrimonio		12.634	12.308	Operaciones de cobertura		(12)	-
Otros activos financieros		975	971				
Activos por impuesto diferido	Nota 12			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>50.416</b>	<b>63.095</b>
				Provisiones a largo plazo		1.101	622
				Otras provisiones		1.101	622
				Deudas a largo plazo	Nota 12	1.576	21.103
				Obligaciones y otros valores negociables		-	12.097
				Deudas con entidades de crédito		1.543	8.993
				Derivados		15	-
				Otros pasivos financieros		18	13
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>172.139</b>	<b>163.373</b>	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 16	47.466	40.804
Existencias	Nota 9	89.975	124.887	Pasivos por impuesto diferido		273	566
Terrenos y Solares		21.336	30.668				
Obra en curso de construcciones		52.691	73.379	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>82.652</b>	<b>78.330</b>
Edificios construidos		12.834	15.072	Provisiones a corto plazo		5.154	3.158
Edificios adquiridos		251	287	Deudas a corto plazo	Nota 12	62.237	49.220
Anticipos a proveedores		2.863	5.481	Obligaciones y otros valores negociables		29.899	17.705
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 8	25.722	14.427	Deudas con entidades de crédito con vencimiento a largo plazo		19.658	25.641
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		4.039	2.404	Deudas con entidades de crédito con vencimiento a corto plazo		11.298	5.045
Clientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 16	15.227	9.885	Otros pasivos financieros a corto plazo		1.382	829
Deudores varios		6.157	1.480	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 14	887	4.246
Personal		4	7	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 13	14.374	21.706
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 14	295	651	Proveedores		1.920	858
Inversiones financieras a corto plazo		1.671	80	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 16	3.890	7.910
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 8	123	206	Personal		509	419
Créditos a empresas del grupo		123	206	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 14	3.486	2.093
Periodificaciones a corto plazo		278	657	Anticipos de clientes	Nota 9	4.569	10.426
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		54.370	23.116				
Tesorería		54.370	23.116	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>246.435</b>	<b>250.206</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>246.435</b>	<b>250.206</b>				

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2025.



OP7648604

CLASE 8.<sup>a</sup>**INSUR PROMOCION INTEGRAL, S.L. (Sociedad Unipersonal)****CUENTA 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
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>Nota 15-a</b>	<b>108.137</b>	<b>77.868</b>
Ventas de edificios		83.050	66.806
Ingresos por venta de terrenos y solares		16.000	543
Arrendamientos		318	232
Prestación de servicios		8.769	10.287
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>	<b>Nota 8</b>	<b>(30.847)</b>	<b>12.138</b>
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>Nota 15-b</b>	<b>(48.269)</b>	<b>(66.548)</b>
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(14.176)	(5.036)
Trabajos realizados por otras empresas		(34.093)	(57.848)
Trasposos de inversiones inmobiliarias		-	(3.664)
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>64</b>	<b>37</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		64	37
<b>Gastos de personal</b>	<b>Nota 15-c</b>	<b>(4.222)</b>	<b>(3.548)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(3.339)	(2.772)
Cargas sociales		(883)	(776)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>Nota 15-d</b>	<b>(8.152)</b>	<b>(7.974)</b>
Servicios exteriores		(6.634)	(6.172)
Tributos		(991)	(335)
Otros gastos de gestión corriente		(527)	(1.467)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Nota 6</b>	<b>(53)</b>	<b>(70)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		<b>124</b>	<b>(53)</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>(21)</b>	<b>(120)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>16.761</b>	<b>11.730</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>7.427</b>	<b>3.729</b>
De participaciones en instrumentos de patrimonio			
- En empresas del grupo y asociadas		4.274	148
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
- En empresas del grupo y asociadas		2.505	3.104
- En terceros		648	477
<b>Gastos financieros</b>		<b>(3.418)</b>	<b>(3.086)</b>
Por empresas del grupo y asociadas		(1.750)	(1.616)
Por deudas con terceros		(4.040)	(4.320)
Gastos financieros capitalizados		2.372	2.850
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>		<b>-</b>	<b>157</b>
Deterioros y pérdidas		-	157
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>4.009</b>	<b>800</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>20.770</b>	<b>12.530</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>Nota 14</b>	(4.174)	(3.086)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>16.596</b>	<b>9.444</b>

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.



OP7648605

CLASE 8.<sup>a</sup>**INSUR PROMOCION INTEGRAL, S.L. (Sociedad Unipersonal)****ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE  
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025****A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>		<b>16.596</b>	<b>9.444</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>			
- Por valoración de instrumentos financieros		-	-
- Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos		(16)	-
- Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		(4)	-
- Efecto impositivo		5	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>		<b>(15)</b>	-
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>			
- Por valoración de instrumentos financieros		-	-
- Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
- Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
- Efecto impositivo		-	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>16.582</b>	<b>9.444</b>

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de Ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648606

**INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L. (Sociedad Unipersonal)**

**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 escriturado	Prima de asunción	Reserva Legal	Reserva Voluntaria	Reservas de fusión	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Operaciones de cobertura	TOTAL
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023</b>	64.982	20.095	4.466	12.878	2.979	419	7.920	-	113.739
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	-	-	9.444	-	9.444
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>	-	(14.500)	-	-	-	-	-	-	(14.402)
Distribución de dividendos (Nota 8)	-	(14.500)	-	-	-	-	-	-	(14.500)
Otras aportaciones de socios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Distribución del resultado del 2023</b>	-	-	792	7.128	-	-	(7.920)	-	98
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024</b>	64.982	5.595	5.258	20.006	2.979	517	9.444	-	108.781
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	(2)	-	-	16.596	(12)	16.582
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>	-	(5.500)	-	(6.500)	-	4	-	-	(11.996)
Distribución de dividendos	-	(5.500)	-	(6.500)	-	-	-	-	(12.000)
Otras aportaciones de socios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Distribución del resultado del 2024</b>	-	-	945	8.499	-	4	(9.444)	-	4
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2025</b>	64.982	95	6.203	22.003	2.979	521	16.596	(12)	113.367

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

CLASE 8.<sup>a</sup>

OP7648607

**INSUR PROMOCION INTEGRAL, S.L. (Sociedad Unipersonal)****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
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		<b>32.094</b>	<b>1.659</b>
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>20.770</b>	<b>12.530</b>
- Amortización del inmovilizado		<b>(1.510)</b>	<b>2.256</b>
- Deterioro y Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 4-a y 6	70	70
- Deterioro y pérdidas (inversiones financieras)		53	53
- Ingresos financieros	Notas 7 y 13	-	(157)
- Gastos financieros	Notas 13 y 14	(7.427)	(3.729)
- Imputación de subvenciones	Nota 13	5.790	5.936
- Devengo Plan acciones I/p		-	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>4</b>	<b>83</b>
- Existencias		<b>15.224</b>	<b>(10.888)</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 8	-	-
- Otros activos y pasivos corrientes		(11.297)	154
- Acreedores y otras cuentas a pagar		36.908	(4.115)
- Otros activos y pasivos no corrientes		(11.803)	(7.214)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>1.416</b>	<b>287</b>
- Pagos de intereses		<b>(2.390)</b>	<b>(2.239)</b>
- Cobros de intereses		(5.626)	(5.852)
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		3.236	3.613
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>10.827</b>	<b>3.927</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(13.797)</b>	<b>(14.759)</b>
- Empresas del grupo y asociadas		(11.644)	(10.268)
- Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	Nota 7	(236)	(61)
- Otros activos financieros		(1.917)	(4.430)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>24.624</b>	<b>18.686</b>
- Empresas del grupo y asociadas		24.354	18.186
- Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias		270	250
- Otros activos financieros		-	250
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>(11.667)</b>	<b>8.695</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(3.941)</b>	<b>23.047</b>
- Emisión de deudas con entidades de crédito		32.721	49.947
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 10	(39.965)	(39.816)
- Emisión de deudas con empresas del grupo		7.502	16.130
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo	Nota 14	(4.199)	(3.214)
<b>Cobros y Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>(7.726)</b>	<b>(14.352)</b>
- Pago de dividendos		(12.000)	(14.500)
- Cobros de dividendos con empresas del grupo y asociadas	Nota 13. e)	4.274	148
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		<b>31.254</b>	<b>14.281</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		23.116	8.835
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		54.370	23.116

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648608

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

Memoria del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2025

### **1. Actividad de la sociedad**

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

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

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

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

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

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

Con fecha 30 de junio de 2023, se formularon por los órganos de administración de las sociedades intervinientes y se aprobaron por el Socio Único de la sociedad absorbente el proyecto común de fusión por el cual Insur Promoción Integral, S.L.U. (Sociedad Absorbente) absorbió a las sociedades participadas íntegramente Cominsur, S.L.U. y Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.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 subrogó plenamente en los derechos y obligaciones de las Sociedades Absorbidas. Dicho acuerdo de fusión fue elevado a público con fecha con fecha 26 de octubre de 2023, e inscrito en el correspondiente Registro Mercantil con fecha 30 de octubre de 2023.



0P7648609

CLASE 8.<sup>a</sup>

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

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

La Sociedad hasta el 31 de diciembre de 2016 no disponía de medios materiales y humanos propios, existiendo hasta esa fecha un contrato de gestión con la sociedad Inmobiliaria del Sur, S.A. por el que se le retribuía en un 5% del precio total de las ventas de las promociones inmobiliarias que gestionaba. Al 1 de enero de 2017, y dentro del proceso de reorganización societaria del Grupo que encabezó su Socio Único Inmobiliaria del Sur, S.A., fue traspasado a la Sociedad la totalidad del personal del grupo asignado al negocio de promoción inmobiliaria. A partir de esa fecha el contrato de gestión en la parte referida a la gestión de la actividad de promoción quedó resuelto. Desde el 1 de enero de 2017, Inmobiliaria del Sur, S.A., como sociedad cabecera del Grupo, presta servicios corporativos a las distintas empresas del Grupo, habiéndose devengado por este concepto gastos en la Sociedad en el ejercicio 2025 por importe de 4.007 miles de euros (3.236 miles de euros en 2024) (Nota 16).

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes (Nota 8), no obstante, está dispensada de obligación de consolidar por encontrarse dentro de un grupo superior cuya cabecera es Inmobiliaria del Sur, S.A., con domicilio social en Sevilla, siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 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 la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648610

- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 junto con los Real Decretos 1159/2010, 602/2016 y 1/2021 por el que se modifican determinados aspectos del PGC y sus adaptaciones sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

**b) Imagen fiel-**

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

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 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, 4-e, 5, 6 y 7).
- La vida útil de los activos materiales, e inversiones inmobiliarias (Nota 4-a y 4-b).
- El cálculo de provisiones (Nota 4-k).
- La probabilidad de obtención de beneficios fiscales futuros a la hora de registrar activos por impuestos diferidos (Nota 4-f y 14-e).

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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648611

Durante el ejercicio 2025, no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2024.

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

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

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

**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	16.596.145,55	9.443.909,64
<b>Total</b>	<b>16.596.145,55</b>	<b>9.443.909,64</b>
<i>Distribución</i>		
Reserva legal	1.659.614,55	944.390,96
Reservas voluntarias	14.936.531,00	8.499.518,68
<b>Total</b>	<b>16.596.145,55</b>	<b>9.443.909,64</b>



CLASE 8.ª



OP7648612

El socio único, en decisión de fecha 30 de junio de 2025, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, acordó la distribución de un dividendo con cargo a prima de asunción por importe de 2.000 miles de euros. El socio único, en decisión de fecha 30 de diciembre de 2025, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, acordó la distribución de un dividendo con cargo a prima de asunción por importe de 3.500 miles de euros y de un dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 6.500 miles de euros.

El socio único, en decisión de fecha 28 de junio de 2024, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, acordó la distribución de un dividendo con cargo a prima de asunción por importe de 2.500 miles de euros. El socio único, en decisión de fecha 26 de diciembre de 2024, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, acordó la distribución de un dividendo por importe de 12.000 miles de euros, 2.000 contra prima de emisión y 10.000 contra reservas de libre disposición.

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

	Miles de euros				
	2025	2024	2023	2022	2021
Dividendos distribuidos	12.000	14.500	7.000	7.750	6.000

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 se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará 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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648613

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 técnicas y otro inmovilizado	10

#### **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).

#### **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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648614

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 financieros valorados a coste amortizado; activos financieros valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, separando los instrumentos de patrimonio designados como tales del resto de activos financieros; y activos financieros valorados a coste. La Sociedad clasifica los activos financieros a coste amortizado y a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, excepto los instrumentos de patrimonio designados, de acuerdo con el modelo de negocio y las características de los flujos contractuales. La Sociedad clasifica los pasivos financieros como valorados a coste amortizado.

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

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

La Sociedad clasifica un activo financiero a coste amortizado, incluso cuando está admitido a negociación, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener la inversión para percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato y las condiciones



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648615

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 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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648616

### **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 los 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.

### **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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648617

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 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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648618

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.

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648619

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.

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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648620

### 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.

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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648621

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) Existencias-**

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

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

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

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

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

#### **f) Impuesto sobre beneficios-**

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

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648622

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

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

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

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

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

#### **g) Ingresos y gastos-**

Los ingresos y gastos se 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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648623

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

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

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, la Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas con la entrega de la posesión de los inmuebles, que normalmente coincide con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

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

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

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.

#### ***h) Costes por intereses-***

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

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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648624

**i) Periodificaciones a corto plazo-**

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

**j) 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 de la Sociedad. Los descubiertos bancarios se reconocen en el estado de situación financiera consolidado como pasivos financieros por deudas con entidades de crédito.

La Sociedad 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.

**k) Provisiones y contingencias-**

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

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

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

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

La compensación por 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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648625

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.

**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) 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 2022, aprobó un Plan de Retribución de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones de dicha sociedad. El Plan se ha concedido a determinados directivos del Grupo, entre ellos directivos de la sociedad, y al Presidente del Consejo de Administración del socio único y primer ejecutivo del Grupo. 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 del socio único, se encontraba sometida a la condición suspensiva de que, la Junta General de Accionistas del socio único, en su sesión celebrada el 31 de marzo de 2022, acordase, por un lado, la modificación de la política de remuneraciones de los consejeros para el período 2022-2024, incluyendo la mencionada retribución a favor del Presidente. La Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó el Plan de Retribución en acciones del Presidente y primer ejecutivo con la consiguiente modificación de la política de remuneraciones de los consejeros y la consiguiente modificación estatutaria.

El Plan de Retribución cuyo objeto consiste en la entrega de un número máximo de 125.100 acciones del Socio Único, Inmobiliaria del Sur, S.A., y cuyo coste se estima no superará para el Grupo los 400.000 euros anuales. 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 del socio único de fecha 28 de enero de 2022, haciendo uso de la autorización conferida por la Junta General de Inmobiliaria del Sur, S.A. de fecha 29 de octubre de 2020.

La liquidación del mencionado Plan de Retribución se realizará una vez formuladas y aprobadas las cuentas anuales consolidadas del grupo del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025, y serán entregadas a los beneficiarios una vez verificado el cumplimiento de las siguientes condiciones:



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648626

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.

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

#### ***n) 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.

#### ***o) Transacciones con 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.

### **5. Combinaciones de negocios**

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648627

el cual Insur Promoción Integral, S.L.U. (Sociedad Absorbente) absorbió a las sociedades participadas íntegramente Cominsur, S.L.U. y Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.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 26 de octubre de 2023, e inscrito en el correspondiente Registro Mercantil con fecha 30 de octubre de 2023.

Insur Promoción Integral, S.L.U., como sociedad absorbente, sucedió 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 la sociedad absorbida a partir del 1 de enero de 2023 se consideran realizadas por cuenta de Insur Promoción Integral, 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.

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

Al tratarse de una fusión de sociedades que forman parte del mismo grupo de consolidación con Socio Único común, tal y como establece la NRV 21<sup>a</sup> 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.

Como consecuencia de las combinaciones de negocios descritas anteriormente y teniendo en cuenta que se han tomado los que se reflejan en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo según las citadas Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas, es decir, los valores consolidados recogidos en las Cuentas Anuales consolidadas de Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades dependientes, se produjo un aumento de las Reservas de Fusión de la Sociedad absorbente por importe de 2.593 miles de euros, que han sido resultado de:

- Un aumento del epígrafe "Reservas de Fusión" por importe, neto de impuestos, de 2.485 miles de euros resultado de haber integrado los activos y pasivos de la Sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. tomando en consideración los valores consolidados a 1 de enero de 2023 en vez de los valores según libros individuales de esta sociedad (Nota 5).
- Un aumento del epígrafe "Reservas de Fusión" por importe de 108 miles de euros de la Sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.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.



CLASE 8.ª



OP7648628

- Respecto a la Sociedad Cominsur, S.L.U., ésta no 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 de la fusión.
- Facilitar la financiación de los proyectos inmobiliarios a desarrollar sobre los suelos y solares propiedad de las sociedades absorbidas consecuencia de la mayor solvencia de la sociedad absorbente, amén de aumentar la solvencia financiera y patrimonial de esta última, lo que permitirá un mejor acceso a la financiación, necesaria para el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios.

La Sociedades absorbidas tuvieron una cifra de negocios en el ejercicio 2022 de 70.020 miles de euros Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. y de cero miles de euros Cominsur, S.L.U., 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:

Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U.  
(Miles de euros)

ACTIVO	01.01.23	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	01.01.23
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>19.838</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>35.469</b>
Inmovilizado material	155	FONDOS PROPIOS-	35.469
Terrenos y construcciones	155	Capital escrutado	15.448
Inversiones inmobiliarias	3.805	Prima de asunción	3.796
Terrenos	2.842	Reservas	16.225
Construcciones	963	Legal y estatutarias	1.250
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	15.831	Otras reservas	14.975
Créditos a empresas	15.831		
Inversiones financieras a largo plazo	47	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>558</b>
Otros activos financieros	47	Provisiones a largo plazo	548
		Otras provisiones	548
		Deudas a largo plazo	10
		Otros pasivos financieros a largo plazo	10
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>47.932</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>31.743</b>
Existencias	35.197	Provisiones a corto plazo	539
Terrenos y Solares	7.168	Otras provisiones	539
Productos en curso de ciclo corto	23.300	<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>13.153</b>
Productos terminados de ciclo corto	3.985	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	10.563
Anticipos a proveedores	744	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	1.697
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>1.185</b>	Otros pasivos financieros a corto plazo	893
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	80	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>-</b>
Clientes, empresas del grupo y asociadas	6	Deudas con empresas de grupo y asociadas a largo plazo	-
Deudores varios	156	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-
Activo por impuesto corriente	494	<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>18.051</b>
Otros créditos con las Administraciones Públicas	449	Proveedores	22
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>88</b>	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	9.520
Créditos a empresas del grupo	88	Acreedores varios	57
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>1.000</b>	Personal	1
Otros activos financieros	1.000	Pasivos por impuesto corriente	-
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>263</b>	Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.715
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>10.199</b>	Anticipos de clientes	6.736
Tesorería	10.199	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>67.770</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>67.770</b>		



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648629



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648630

Cominsur, S.L.U.  
(Miles de euros)

ACTIVO	01.01.23	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	01.01.23
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>7.907</b>
Activos por impuesto diferido	-	FONDOS PROPIOS-	7.907
		Capital escriturado	2.422
		Prima de asunción	7.079
		Reservas	632
		Legal y estatutarias	54
		Otras reservas	578
		Otras aportaciones de socios	2.000
		Resultado negativo de ejercicios anteriores	(4.226)
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>7.999</b>		
Existencias	7.448	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>92</b>
Terrenos y Solares	7.448	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	92
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	546	Proveedores	5
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	545	Acreedores, empresas del grupo y asociadas	86
Otros créditos con las administraciones públicas	1	Acreedores varios	1
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>7.999</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>7.999</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648631

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

**INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L.U.**

**BALANCE DE FUSIÓN AL 1 DE ENERO DE 2023**  
(Miles de Euros)

ACTIVO	Balance de Fusión	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Balance de Fusión
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>21.080</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>45.861</b>
Inmovilizado material	155	<b>FONDOS PROPIOS-</b>	<b>45.861</b>
Terrenos y construcciones	155	Capital	17.870
Inversiones inmobiliarias	5.047	Capital escriturado	17.870
Terrenos	2.842	Prima de ascunción	10.875
Construcciones	2.205	Reservas	19.342
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	15.831	Legal y estatutarias	1.304
Créditos a empresas	15.831	Otras reservas	15.553
Inversiones financieras a largo plazo	47	Resultado negativo de ejercicios anteriores	2.485
		Otras aportaciones de socios	2.000
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>58.002</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.386</b>
Existencias	44.716	Provisiones a largo plazo	548
Terrenos y Solares	14.967	Deudas a largo plazo	10
Productos en curso de ciclo corto	24.713	Otros pasivos financieros a largo plazo	10
Productos terminados de ciclo corto	4.292	Pasivos por impuesto diferido	828
Anticipos a proveedores	744	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>31.835</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.731	Provisiones a corto plazo	539
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	88	Deudas a corto plazo	13.153
Inversiones financieras a corto plazo	1.000	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	10.563
Periodificaciones a corto plazo	263	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	1.697
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.204	Otros pasivos financieros a corto plazo	893
Tesorería	10.204	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	18.143
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>79.082</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>79.082</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648632

## 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 inicial	Entradas o Dotaciones	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final
<b>Coste</b>				
Suelo	1.345	-	(68)	1.277
Construcción	233	-	(77)	156
Amortización acumulada	(119)	(13)	2	(130)
Deterioro	-	-	-	-
<b>Total coste neto</b>	<b>1.459</b>	<b>(13)</b>	<b>(143)</b>	<b>1.303</b>

### Ejercicio 2024-

	Miles de euros				
	Saldo inicial	Entradas o Dotaciones	Traspasos a existencias (Nota 10)	Salidas, bajas o reducciones	Saldo final
<b>Coste</b>					
Suelo	3.351	-	(1.975)	(31)	1.345
Construcción	2.493	-	(2.051)	(209)	233
Amortización acumulada	(489)	(15)	362	23	(119)
Deterioro	-	-	-	-	-
<b>Total coste neto</b>	<b>5.355</b>	<b>(15)</b>	<b>(3.664)</b>	<b>(217)</b>	<b>1.459</b>

En 2025 y 2024 las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

La situación, al cierre del ejercicio 2025, de los inmuebles para arrendamientos es la siguiente:

	Metros cuadrados		
	Totales	Alquilados	Pendientes de alquiler
Locales comerciales	471	-	471
	<b>471</b>	<b>-</b>	<b>471</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648633

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

	Metros cuadrados		
	Totales	Alquilados	Pendientes de alquiler
Locales comerciales	557	86	471
	<b>557</b>	<b>86</b>	<b>471</b>

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha obtenido ingresos por arrendamiento derivados de rentas procedentes de inversiones inmobiliarias por importe de 318 miles de euros (232 miles de euros en 2024).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no tiene compromisos de inversión en relación con el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" en nuevos activos.

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

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025, calculado en función de las valoraciones realizadas por la compañía CBRE Valuation Advisory, S.A., tasador independiente no vinculado a la Sociedad, asciende a 1.250 miles de euros (1.470 miles de euros en 2024).

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

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

## 7. 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

CLASE 8.<sup>a</sup>

OP7648634

*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:

	Euros			
	2025		2024	
	Activos financieros a coste amortizado	Total	Activos financieros a coste amortizado	Total
Ingresos financieros aplicando el método del tipo de interés efectivo	3.153	3.153	3.581	3.581
Reversiones de deterioro de valor	-	-	157	157
Ganancias / (Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	3.153	3.153	3.738	3.738
<b>Total</b>	<b>3.153</b>	<b>3.153</b>	<b>3.738</b>	<b>3.738</b>

**8. Inversiones financieras a largo y corto plazo y Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar****a) Inversiones financieras a largo plazo-**

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

**Ejercicio 2025-**

	Miles de euros			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a coste amortizado	543	-	12.634	13.177
<b>Total</b>	<b>543</b>	<b>-</b>	<b>12.634</b>	<b>13.177</b>

**Ejercicio 2024-**

	Miles de euros			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a coste amortizado	543	-	12.308	12.851
<b>Total</b>	<b>543</b>	<b>-</b>	<b>12.308</b>	<b>12.851</b>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no tiene registradas correcciones por deterioro de valor en sus instrumentos financieros a largo plazo.

El importe registrado en el epígrafe "Créditos, derivados y otros" al cierre del ejercicio 2025, recoge la cuenta corriente "escrow" asociada al Bono emitido en el MARF el 10 de diciembre de 2021, por importe de 12.419 miles de euros (12.097 miles de euros en el ejercicio 2024) y las fianzas constituidas ante



CLASE 8.ª



OP7648635

diferentes organismos públicos con vencimiento a largo por importe de 215 miles de euros (211 miles en el ejercicio 2024).

Durante el ejercicio 2025, una parte de la cuenta "escrow", en concreto, 5.800 miles de euros fue destinada a financiar parte de las adquisiciones de solares ubicados en Madrid y en Entrenúcleos en Dos Hermanas (Sevilla) tal y como se describe en la Nota 9. Al cierre del ejercicio 2025 se encuentran empleados fondos del bono para la adquisición de solares por importe de 17.581 miles de euros (17.903 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), como consecuencia de que en el ejercicio 2025 se han cancelado las hipotecas sobre dos de los solares adquiridos con fondos de los bonos, para lo cual se ha procedido a ingresar en la cuenta escrow un importe de 6.122 miles de euros. La cancelación de las hipotecas se ha realizado con carácter previo a la entrega de las promociones inmobiliarias residenciales desarrolladas sobre los solares financiados con el bono.

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

Los movimientos habidos en las diversas cuentas de "Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo", han sido los siguientes:

**Ejercicio 2025-**

	Euros				
	Saldo inicial	Adiciones o Dotaciones	Reversiones	Salidas o Reducciones	Saldo final
Inmovilizaciones financieras- Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	33.210	7.725	-	(3.096)	37.839
Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 13)	38.204	3.930	-	(21.269)	20.865
Deterioro de participaciones	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>71.414</b>	<b>11.644</b>	<b>-</b>	<b>(24.354)</b>	<b>58.704</b>

**Ejercicio 2024-**

	Euros				
	Saldo inicial	Adiciones o Dotaciones	Reversiones	Salidas o Reducciones	Saldo final
Inmovilizaciones financieras- Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	34.380	2.045	-	(3.215)	33.210
Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 13)	44.952	8.223	-	(14.971)	38.204
Deterioro de participaciones	(157)	(39)	196	-	-
<b>Total</b>	<b>79.175</b>	<b>10.229</b>	<b>196</b>	<b>(18.186)</b>	<b>71.414</b>



CLASE 8.ª



OP7648636

### **Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas-**

#### **Ejercicio 2025-**

Las adiciones se corresponden con las siguientes operaciones:

- (i) Con fecha 26 de mayo de 2025 se ha constituido la sociedad Iris Living, S.A. con un capital social de 500 miles de euros. El 21 de julio de 2025 la Junta General Extraordinaria de Accionistas ha aprobado una ampliación de capital por importe de 1.000 miles de euros, de los que 500 miles de euros se encuentran pendientes de desembolso, con una prima de emisión de 3.000 miles de euros, suscrita por cada uno de los socios en su porcentaje de participación. La Sociedad participa en esta sociedad en un 50%;
- (ii) Las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas de fechas 17 de junio y 16 de diciembre de 2025 de la sociedad IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A. han acordado dos aportaciones de socios por importes de 500 y 1.000 miles de euros que han sido suscritas y desembolsadas por cada uno de los socios en su porcentaje de participación. La Sociedad participa en esta sociedad en un 50%;
- (iii) Con fechas 18 de junio y 19 de diciembre de 2025 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad IDS Playa Macenas Living, S.A. ha acordado dos aportaciones de socios por importes de 100 y 200 miles de euros que han sido suscritas y desembolsadas por cada uno de los socios en su porcentaje de participación. La Sociedad participa en un 50% en esta sociedad;
- (iv) Con fecha 16 de septiembre de 2025 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad IDS Pacífico Patrimonial, S.A. ha acordado una aportación de socios por importe de 1.500 miles de euros que ha sido suscrita y desembolsada por cada uno de los socios en su porcentaje de participación. La Sociedad participa en un 50% en esta sociedad;
- (v) Con fecha 17 de julio de 2025 se ha constituido la sociedad IDS Hytasa Residencial, S.A. con un capital social de 250 miles de euros y prima de emisión de 250 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad participa en un 50% en esta sociedad;
- (vi) Con fecha 17 de julio de 2025 se ha constituido la sociedad IDS Hytasa Living, S.A. con un capital social de 100 miles de euros y prima de emisión de 100 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad participa en un 50% en esta sociedad;
- (vii) Con fecha 15 de junio de 2025 el Consejo de Administración de IDS Estepona Golf 208, S.A. acordó el desembolso del capital social que se encontraba pendiente por importe de 375 miles de euros, por lo que en julio de 2025 se han desembolsado 131 miles de euros correspondientes a esta participación. Con fecha 15 de julio de 2025 la Junta General Extraordinaria de IDS Estepona Golf 208, S.A. ha acordado una ampliación de capital por importe de 3.540 miles de euros de los que 2.655 miles de euros se encuentran pendientes de desembolso, con una prima de emisión de 3.540 miles de euros, que ha sido suscrita por cada uno de los socios en su porcentaje de participación. Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad participa en un 35% en esta sociedad;
- (viii) Con fecha 11 de noviembre de 2025 se ha constituido la sociedad IDS Valdecarros Residencial I, S.A. con un capital social de 800 miles de euros y una prima de emisión de 3.200 miles de euros, totalmente suscritos y desembolsados. Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad participa en un 50% en esta sociedad;



CLASE 8.ª



OP7648637

- (ix) 32 miles de euros corresponden con los gastos por el impuesto de operaciones societarias de la reducción de capital de Hacienda La Cartuja, S.L. acordada en el ejercicio 2024 cuya escritura de reducción de capital fue otorgada con fecha 27 de diciembre de 2024 e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 31 de enero de 2025 y 11 miles de euros al os gastos por el impuestos de operaciones societarias de la reducción de capital acordada con fecha 5 de septiembre de 2025 por la Junta General Extraordinaria de la sociedad participada IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.

Las reducciones se corresponden con las siguientes operaciones:

- (i) Con fecha 27 de enero de 2025 la Sociedad ha transmitido un 15% de su participación en IDS Estepona Golf 208, S.A., a la sociedad Deprado Managemnet, S.L., reduciendo su participación al 35%. El coste en balance de las acciones transmitidas ascendía a 169 miles de euros;
- (ii) Con fecha 16 de junio de 2025 la Junta General Extraordinaria de Socios de la sociedad participada Hacienda La Cartuja, S.L. ha aprobado la distribución de un dividendo preferente para Insur Promoción Integral, S.L.U. con cargo a reservas voluntarias por importe de 625 miles de euros. Conforme a normas y principios contables generalmente aceptados la distribución de este dividendo ha sido registrada como un menor coste de su participación en la misma. Adicionalmente Hacienda La Cartuja, S.L. ha repartido dividendos a cada socio en su porcentaje de participación por importe de 490 miles de euros con cargo a reservas voluntarias, de los que la Sociedad ha registrado 49 miles de euros como un menor coste de su participación;
- (iii) Con fecha 15 de diciembre de 2025 la Junta General Extraordinaria de Socios de la sociedad participada IDS Medina Azahara, S.A. ha acordado la distribución de un dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 1.975 miles de euros. Conforme a normas y principios contables generalmente aceptados la Sociedad ha registrado dividendos por importe de 795 miles de euros como un menor coste de su participación en la misma;
- (iv) Con fecha 16 de junio de 2025 la Junta General Extraordinaria de la sociedad participada Bermes Uno Residencial, S.A., en la que la Sociedad participa en un 50%, ha acordado una reducción de capital por importe de 440 miles de euros para devolución de aportaciones a los accionistas. Adicionalmente, en el ejercicio 2025 Bermes Uno Residencial, S.A. ha repartido dividendos con cargo a prima de emisión, al exceso de la reserva legal y con cargo a reservas voluntarias por importe total de 1.510 miles de euros. Conforme a normas y principios contables generalmente aceptados la Sociedad ha registrado dividendos por importe de 185 miles de euros como un menor coste de su participación en la misma;
- (v) Con fecha 5 de septiembre de 2025 la Junta General Extraordinaria de la sociedad participada IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. ha acordado una reducción de capital por importe de 2.106 miles de euros para devolución de aportaciones a los accionistas. La Sociedad participa en un 50% en esta sociedad.



CLASE 8.ª



OP7648638

#### **Ejercicio 2024-**

Las adiciones se corresponden con las siguientes operaciones:

- (i) La Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 16 de septiembre de 2024 de la sociedad IDS Pacífico Patrimonial, S.A. ha acordado una aportación de socios por importe de 750 miles de euros que ha sido suscrita y desembolsada por cada uno de los socios en su porcentaje de participación. La Sociedad participa en esta sociedad en un 50%;
- (ii) La Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 16 de septiembre de 2024 de la sociedad IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A. ha acordado una aportación de socios por importe de 2.000 miles de euros que ha sido suscrita y desembolsada por cada uno de los socios en su porcentaje de participación. La Sociedad participa en esta sociedad en un 50%;
- (iii) Con fecha 22 de febrero de 2024 se ha constituido la sociedad IDS Playa Macenas Living, S.A. con un capital social de 60 miles de euros, con unos gastos por la constitución de la sociedad de 7 miles de euros. Con fecha 19 de diciembre de 2024 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad ha acordado una aportación de socios por importe de 100 miles de euros que ha sido suscrita y desembolsada por cada uno de los socios en su porcentaje de participación. La Sociedad participa en un 50% en esta sociedad;
- (iv) Con fecha 5 de noviembre de 2024 se ha constituido la sociedad IDS Estepona Golf 208, S.A. con un capital social de 1.500 miles de euros, de los que 375 miles se encuentran pendientes de desembolso. Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad participa en un 50% en esta sociedad;
- (v) 15 miles de euros se corresponden con el coste devengado en el ejercicio 2024 del Plan de Retribución de acciones de un directivo de la sociedad participada, IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. (Nota 9);
- (vi) 5 miles de euros se corresponden con los gastos por el impuesto de operaciones societarias de la reducción de capital de IDS Palmera Residencial, S.A. acordada en el ejercicio 2023 cuya escritura de reducción de capital fue otorgada con fecha 31 de enero de 2024 e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 22 de febrero de 2024.

Las reducciones se corresponden con las siguientes operaciones:

- (i) Con fecha 27 de diciembre de 2024 la Junta General Extraordinaria de Socios de la sociedad participada Hacienda La Cartuja, S.L. acordó una reducción de capital y cuya devolución de aportaciones se realizó mediante la compensación de créditos concedidos por los socios por importe de 4.592 miles de euros. La sociedad participa en esta sociedad en un 70%. La escritura de reducción de capital fue otorgada con fecha 27 de diciembre de 2024.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648639

### **Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas-**

#### ***Ejercicio 2025-***

Los aumentos se corresponden con las siguientes operaciones:

- (i) Ampliación del principal del préstamo concedido a la sociedad participada IDS Residencial Los Monteros, S.A. en 500 miles de euros adicionales;
- (ii) Ampliación del principal del préstamo concedido a la sociedad participada IDS Pacífico Patrimonial, S.A. en 250 miles de euros adicionales;
- (iii) Ampliación del principal del préstamo concedido a la sociedad participada IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A. en 500 miles de euros adicionales;
- (iv) Desembolso por importe de 875 miles de euros del préstamo concedido a la sociedad participada IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A. en el ejercicio 2023, quedando pendiente de desembolso un importe de 333 miles de euros al 31 de diciembre de 2025;
- (v) Ampliación de la línea de crédito formalizada en marzo de 2024 con la sociedad participada IDS Playa Macenas Living, S.A. hasta un importe total de 2.000 de euros, con desembolsos realizados de 830 miles de euros en el ejercicio 2025;
- (vi) Desembolso por importe de 350 miles de euros del préstamo concedido a la sociedad participada IDS Estepona Golf 208, S.A. en el ejercicio 2024, quedando pendiente de desembolso un importe de 1.881 miles de euros al 31 de diciembre de 2025;
- (vii) Préstamo formalizado en mayo de 2025 con la sociedad participada Iris Living, S.A. por importe de 750 miles de euros con desembolsos realizados de 125 miles de euros al 31 de diciembre de 2025;
- (viii) Préstamo formalizado en julio de 2025 con la sociedad participada IDS Hytasa Residencial, S.A. por importe de 4.000 miles de euros con desembolsos realizados de 250 miles de euros al 31 de diciembre de 2025;
- (ix) Préstamo formalizado en noviembre de 2025 con la sociedad participada IDS Valdecarros Residencial I, S.A. por importe de 3.100 miles de euros con desembolsos realizados de 250 miles de euros al 31 de diciembre de 2025.

Las disminuciones se corresponden con las siguientes operaciones:

- (i) Amortización parcial del préstamo concedido a la sociedad IDS Residencial Los Monteros, S.A. por importe de 750 miles de euros;
- (ii) Amortización parcial del préstamo concedido a la sociedad IDS Medina Azahara Residencial, S.A. por importe de 900 miles de euros;
- (iii) Amortización parcial de préstamos concedidos a la sociedad IDS Montevilla Residencial, S.A. por importe de 1.425 miles de euros;



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648640

- (iv) Amortización parcial de préstamos concedidos a la sociedad IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A. por importe de 4.500 miles de euros;
- (v) Amortización total de préstamos concedidos en ejercicios anteriores a la sociedad IDS Parque Empresarial Valdebebas, S.A. por importe de 10.025 miles de euros;
- (vi) Amortización parcial del préstamo concedido a la sociedad Atenea Living, S.A. por importe de 3.500 miles de euros;
- (vii) Cesión a Deparado Management, S.L. en el 30% del préstamo concedido a la sociedad IDS Estepona Golf 208, S.A. siendo el importe de la cesión de 169 miles de euros, igual al 30% del importe desembolsado del préstamo a la fecha de la cesión.

#### **Ejercicio 2024-**

Los aumentos se corresponden con las siguientes operaciones:

- (i) Línea de crédito formalizada en marzo de 2024 con la sociedad participada IDS Playa Macenas Living, S.A. por importe de 500 miles de euros con desembolsos realizados de 85 miles de euros al 31 de diciembre de 2024;
- (ii) Desembolso por importe de 1.750 miles de euros del préstamo concedido a la sociedad participada IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A. en el ejercicio 2023, quedando pendiente de desembolso un importe de 1.208 miles de euros al 31 de diciembre de 2024;
- (iii) Desembolso por importe de 600 miles de euros del préstamo concedido a la sociedad participada Atenea Living, S.A. en el ejercicio 2023, quedando totalmente desembolsado a 31 de diciembre de 2024, y novación del mismo en septiembre de 2024 ampliándolo en 250 miles de euros que ha sido desembolsado íntegramente;
- (iv) Segundo desembolso de uno de los préstamos concedidos en el ejercicio 2022 a la sociedad participada IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A. por importe de 425 miles de euros y desembolsos por importe total de 675 miles del préstamo de circulante concedido a esta sociedad participada en el ejercicio 2022;
- (v) Desembolso por importe de 375 miles de euros del préstamo concedido en el ejercicio 2022 a la sociedad participada IDS Pacífico Patrimonial, S.A. y que fue ampliado en el ejercicio 2023, quedando íntegramente desembolsado al 31 de diciembre de 2024;
- (vi) Ampliación del principal del préstamo concedido a la sociedad participada IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A. en el ejercicio 2023 en 1.000 miles de euros adicionales;
- (vii) Ampliación del principal del préstamo concedido a la sociedad participada IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A. en el ejercicio 2022 en 2.000 miles de euros adicionales;
- (viii) Préstamo concedido en noviembre de 2024 a la sociedad participada IDS Estepona Golf 208, S.A. por importe de 4.000 miles de euros, habiéndose desembolsado 563 miles de euros;
- (ix) Ampliación del principal del préstamo concedido a la sociedad participada IDS Residencial Los Monteros, S.A. en 500 miles de euros adicionales;



CLASE 8.ª



OP7648641

Las disminuciones se corresponden principalmente con la devolución total del préstamo concedido a la sociedad Bermes Uno Residencial, S.A. en el ejercicio 2023 por importe de 2.150 miles de euros y la devolución total de varios préstamos concedidos en ejercicios anteriores a la sociedad participada IDS Montevilla Residencial, S.A. por importe total de 12.814 miles de euros.

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

	Miles de euros	
	2025	2024
<b>Participaciones en empresas del grupo-</b>		
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	2.840	2.840
<b>Participaciones en empresas multigrupo-</b>		
Hacienda La Cartuja, S.L.	208	850
IDS Palmera Residencial, S.A.	192	192
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	6.070	6.070
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	63	1.105
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	729	1.524
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.-	3.875	3.125
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	1.500	1.500
IDS Montevilla Residencial, S.A.	5.402	5.402
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	4.002	4.002
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	5.000	4.250
Bermes Uno Residencial, S.A.	97	500
Atenea Living, S.A.	500	500
IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A.	700	700
IDS Playa Macenas Living, S.A.	237	87
IDS Estepona Golf 208, S.A.	2.074	563
Iris Living, S.A.	2.000	-
IDS Hytasa Residencial, S.A.	250	-
IDS Hytasa Living, S.A.	100	-
IDS Valdecarros Residencial I, S.A.	2.000	-
<b>Total coste</b>	<b>37.839</b>	<b>33.210</b>
<b>Deterioros</b>	-	-
<b>Coste neto</b>	<b>37.839</b>	<b>33.210</b>

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-**

**Empresas del grupo**

	% participación		Miles de euros							Valor en euros	
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado
				Explotación	Neto						
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. (*) c/ Ángel Gelián, 2 Sevilla Construcción	100	-	1.000	2.700	2.344	5.876	9.220	-	2.840	-	-
<b>Total</b>									<b>2.840</b>		

(\*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2025.



CLAS



OP7648642

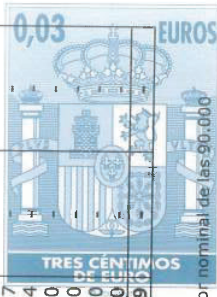
**Empresas asociadas y multigrupo**

	% de participación		Miles de euros					Valor en libros			
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Dividendo a cuenta	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Deterioro Acumulado	
				Explotación	Neto					Coste	Del ejercicio
Hacienda La Cartuja, S.L. (*) (1)	70%	-	182	345	278	37	(200)	297	1.539 (a)	208	-
IDS Palmira Residencial, S.A. (*)	50%	-	420	13	10	141	-	571	-	192	-
IDS Residencial Los Monteros, S.A. (*)	50%	-	7.835	1.896	1.152	1.689	-	10.676	-	6.070	-
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. (*) (1)	50%	-	81	763	586	20	(475)	212	785 (b)	63	-
IDS Medina Azahara Residencial, S.A. (*)	50%	-	1.000	3.229	2.279	204	(2.025)	1.458	2.000 (c)	729	-
IDS Montevilla Residencial, S.A. (*)	75%	-	1.400	5.309	3.435	4.345	-	9.180	600 (d)	5.402	-
IDS Pacifico Patrimonial, S.A. (*)	50%	-	4.600	(74)	(56)	2.770	-	7.314	-	3.875	-
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A. (*)	50%	-	3.000	6.350	4.773	(979)	-	6.794	-	1.500	-
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A. (*)	50%	-	4.060	4.911	3.442	2.039	-	9.541	-	4.002	-
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A. (*)	50%	-	3.310	(237)	(177)	6.437	-	9.570	-	5.000	-
Bermes Uno Residencial, S.A. (*)	50%	-	60	536	316	13	(200)	189	755 (e)	97	-
Atenea Living, S.A. (*)	50%	-	500	3.043	2.306	(192)	-	2.614	250 (f)	500	-
IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A. (*)	35%	-	1.000	(104)	(94)	906	-	1.812	-	700	-
IDS Playa Macenas Living, S.A. (*)	50%	-	60	(259)	(209)	315	-	166	-	237	-
IDS Estepona Golf 208, S.A. (*)	50%	-	1.500	(109)	(125)	3.522	-	8.437	-	2.074	-
Iris Living, S.A. (*)	50%	-	1.500	(138)	(130)	2.995	-	4.365	-	2.000	-
IDS Hytasa Residencial, S.A. (*)	50%	-	250	(5)	(5)	244	-	489	-	250	-
IDS Hytasa Living, S.A. (*)	50%	-	100	(6)	(6)	95	-	189	-	100	-
IDS Valdecarras Residencial I, S.A. (*)	50%	-	800	(1)	(6)	3.191	-	3.985	-	2.000	-
<b>Total</b>										<b>34.999</b>	

Todas las sociedades tienen como actividad la promoción, construcción y venta de proyectos inmobiliarios y su domicilio social en calle Angel Gelán, 2 de Sevilla.  
 (\*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2025.

(1) Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha reducido su capital, para compensación de créditos concedidos por los socios, en un importe de 2.106 miles de euros, mediante la reducción del valor nominal de las 90.000 acciones que componen su capital social en 23,4 euros por acción.

- (a) Se corresponde con un dividendo preferente con cargo a reservas voluntarias por importe de 615 miles de euros y con el dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2025.
- (b) Se corresponde con dividendos con cargo a reservas voluntarias por importe de 625 miles de euros, y con dividendos con cargo a reservas voluntarias por importe de 490 miles de euros, con cargo a exceso de reserva legal por importe de 615 miles de euros y con el dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2025.
- (c) Se corresponde con dividendos con cargo a reservas voluntarias por importe de 1.095 miles de euros y dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2025.
- (d) Se corresponde con dividendos con cargo a reservas voluntarias por importe de 1.975 miles de euros y dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2025.
- (e) Se corresponde con dividendos con cargo a prima de emisión por importe de 800 miles de euros.
- (f) Se corresponde con dividendos con cargo a prima de emisión por importe de 500 miles de euros, con cargo a exceso de reserva legal por importe de 732 miles de euros, con cargo a exceso de reserva legal por importe de 78 miles de euros y dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2025.



OP7648643

**Ejercicio 2024-**

**Empresas del grupo**

	% participación		Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		
	Directa	Indirecta		Explotación	Neto				Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Construcción	100	-	1.000	3.407	2.989	2.886	6.875	-	2.840	-	
<b>Total</b>									<b>2.840</b>		

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

**Empresas asociadas y multigrupo**

	% de participación		Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Dividendo a cuenta	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		
	Directa	Indirecta		Explotación	Neto					Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado
Hacienda La Cartuja, S.L. (*) (1)	70%	-	182	1.745	1.237	531	-	1.950	-	850	-	
IDS Palmira Residencial, S.A. (*)	50%	-	420	(12)	(8)	149	-	561	-	192	-	
IDS Residencial Los Monteros, S.A. (*)	50%	-	7.835	(690)	(657)	2.346	-	9.524	148 (a)	6.070	-	
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. (*)	50%	-	2.187	1.034	722	394	-	3.304	-	1.105	-	
IDS Medina Azahara Residencial, S.A. (*)	50%	-	1.000	34	2	2.178	-	3.180	-	1.524	-	
IDS Montevilla Residencial, S.A. (*)	75%	-	1.400	5.309	3.435	4.345	-	9.180	-	3.125	-	
IDS Pacífico Patrimonial, S.A. (*)	50%	-	4.600	(207)	(155)	1.425	-	5.870	-	1.500	-	
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A. (*)	50%	-	3.000	(564)	(474)	(506)	-	2.020	-	5.402	-	
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A. (*)	50%	-	4.060	(139)	(894)	2.933	-	6.099	-	4.002	-	
IDS Parque Empresarial Mariticos, S.A. (*)	50%	-	3.310	(203)	(154)	4.958	-	8.114	-	4.250	-	
Bermes Uno Residencial, S.A. (*)	50%	-	500	1.245	903	422	-	1.825	-	500	-	
Atenea Living, S.A. (*)	50%	-	500	(163)	(133)	441	-	808	-	500	-	
IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A. (*)	35%	-	1.000	(116)	(87)	993	-	1.906	-	700	-	
IDS Playa Macenas Living, S.A. (*)	50%	-	60	(103)	(84)	99	-	75	-	87	-	
IDS Estepona Golf 208, S.A. (*)	50%	-	1.500	(1)	(11)	(6)	-	1.483	-	563	-	
<b>Total</b>										<b>30.370</b>	<b>157</b>	

Todas las sociedades tienen como actividad la promoción, construcción y venta de proyectos inmobiliarios y su domicilio social en calle Ángel Gelán, 2 de Sevilla.

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

(2) Durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha reducido su capital, para compensación de créditos concedidos por los socios, en un importe de 4.592 miles de euros, mediante la reducción del valor nominal de las 106.790 acciones que componen su capital social en 43 euros por acción.

(h) Se corresponde con un dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 296 miles de euros.



OP7648644



CLASE 8.ª



OP7648645

Los datos relativos a la situación patrimonial de estas sociedades se han obtenido de las cuentas no auditadas de las sociedades del Grupo. Dichas cuentas anuales serán formuladas conforme normativa local. La entidad realiza diversas operaciones con sociedades del grupo y asociadas que se indican en la Nota 16.

En el ejercicio 2025 la Sociedad no ha registrado deterioros ni aplicaciones por las participaciones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo en la cuenta de pérdidas y ganancias. En el ejercicio 2024 la Sociedad registró en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicaciones de deterioros por importes de 157 miles de euros con abono al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros". Las actividades realizadas por las sociedades participadas son las siguientes:

**IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.:** sociedad participada constituida en el ejercicio 2017. Su actividad es la ejecución de obras de urbanización y construcción de proyectos inmobiliarios.

**IDS Palmera Residencial, S.A.:** sociedad constituida durante el ejercicio 2013 con una participación del 50%, con los socios Azevrec, S.A. con un 25% y Gestafin Global Investment, S.L. con el restante 25%. Su actividad es la construcción, comercialización y venta de una promoción que se ha desarrollado en dos fases de 182 viviendas en Sevilla capital y que ya se encuentra finalizada y sustancialmente entregada al cierre del ejercicio 2025.

**IDS Residencial Los Monteros, S.A.:** sociedad constituida durante el ejercicio 2015 con una participación del 50%, con los socios Bon Natura, S.A.U. con un 10% y Gestafin Global Investment, S.L. con el restante 40%. Su actividad es la construcción y comercialización de varias promociones inmobiliarias en Marbella (Málaga). Durante el ejercicio 2021 finalizó la construcción de la primera de las fases de 53 viviendas a desarrollar en las parcelas adquiridas estando completamente entregada al 31 de diciembre de 2023. En el ejercicio 2023 inició la construcción de otra promoción compuesta de 96 viviendas cuyas obras de una primera fase de 48 viviendas han finalizado en el ejercicio 2025, habiéndose iniciado la entrega. Asimismo, en el ejercicio 2025 han continuado las obras de la segunda fase de 48 viviendas y se han iniciado obras de una nueva promoción de 57 viviendas.

**IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.:** sociedad constituida durante el ejercicio 2017 con una participación del 50%, con los socios Bon Natura, S.A.U. en un 45% y un inversor privado con el restante 5%. Su actividad ha sido la construcción y comercialización de 122 viviendas unifamiliares en el sector "Cortijo Sur" de Boadilla del Monte (Madrid). La construcción de las dos primeras promociones finalizó en los ejercicios 2019 y 2020. La sociedad desarrolló en el mismo sector una promoción de 17 viviendas unifamiliares y cuya construcción se inició a finales del ejercicio 2022 y cuya entrega ha finalizado en el ejercicio 2025. Al 31 de diciembre de 2025 esta sociedad no tiene proyectos pendientes de inicio.

**IDS Medina Azahara Residencial, S.A.:** sociedad constituida durante el ejercicio 2018, participada al 50%, con los socios Gestafin Global Investment, S.L. con un 35% y Surister del Arroyo, S.L. con un 15%. La sociedad adquirió dos terrenos del mismo sector, en fase de urbanización, en Córdoba capital para el desarrollo de dos promociones residenciales con aproximadamente 180 viviendas. La urbanización ya ha finalizado y en el ejercicio 2022 se terminó y se entregó, casi en su totalidad, una primera fase de una promoción de 92 viviendas. En 2023 se terminó la construcción de la segunda fase de esta primera promoción, habiéndose entregado sustancialmente al 31 de diciembre de 2025. En el ejercicio 2023 se inició la construcción de una primera fase de una nueva promoción compuesta de 99 viviendas cuyas obras han continuado en el ejercicio 2025, habiéndose iniciado la entrega y estando sustancialmente entregada al 31 de diciembre de 2025.

**IDS Montevilla Residencial, S.A.:** sociedad constituida en el ejercicio 2019. Participada por Insur Promoción Integral, S.L.U. con un 70% y Gestafin Global Investment, S.L. con el restante 30%. En el ejercicio 2022 Insur Promoción Integral, S.L.U. adquirió un 5% adicional del capital social, alcanzando una



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648646

participación del 75%. Su actividad es la construcción, comercialización y venta de promociones. En el ejercicio 2023 terminó la construcción de dos promociones sobre solares en el Sector Monte de la Villa en Villaviciosa de Odón (Madrid) para un total de 58 viviendas unifamiliares y de una primera fase (38 viviendas) de una promoción de 72 viviendas en Valdemoro (Madrid) y se inició la construcción de una promoción de 121 viviendas en Estepona (Málaga). En el ejercicio 2024 se entregaron todas las viviendas terminadas en el ejercicio 2023 y continuaron las obras de la promoción de Estepona. Una primera fase de esta promoción se ha finalizado en 2025 habiéndose iniciado la entrega. Cuenta también con un solar en Sevilla.

**Hacienda La Cartuja, S.L.:** la sociedad estaba participada íntegramente por Insur Promoción Integral, S.L.U. hasta el cierre del ejercicio 2018. Con fecha 20 de diciembre de 2019, tras la realización de una ampliación de capital dineraria se incorporó al capital de la sociedad el socio Gestafin Global Investment, S.L. con un 30% del mismo. En el ejercicio 2022 la sociedad terminó la entrega de una promoción residencial en Valdemoro (Madrid) y comenzó la construcción de una promoción residencial en Villaviciosa de Odón (Madrid) cuya entrega se inició en el ejercicio 2024 y ha concluido en el ejercicio 2025. Al 31 de diciembre de 2025 esta sociedad no tiene proyectos pendientes de inicio.

**IDS Pacífico Patrimonial, S.A.:** sociedad participada constituida en el ejercicio 2021. Su actividad es la adquisición, promoción y venta de activos inmobiliarios. En el ejercicio 2021 se realizó una ampliación de capital que suscribieron Insur Promoción Integral, S.A.U. y Bon Natura, S.A.U. tras la cual Insur Promoción Integral, S.A. ostenta el 50% del capital social y el otro accionista el restante 50%. Durante el ejercicio 2021 adquirió una parcela de uso terciario en Málaga para la promoción de un proyecto inmobiliario de oficinas, habiéndose iniciado las obras de construcción de un edificio de oficinas en 2023, obras que han continuado durante los ejercicios 2024 y 2025.

**IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.:** sociedad constituida durante el ejercicio 2021, participada al 50%, con los socios Gestafin Global Investment, S.L., Azevrec, S.L. y Surister del Arroyo, S.L. La sociedad adquirió varios terrenos del mismo sector, en fase de urbanización, en Tomares (Sevilla) para el desarrollo de promociones residenciales con aproximadamente 464 viviendas. En el ejercicio 2023 comenzaron las obras de construcción de una promoción de 200 viviendas en una de las parcelas, habiendo continuado la ejecución de las mismas en 2024 y 2025. Al 31 de diciembre de 2025 parte de la promoción se encuentra entregada a los clientes y se han iniciado las obras de construcción de una promoción de 84 viviendas y otra promoción de 200 viviendas en las otras dos parcelas con que la Sociedad cuenta en ese sector.

**IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.:** Sociedad constituida en el ejercicio 2021 por Insur Promoción Integral, S.L.U. con la denominación social de IDS Carabanchel Residencial, S.A. Permaneció inactiva hasta la ampliación de capital realizada en el ejercicio 2022 en que se dio entrada en el capital a las sociedades Gestafin Global Investment, S.L. con el 20%, Surister del Arroyo, S.L. con un 15% y las sociedades Dietis Inversiones, S.L. y Fraternitas Tres, S.L. con un 7,5% cada una de ellas. Tras la ampliación de capital la sociedad adquirió una parcela de uso terciario en Valdebebas (Madrid) de aproximadamente 36.500 m<sup>2</sup> de edificabilidad. En el ejercicio 2025 se han vendido 25.340 m<sup>2</sup> de esta parcela.

**IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.:** sociedad participada y constituida en el ejercicio 2022 cuya actividad es la adquisición, promoción y venta de activos inmobiliarios. Participada por Insur Promoción Integral, S.L.U. y Bon Natura, S.A.U. cada una en un 50%. En 2022 adquirió una parcela de uso terciario en Málaga para la promoción de un proyecto inmobiliario de oficinas. En el ejercicio 2024 se han iniciado las obras de construcción, obras que han continuado durante el ejercicio 2025.

**Bermes Uno Residencial, S.A.:** sociedad participada y constituida en el ejercicio 2023 cuya actividad es la adquisición, promoción y venta de activos inmobiliarios. Participada por Insur Promoción Integral, S.L.U. en un 50%, Bon Natura, S.A.U. (12%), Gestafin Global Investments, S.L. (11,5%), Azevrec, S.L. (5,75%), Incecsa, S.L. (5,75%), Dietis Inversiones, S.L.U. (5%), Iplosa Capital Investments, S.L.U. (5%) y HBI



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648647

Corporate, S.L. (5%). Ha adquirido una parcela de uso residencial en Sevilla sobre la se encontraba iniciada la construcción de una promoción de 42 viviendas. En el ejercicio 2024 comenzó la entrega de las viviendas de esta promoción, estando sustancialmente entregada al 31 de diciembre de 2025.

**Atenea Living, S.A.:** sociedad participada y constituida en el ejercicio 2023 cuya actividad es la adquisición, promoción y venta de activos inmobiliarios. Participada por Insur Promoción Integral, S.L.U. en un 50%, Bon Natura, S.A.U. (12%), Gestafin Global Investments, S.L. (11,5%), Azevrec, S.L. (5,75%), Increcisa, S.L. (5,75%), Dietis Inversiones, S.L.U. (5%), Iplosa Capital Investments, S.L.U. (5%) y HBI Corporate, S.L. (5%). Ha adquirido una parcela de uso residencial en Entrenúcleos (Dos Hermanas, Sevilla) para la promoción de un proyecto inmobiliario. En el ejercicio 2024 comenzaron las obras de construcción de 128 viviendas plurifamiliares en esta parcela. Durante 2025 han terminado las obras y comenzado las entregas de una primera fase de esta promoción.

**IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A.:** sociedad participada y constituida en el ejercicio 2023 cuya actividad es la adquisición, promoción y venta de activos inmobiliarios. Participada por Insur Promoción Integral, S.L.U. en un 35%, Heralianz Investing Group, S.L. (17%), Postman Marketing (13%), Quesería Manchega, S.A. (10%), Surister del Arroyo, S.L. (10%), Gestafin Global Investments, S.L. (10%), y HBI Corporate, S.L. (5%). En el ejercicio 2023 adquirió un suelo de uso terciario en Sevilla para la promoción de un proyecto inmobiliario.

**IDS Playa Macenas Living, S.A.:** sociedad participada y constituida en el ejercicio 2024 cuya actividad es la adquisición, promoción y venta de activos inmobiliarios. Participada por Insur Promoción Integral, S.L.U. en un 50% y Areté Macenas Residencial, S.L. en el otro 50%. Cuenta con un suelo de uso residencial en Mojácar (Almería) para la promoción de un proyecto inmobiliario.

**IDS Estepona Golf 208, S.A.:** sociedad participada y constituida en el ejercicio 2024 cuya actividad es la adquisición, promoción y venta de activos inmobiliarios. Participada por Insur Promoción Integral, S.L.U. en un 50%, Gestafin Global Investments, S.L. (17,5%), Heralianz Investing Group, S.L. (12,5%), Postman Marketing (5%), Quesería Manchega, S.A. (5%), Philavente, S.L. (5%), y HBI Corporate, S.L. (5%). Cuenta con dos solares de uso residencial en Estepona (Málaga) para la promoción de unos proyectos inmobiliarios. En el ejercicio 2025 LA sociedad ha transmitido acciones por un 15% del capital social a la sociedad Deprado Managment, S.I., reduciendo por tanto su participación al 35%.

**Iris Living, S.A.:** sociedad participada y constituida en el ejercicio 2025 cuya actividad es la adquisición, promoción y venta de activos inmobiliarios. Participada por Insur Promoción Integral, S.L.U. en un 50%, Bon Natura, S.A. (12%), Gestafin Global Investment, S.L. (11,5%), Increcisa, S.L. (5,75%), Azevrec, S.L. (5,75%), Dietis Inversiones, S.L.U. (5%), Iplosa Capital Investments, S.L.U. (5%) y HBI Corporate, S.L. (5%). En el ejercicio 2025 Insur Promoción Integral, S.L.U. ha cedido a su participada Iris Living, S.A. la opción de compra de una parcela de uso residencial en el Sector UE-1 de Entrenúcleos en Dos Hermanas (Sevilla), cuyo precio de ejercicio de opción era por importe de 3.120 miles de euros.

**IDS Hytasa Residencial, S.A.:** sociedad participada y constituida en el ejercicio 2025 cuya actividad es la adquisición, promoción y venta de activos inmobiliarios. Participada por Insur Promoción Integral, S.L.U. en un 50%, Bon Natura, S.A.U. (10%), Postman Marketing, S.L.U. (8%), Heralianz Investing Group, S.L. (5%), Cardenal Ilundain 4, S.L. (5%), Gestafin Global Investment, S.L. (6%), Surister del Arroyo S.L. (6%), Quesería Manchega, S.A. (5%) y Phivalente, S.L. (5%). En el ejercicio 2025 ha adquirido un suelo de uso residencial en Sevilla para la promoción de un proyecto inmobiliario.

**IDS Hytasa Living, S.A.:** sociedad participada y constituida en el ejercicio 2025 cuya actividad es la adquisición, promoción y venta de activos inmobiliarios. Participada por Insur Promoción Integral, S.L.U. en un 50%, Bon Natura, S.A.U. (10%), Postman Marketing, S.L.U. (8%), Heralianz Investing Group, S.L.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648648

(5%), Cardenal Ilundain 4, S.L. (5%), Gestafin Global Investment, S.L. (6%), Surister del Arroyo S.L. (6%), Quesería Manchega, S.A. (5%) y Phivalente, S.L. (5%). En el ejercicio 2025 ha adquirido un suelo de uso terciario en Sevilla para la promoción de un proyecto inmobiliario.

**IDS Valdecarros Residencial I S.A.:** sociedad participada y constituida en el ejercicio 2025 cuya actividad es la adquisición, promoción y venta de activos inmobiliarios. Participada por Insur Promoción Integral, S.L.U. en un 50%, Gestafin Global Investment, S.L. (13%), Heralianz Investing Group, S.L. (6%), Deprado Management, S.L. (6%), Azevrec, S.L. (5%), Postman marketing, S.L.U. (5%), HBI Corporate, S.L. (5%), Phivalente, S.L. (5%) y Dietis Inversiones, S.L.U. (5%). En el ejercicio 2025 ha adquirido un suelo de uso residencial en Madrid para la promoción de un proyecto inmobiliario.

**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 ventas y prestación de servicios	4.039	2.404
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	15.227	9.885
Deudores varios	6.157	1.480
Personal	4	7
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 14)	295	651
<b>Total</b>	<b>25.722</b>	<b>14.427</b>

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

Durante los ejercicios 2025 y 2024, la Sociedad no ha dotado ni aplicado deterioros en concepto de provisión.

Los Administradores consideran 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).

Al cierre del ejercicio 2025, en el epígrafe de "Clientes por ventas y prestación de servicios" se encuentran efectos comerciales a cobrar entregados por los clientes de la actividad de promoción por importe de 1.362 miles de euros (2.114 miles de euros en el ejercicio 2024) según las condiciones establecidas en los contratos privados de compraventa. Al 31 de diciembre de 2025 no se habían producido impagos a su vencimiento de estos efectos.

EL epígrafe de "Deudores varios" incluye 4.865 miles de euros correspondientes a tres cuentas corrientes en participación que mantiene la Sociedad para el desarrollo de tres proyectos residenciales en Mijas (Málaga).



CLASE 8.ª



OP7648649

## 9. Existencias

La composición y movimiento de las existencias al 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

	Miles de euros				
	Saldo inicial	Adiciones	Traspasos	Retiros	Saldo final
Terrenos y solares	33.986	7.974	(5.265)	(12.041)	24.654
Obra en curso de constr. de ciclo largo	-	5.158	7.509	-	12.667
Obra en curso de constr. de ciclo corto	73.379	18.132	(51.487)	-	40.024
Edificios construidos	15.341	-	51.487	(53.727)	13.101
Edificios adquiridos	287	-	-	(36)	251
Anticipos	5.481	1.177	(2.244)	(1.551)	2.863
	<b>128.474</b>	<b>32.441</b>	-	<b>(67.355)</b>	<b>93.560</b>
Deterioros-					
Terrenos y solares	(3.318)	-	-	-	(3.318)
Edificios construidos	(269)	-	-	2	(267)
	<b>(3.587)</b>	-	-	<b>2</b>	<b>(3.585)</b>
<b>Total existencias</b>	<b>124.887</b>	<b>32.441</b>	-	<b>(67.353)</b>	<b>89.975</b>

En el ejercicio 2025 se han adquirido suelos en Mairena del Aljarafe (Sevilla) y se han formalizado en escritura pública las compras realizadas en 2024 de una parcela en Entrenúcleos (Dos Hermanas, Sevilla) y tres parcelas en Alcalá de Henares (Madrid).

Respecto a los retiros, además de la entrega en escritura pública a los clientes de inmuebles de diferentes promociones inmobiliarias en el ejercicio, se ha vendido un solar de uso terciario y el local comercial traspasado desde inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2024 tras haber concluido su reforma integral.

El epígrafe "Anticipos a proveedores" recoge principalmente las primas correspondientes a contratos de opción de compra de diferentes parcelas en el Sector de Entrenúcleos en Dos Hermanas (Sevilla) que la Sociedad mantiene con Anida Operaciones Singulares, S.L.U. tras la operación de toma de control de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (Nota 7). Durante los ejercicios 2025 y 2024, la Sociedad ha desembolsado primas adicionales por importe de 269 miles de euros en cada ejercicio para mantener vivas estas opciones de compra.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648650

La composición y movimiento de las existencias al 31 de diciembre de 2024 fueron los siguientes:

	Miles de euros					
	Saldo inicial	Adiciones	Trasposos	Trasposos desde inversiones inmobiliarias (Nota 6)	Retiros	Saldo final
Terrenos y solares	38.394	615	(4.455)	-	(568)	33.986
Obra en curso de constr. de ciclo largo	21.720	11.733	(33.453)	-	-	-
Obra en curso de constr. de ciclo corto	40.532	43.054	(13.871)	3.664	-	73.379
Edificios construidos	15.304	35	51.779	-	(51.777)	15.341
Edificios adquiridos	300	-	-	-	(13)	287
Anticipos	3.070	2.411	-	-	-	5.481
	<b>119.320</b>	<b>57.848</b>	-	<b>3.664</b>	<b>(52.358)</b>	<b>128.474</b>
Deterioros-						
Terrenos y solares	(3.318)	-	-	-	-	(3.318)
Edificios construidos	(485)	-	-	-	216	(269)
	<b>(3.803)</b>	-	-	-	<b>216</b>	<b>(3.587)</b>
<b>Total existencias</b>	<b>115.517</b>	<b>57.848</b>	-	<b>3.664</b>	<b>(52.142)</b>	<b>124.887</b>

En 2024 se traspasaron 1.452 m<sup>2</sup> de locales comerciales desde el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" con un coste de 3.664 miles de euros al iniciarse una reforma integral para su transformación y posterior venta.

Respecto a los retiros, además de la entrega en escritura pública a los clientes de inmuebles de diferentes promociones inmobiliarias en el ejercicio, se vendió un solar de Sevilla capital.

En el ejercicio 2024 se formalizó un contrato privado de compraventa sobre una parcela en el Sector de Entrenúcleos en Dos Hermanas (Sevilla) y un contrato privado de compraventa sobre tres parcelas en Alcalá de Henares (Madrid) entregándose 900 y 1.200 miles de euros respectivamente en concepto pago a cuenta del precio. Adicionalmente el epígrafe "Anticipos a proveedores" recogía el importe entregado a cuenta de una compraventa formalizada en contrato privado por la cuota indivisa de un 25% de un solar sito en Sevilla por importe de 420 miles de euros y las primas correspondientes a contratos de opción de compra de diferentes parcelas en el Sector de Entrenúcleos en Dos Hermanas (Sevilla) que la Sociedad mantiene con Anida Operaciones Singulares, S.L.U. tras la operación de toma de control de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (Nota 7).

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

Los compromisos de ventas que la Sociedad tiene al 31 de diciembre de 2025 ascienden a 48.922 miles de euros (61.301 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), habiéndose registrado las cantidades recibidas en el epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance por importe de 4.569 miles de euros (10.426 miles de euros en 2024).

El importe de las existencias neto de deterioros afectas a financiación hipotecaria al 31 de diciembre de 2025 asciende a 68.664 miles de euros (95.133 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) (Nota 12). El importe de gastos financieros correspondientes a financiación específica y genérica registrados como coste de las existencias a 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a 2.405 y a 2.942 miles de euros, respectivamente.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648651

El importe capitalizado en existencias por intereses financieros en el ejercicio 2025 ha sido de 2.372 miles de euros (2.850 miles de euros en el ejercicio 2024).

Se han realizado valoraciones sobre las existencias a 31 de diciembre de 2025 y 2024. En todos los casos, las valoraciones han sido realizadas por tasadores homologados e inscritos en el Registro del Banco de España. El método de valoración empleado ha sido el residual dinámico para los solares y promociones en curso y el de comparación para el producto terminado. Como consecuencia de dichas valoraciones la Sociedad no ha registrado deterioro alguno en los ejercicios 2025 y 2024.

La valoración de las existencias se ha realizado conforme a los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de julio de 2017 "Red Book".

Para calcular el valor de los terrenos, en sus diversos estados de desarrollo urbanístico y destinados a futuras promociones, se ha aplicado el método residual dinámico. La valoración se basa en el principio del valor residual, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

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

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

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

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

Para el producto terminado se ha aplicado el método de comparación, dado que existen testigos de mercado que lo permiten.

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648652

## 10. Patrimonio Neto y Fondos Propios

### **Capital social-**

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 2 de junio de 2015, se aprobó en Junta General Ordinaria y Universal, la reducción del capital social en la cantidad de 488 miles de euros. Dicha reducción de capital social se llevó a cabo mediante la reducción del valor nominal de las 150.000 acciones representativas del capital social, que pasaron de 17,50 euros de valor nominal a 14,25 euros cada una de ellas. La citada reducción de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 9 de julio de 2015.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648653

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

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

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

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

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

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

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

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



CLASE 8.ª



OP7648654

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

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

	Miles de euros			
	Valor neto contable	Valor razonable	Deuda asociada	Valor aportación
Solar 2ª fase Altos del Retiro (Churriana)	2.903	2.903	2.176	727
	<b>2.903</b>	<b>2.903</b>	<b>2.176</b>	<b>727</b>

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

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

	Miles de euros			
	Valor neto contable	Valor razonable	Deuda asociada	Valor aportación
Solar Avda. Ramón Carande (Sevilla)	11.897	11.897	6.856	5.041
	<b>11.897</b>	<b>11.897</b>	<b>6.856</b>	<b>5.041</b>

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

Con fecha 11 de diciembre de 2020, la Sociedad realizó una ampliación de capital social por compensación de créditos por importe de 7.228 miles de euros, con una prima de asunción por importe de 7.228 miles



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648655

de euros, que fue íntegramente suscrita por Inmobiliaria del Sur, S.A., mediante la emisión de 507.228 nuevas participaciones sociales de 14,25 euros de valor nominal (Nota 13).

Con fecha 9 de noviembre de 2021, la Sociedad realizó una ampliación de capital social por importe de 5.837 miles de euros, con una prima de asunción por el mismo importe, que fue íntegramente suscrita por Inmobiliaria del Sur, S.A. mediante aportación no dineraria consistente en un solar sito en Tarifa (Cádiz) (Nota 7) por un valor razonable de 11.673 miles de euros.

La ampliación de capital se realizó mediante la emisión de 409.596 nuevas participaciones sociales de 14,25 euros de valor nominal.

Al cierre del ejercicio 2025, el capital social de la Sociedad está compuesto por 4.560.156 participaciones sociales de 14,25 euros de valor nominal cada una de ellas, siendo el Socio Único de la Sociedad, Inmobiliaria del Sur, S.A. Todas las participaciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

#### **Reserva legal-**

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

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 esta reserva no se encuentra completamente constituida.

#### **Otras Reservas - Reserva de fusión-**

Dentro del epígrafe "Otras Reservas" del Patrimonio Neto del balance a 31 de diciembre de 2025 de la Sociedad, figura registrado un importe de 386 miles de euros, correspondiente al patrimonio neto a 1 de enero de 2016 de las sociedades absorbidas, en el ejercicio 2017, integrados como consecuencia de la fusión.

Los Administradores Únicos de la Sociedad y sus sociedades dependientes Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. y Cominsur, S.L.U. formularon con fecha 30 de junio de 2023 un proyecto común de fusión por el cual la Sociedad absorbería a las dos participadas. El proyecto común de fusión fue aprobado en decisión del socio único de la Sociedad, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, con fecha 30 de junio de 2023. La escritura de fusión fue otorgada con fecha 26 de octubre de 2023 e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 30 de octubre de 2023. Tras la inscripción de la fusión, las sociedades Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. y Cominsur, S.L.U. quedaron disueltas sin liquidación transmitiendo en bloque la totalidad de sus patrimonios sociales a favor de la Sociedad, que adquirió a título universal la totalidad de los activos y pasivos, así como los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas. La fusión fue acogida al Régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, bajo la definición contenida en el artículo 76.1 a) de la LIS, lo que se hizo constar expresamente en la escritura de fusión. Los efectos contables individuales de la fusión fueron de fecha 1 de enero de 2023. Como consecuencia de las fusiones las Reservas iniciales del ejercicio 2023 de la Sociedad se incrementaron en 2.593 miles de euros.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648656

#### ***Otras Reservas – Ajuste fiscal aportación no dineraria-***

En el epígrafe "Otras Reservas" del Patrimonio del balance a 31 de diciembre de 2025 de la Sociedad, figura registrado un importe negativo de 279 miles de euros, correspondiente al efecto fiscal de la diferencia entre el valor contable y el valor razonable la aportación no dineraria de la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio 2016, habida cuenta que la citada ampliación de capital fue acogida al Régimen de neutralidad Fiscal Especial del Impuesto sobre Sociedades del Capítulo VII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004.

#### ***Dividendo con cargo a Reservas Voluntarias y Prima de asunción-***

Por decisión del Socio Único, con fecha 30 de junio y 30 de diciembre de 2025, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, se ha acordado la distribución de dos dividendos con cargo a prima de asunción por importe conjunto de 5.500 miles de euros y de un dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 6.500 miles de euros.

Por decisión del Socio Único, con fecha 28 de junio y 26 de diciembre de 2024, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, se acordó la distribución de dos dividendos con cargo a prima de asunción por importes de 2.500 y 12.000 miles de euros, respectivamente. Los dividendos fueron pagados en las mismas fechas de ambos acuerdos.

#### ***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 Promoción Integral, S.L.U., que se ha estimado en un importe total de 4 miles de euros (83 miles de euros en 2024, 79 miles de euros en 2023 y 95 miles de euros en 2022). Adicionalmente, un importe de 1 miles de euros (15 miles de euros en 2024, 14 miles de euros en 2023 y 17 miles de euros en 2022), se corresponde con el importe devengado en ejercicio 2025, por este concepto, en la sociedad participada IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. El total devengado por el citado Plan de Retribución a los directivos de la Sociedad y de su participada IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. asciende a 308 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 Promoción Integral, 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 considerada como una aportación de Socios realizada a la sociedad por parte de Inmobiliaria del Sur, S.A. Así mismo el importe devengado del Plan de retribución referido a un directivo de la sociedad dependiente IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U., conforme a normas y principios contables generalmente aceptados ha sido registrado como aportación de socios y como mayor coste de la participación de Insur Promoción Integral, S.A.U. en esta sociedad.

Adicionalmente, el epígrafe "Otras aportaciones de socios" incluye 213 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



OP7648657

CLASE 8.<sup>a</sup>

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 Promoción Integral, S.L.U. e IDS Construcción y Desarrollos, S.A.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.

### 11. 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:

	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	5.790	5.790	5.936	5.936
Ganancias / (Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	5.790	5.790	5.936	5.936
<b>Total</b>	<b>5.790</b>	<b>5.790</b>	<b>5.936</b>	<b>5.936</b>

### 12 Deudas a largo y corto plazo

El detalle de las deudas es como sigue:

	Euros			
	2025		2024	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
No vinculadas:				
Obligaciones y otros valores negociables	-	29.899	12.097	17.705
Deudas con entidades de crédito	1.543	30.956	8.993	30.686
Derivados	15	-	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	-	-	-	-
Otros	18	1.382	13	829
<b>Total</b>	<b>1.576</b>	<b>62.237</b>	<b>21.103</b>	<b>49.220</b>



CLASE 8.ª



OP7648658

La composición del epígrafe deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

**Ejercicio 2025-**

	Miles de euros				
	Límite	No corriente	Corriente		Total
			Vencimiento a largo plazo	Vencimiento a corto plazo	
Bono (MARF)	30.000	-	-	29.899	29.899
Pólizas de crédito	15.000	1.102	-	6.408	7.510
Pagos financiados	3.000	-	-	231	231
Préstamos hipotecarios subrogables	59.726	-	19.658	59	19.717
Préstamos hipotecarios sobre solares	911	-	-	911	911
Otros préstamos	3.862	441	-	3.421	3.862
Intereses devengados no vencidos		-	-	268	268
		<b>1.543</b>	<b>19.658</b>	<b>41.197</b>	<b>62.398</b>

**Ejercicio 2024-**

	Miles de euros				
	Límite	No corriente	Corriente		Total
			Vencimiento a largo plazo	Vencimiento a corto plazo	
Bono (MARF)	30.000	12.097	17.705	-	29.802
Pólizas de crédito	11.500	2.410	-	3.005	5.415
Pagos financiados	2.500	-	-	115	115
Préstamos hipotecarios subrogables	68.384	-	25.641	30	25.671
Préstamos hipotecarios sobre solares	1.011	-	-	1.011	1.011
Otros préstamos	7.263	6.583	-	680	7.263
Intereses devengados no vencidos		-	-	204	204
		<b>21.090</b>	<b>43.346</b>	<b>5.045</b>	<b>69.481</b>

Con fecha 10 de diciembre de 2021, la Sociedad emitió un bono en MARF por un importe nominal de 30 millones de euros (coste amortizado al cierre del ejercicio 2025 de 29.899 miles de euros), registrado en el epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables" del Pasivo corriente, a un plazo de 5 años, con liquidación del cupón anual y con un tipo fijo del 4%. El destino de la emisión es la compra de solares para la actividad de promoción y se encontrará garantizado mediante hipoteca de los solares que se adquieran con los fondos del mismo. Adicionalmente la emisión se encuentra garantizada por el socio único, Inmobiliaria del Sur, S.A. Mientras que los fondos de la emisión sean invertidos, los mismos se encuentran depositados en una cuenta corriente restringida (cuenta escrow) pignorada en favor de los bonistas. Al cierre del ejercicio 2025 se encuentran empleados fondos del bono para la adquisición de solares por importe de 17.581 miles de euros (17.903 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), (i) en el ejercicio 2025 se ha financiado con el bono la compra de dos solares por importe de 5.800 miles de euros y (ii) en el ejercicio 2025 se han cancelado las hipotecas sobre tres de los solares adquiridos con fondos de los bonos, para lo cual se ha procedido a ingresar en la cuenta escrow un importe de 6.122 miles de euros. La cancelación de las hipotecas se ha realizado con carácter previo a la entrega de las promociones inmobiliarias residenciales desarrolladas sobre los solares financiados con el bono. De esta manera la cuenta escrow mantiene un saldo de 12.419 miles de euros (12.097 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) que se encuentra registrado en el epígrafe "Otros activos financieros valorados a coste amortizado" del estado de situación financiera (Nota 8). Con fecha 4 de



CLASE 8.ª



OP7648659

febrero de 2026, y tras la celebración de la Asamblea General del Sindicato de Bonitas con fecha 29 de enero de 2026, la Comisión de Incorporaciones y Suspensiones del MARF ha acordado la incorporación de la novación del Documento de la Emisión del referido Bono, cuyas modificaciones principales se corresponden con la ampliación de la fecha del vencimiento de la emisión hasta el 10 de diciembre de 2030, la modificación del cupón desde la referida fecha al 5,50% anual y la posibilidad de emplear hasta un 50% de los fondos del Bono, en la adquisición de solares a través de sociedades no íntegramente participadas por Insur Promoción Integral, S.L.U., fondos que no contarán con garantía hipotecaria.

El bono está condicionado al cumplimiento de determinados covenants de carácter financiero, uno vinculado al nivel de apalancamiento total del Grupo consolidado y otro vinculado a una ratio mínima, también a nivel consolidado, del Ebitda sobre gastos financieros. Los Administradores del Socio único y el Administrador único de la sociedad, tras la evaluación exhaustiva de estos covenants al cierre del ejercicio 2025, consideran que los mismos se encuentran cumplidos y prevén que los mismos se cumplirán para el próximo ejercicio.

El epígrafe "Préstamos hipotecarios subrogables" recoge los préstamos formalizados para la financiación de la construcción de las promociones inmobiliarias desarrolladas por la Sociedad. Del importe pendiente de disponer al 31 de diciembre de 2025, que asciende a 40.009 miles de euros (42.713 miles de euros en 2024), 27.727 miles de euros son disponibles por la Sociedad por certificaciones de obra (24.350 miles de euros en 2024) y 12.282 miles de euros son disponibles por la Sociedad con la subrogación en el préstamo por parte de los clientes (18.363 miles de euros en 2024). A cierre del ejercicio 2025, la Sociedad tiene registrados préstamos con diversas entidades financieras por un importe dispuesto total de 19.717 miles de euros, de los cuales 59 miles de euros tienen vencimiento en el ejercicio 2026, y 19.658 miles de euros en los ejercicios siguientes.

En el epígrafe "Préstamos hipotecarios sobre solares" se encuentran recogidos los préstamos formalizados por la Sociedad para la financiación de la compra de terrenos que desarrollará en un futuro la Sociedad. A cierre del ejercicio 2025, la misma tiene un préstamo por un importe dispuesto total de 911 miles de euros, con vencimiento en el ejercicio 2026. Este préstamo tiene garantía hipotecaria sobre el solar La Pastora (El Puerto de Santa María, Cádiz).

Los pagos financiados se corresponden a contratos bancarios para el aplazamiento de pagos por un importe máximo de 3.000 miles de euros (líneas de confirming y otras líneas de pagos), de los cuales tenía dispuestos al cierre del ejercicio 2024 un importe de 231 miles de euros. Estos pagos financiados están vinculados y son accesorios a las líneas de pagos a proveedores, y suponen una "extrafinanciación" a la facilitada por los proveedores. El plazo de esta financiación adicional está entre 1 y 6 meses desde el pago al proveedor.

El epígrafe "Otros préstamos" se encuentra compuesto por dos préstamos: i) formalizado el 20 de julio de 2022 con vencimiento en 2027 y dispuesto en 862 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 (1.263 miles de euros en 2024), (ii) formalizado el 17 de enero de 2023 por importe de 3.000 miles de euros con vencimiento en 2026.



OP7648660

CLASE 8.<sup>a</sup>

El detalle por vencimiento de las deudas con entidades de crédito y obligaciones y otros valores negociables a largo plazo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

**Ejercicio 2025-**

	Miles de euros					
	2027	2028	2029	2030	2031 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	1.990	1.773	849	907	15.682	21.201
<b>Total deuda a coste amortizado</b>	<b>1.990</b>	<b>1.773</b>	<b>849</b>	<b>907</b>	<b>15.682</b>	<b>21.201</b>

**Ejercicio 2024-**

	Miles de euros					
	2026	2027	2028	2029	2030 y siguientes	Total
Bono (MARF)	29.802	-	-	-	-	29.802
Deudas con entidades de crédito	5.869	3.393	6.161	1.583	17.628	34.634
<b>Total deuda a coste amortizado</b>	<b>35.671</b>	<b>3.393</b>	<b>6.161</b>	<b>1.583</b>	<b>17.628</b>	<b>64.436</b>

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	1.580	1.298	2.878
2028	-	2.490	2.490
2029	-	1.443	1.443
2030	-	1.396	1.396
2031 y siguientes	-	17.584	17.584
	<b>1.580</b>	<b>24.211</b>	<b>25.791</b>

Para aquellos pasivos financieros contratados a tipo variable, y cuyo índice de referencia es el Euribor a diferentes plazos (generalmente el 3 y 12 meses), para la determinación de los flujos contractuales de estos pasivos se ha tomado el nivel del índice al 31 de diciembre de 2025.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648661

**Ejercicio 2024-**

	Miles de euros		
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Total
2026	18.081	20.208	38.289
2027	2.547	2.166	4.713
2028	835	6.394	7.229
2029	488	1.955	2.443
2030 y siguientes	-	23.155	23.155
	<b>21.951</b>	<b>56.878</b>	<b>75.829</b>

Para aquellos pasivos financieros contratados a tipo variable, y cuyo índice de referencia es el Euribor a diferentes plazos (generalmente el 3 y 12 meses), para la determinación de los flujos contractuales de estos pasivos se ha tomado el nivel del índice al 31 de diciembre de 2024.

**Garantías comprometidas con terceros**

La Sociedad, en el desarrollo normal de su actividad, tiene constituidos a 31 de diciembre de 2025 avales en favor de diferentes entidades por importe de 2.536 miles de euros (3.084 miles de euros en 2024) en garantía de la ejecución de obras de urbanización y construcción de promociones, y avales que garantizan las entregas a cuenta de compradores de viviendas. Adicionalmente la Sociedad afianza avales concedidos a empresas multigrupo por importe de 255 miles de euros en 2025 (268 miles de euros en 2024).

**13. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**

La composición de los saldos del epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Proveedores	1.920	858
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	3.890	7.910
Personal	509	419
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 14)	3.486	2.093
Anticipos de clientes (Nota 9)	4.569	10.426
<b>Total</b>	<b>14.374</b>	<b>21.706</b>

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

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre y por el art.9º de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas), preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648662

memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	57,24	62,66
Ratio de operaciones pagadas	58,61	69,05
Ratio de operaciones pendientes de pago	31,21	18,68
	Miles de euros	
Total pagos realizados	52.827	64.593
Total pagos pendientes	2.775	9.385

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

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

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

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

Con relación a la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales con relación al periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, a continuación se detalla el volumen monetario y numero de facturas pagadas por debajo del plazo legal establecido para el ejercicio 2025.

	2025	2024
	Miles de euros	
Volumen monetario	45.841	50.826
Total pagos realizados	52.827	564.593
% Volumen monetario sobre total pagos	87%	79%
	Número de facturas	
Número de facturas	3.148	2.852
Total número de facturas	3.806	2.878
% Número de facturas sobre total	83%	99%



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648663

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.

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	33,74	27,92
Ratio de operaciones pagadas	34,01	36,44
Ratio de operaciones pendientes de pago	30,95	18,68
Miles de euros		
Total pagos realizados	15.451	8.744
Total pagos pendientes	1.505	8.061

\*Sin tener en cuenta las operaciones entre Sociedades del Grupo.

	2025*	2024*
	Miles de euros	
Volumen monetario	15.412	8.645
Total pagos realizados	15.451	8.744
% Volumen monetario sobre total pagos	99%	99%
Número de facturas		
Número de facturas	3.345	2.774
Total número de facturas	3.806	2.784
% Número de facturas sobre total	99%	99%

\*Sin tener en cuenta las operaciones entre Sociedades del Grupo.

#### 14. Situación fiscal

##### a) *Saldos corrientes con las Administraciones Públicas-*

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

##### Saldos deudores

	Miles de euros	
	2025	2024
Hacienda Pública deudora por IVA	1	1
Hacienda Pública IVA soportado diferido	294	650
<b>Total</b>	<b>295</b>	<b>651</b>



CLASE 8.ª



OP7648664

Saldos acreedores

	Miles de euros	
	2025	2024
Hacienda Pública acreedora por IVA	2.957	1.247
Hacienda Pública IVA repercutido diferido	294	650
Hacienda Pública acreedora por retenciones	145	117
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	90	79
<b>Total</b>	<b>3.486</b>	<b>2.093</b>

El saldo acreedor registrado en el epígrafe "Hacienda Pública IVA repercutido diferido" se corresponde al IVA de las certificaciones de obra emitidas por contratistas, respecto de las que, de acuerdo con el artículo 84.1 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.

La mayor parte del saldo deudor registrado en el epígrafe "Hacienda Pública IVA soportado diferido" se corresponde al IVA soportado en esas mismas certificaciones de obra cuyo devengo y, por tanto, el nacimiento del derecho a su deducción está igualmente diferido al pago de las referidas certificaciones conforme a lo establecido en el artículo 75.2 de la Ley del IVA.

**b) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal-**

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

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible individual de Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2025 es la siguiente:

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>			<b>20.770</b>
Diferencias permanentes-	812	(4.862)	(4.050)
Diferencia temporales-	952	-	952
Diferencias derivadas de la consolidación fiscal	222	-	222
Imputación Bases Imponibles negativas AIEs	-	(1.997)	(1.997)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			-
<b>Base imponible fiscal</b>			<b>15.897</b>

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 producciones 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 1.997 miles de euros: Talaiot Innovación 2024, Hickman Investigaciones, Ritmo y Escena, Bailando Juntos y Woolner Productions. La participación en las referidas AIE le ha dado derecho asimismo a la aplicación de una deducción por un importe conjunto de 1.454 miles de euros en la cuota íntegra del Impuesto sobre Sociedades del Grupo Fiscal. El registro de la inversión por la



CLASE 8.ª



OP7648665

participación en estas AIE, conforme a principios y normas contables generalmente aceptados, ha generado el registro de un ingreso financiero por importe de 302 miles de euros.

#### Diferencias permanentes

Los aumentos se corresponden con donaciones por importe de 17 miles de euros y por importe de 795 miles de euros a diferencia entre criterios contables y fiscales de dividendos recibidos de la participada IDS Medina Azahara Residencial, S.A. registrados contablemente, conforme a normas y principios contables como menor coste de la participación y que fiscalmente tienen la consideración de ingresos por dividendos (Nota 8).

Las disminuciones se corresponden a los siguientes conceptos. (i) diferencia en el tratamiento contable y fiscal de los dividendos, registrados contablemente como ingresos, recibidos con cargo a la prima de emisión de las participadas Atena Living, S.A. e IDS Montevilla Residencial, S.A. por importe de 200 miles de euros y 650 miles de euros, respectivamente y (ii) dividendos recibidos registrados como ingresos de las participadas IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. por importe de 785 miles de euros, Hacienda La Cartuja, S.L. por importe de 864 miles de euros, IDS Medina Azahara Residencial, S.A. por importe de 1.205 miles de euros y Bermes Uno Residencial, S.A. por importe de 570 miles de euros, así como los dividendos antes indicados registrados como menor coste de la participación, pero que fiscalmente tienen la consideración de ingresos, de IDS Medina Azahara Residencial, S.A. por importe de 795 miles euros, a los que les es de aplicación la exención en la base imponible del impuesto del 95%.

#### Diferencias temporales

Los aumentos se corresponden: (i) 3 miles de euros con el importe devengado del Plan de Retribución variable a largo plazo mediante la entrega de acciones de Inmobiliaria del Sur, S.A. (Nota 9), y (ii) 949 miles de euros por la diferencia entre el valor fiscal y contable del coste de existencias vendidas en el ejercicio provenientes de la participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U., consecuencia de la fusión por absorción registrada con efectos de 1 de enero de 2023 (Nota 5).

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

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>			<b>12.530</b>
Diferencias permanentes-	17	(140)	(123)
Diferencia temporales-	219	(157)	62
Diferencias derivadas de la consolidación fiscal	397	(602)	(205)
Imputación Bases Imponibles negativas AIEs			(817)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			-
<b>Base imponible fiscal</b>			<b>11.447</b>

#### Diferencias permanentes

Los aumentos se corresponden con donaciones por importe de 17 miles de euros.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648666

Las disminuciones se corresponden a la exención en la base imponible del impuesto del 95% de los dividendos recibidos de la participada IDS Palmera Residencial, S.A.

Diferencias temporales

Los aumentos se corresponden: (i) 83 miles de euros con el importe devengado del Plan de Retribución variable a largo plazo mediante la entrega de acciones de Inmobiliaria del Sur, S.A. (Nota 9), y (ii) 136 miles de euros por la diferencia entre el valor fiscal y contable del coste de existencias vendidas en el ejercicio provenientes de la participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U., consecuencia de la fusión por absorción registrada con efectos de 1 de enero de 2023 (Nota 5).

Las disminuciones se corresponden con la aplicación de deterioro de empresas multigrupo y asociadas (Nota 7).

En el ejercicio 2024 la sociedad invirtió en las siguientes AIE dedicadas a las actividades de investigación y desarrollo e innovación tecnológica, conforme al artículo 35 de la LIS, y a producciones cinematográficas y series audiovisuales, conforme al artículo 36.1 de la LIS, que le permitieron la imputación de bases imponibles negativas de las referidas sociedades por un importe conjunto de 817 miles de euros: Talaiot Innovación 2024, Moscovio Investigaciones y Story Capital. La participación en las referidas AIE les dio derecho asimismo a la aplicación de una deducción por un importe conjunto de 353 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, generaron el registro de un ingreso financiero por importe de 112 miles de euros.

Adicionalmente, en ese ejercicio 2024 la Sociedad formalizó 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 deducción de 240 miles de euros en la cuota íntegra del impuesto sobre sociedades del Grupo Fiscal. El registro del contrato de financiación, conforme a principios y normas contables generalmente aceptados generó el registro de un ingreso financiero por importe de 40 miles de euros.

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

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

De acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, la aportación realizada fue registrada por Insur Promoción Integral, S.L.U. como una inversión en Insur Patrimonial, S.L.U. por un importe equivalente al valor neto contable de los activos no monetarios entregados como contraprestación menos la deuda aportada (417 miles de euros), sin registrar resultado contable alguno



CLASE 8.ª



OP7648667

en la operación. Posteriormente, Insur Promoción Integral, S.L.U. procedió a la venta de las participaciones asignadas en la ampliación de capital a Inmobiliaria del Sur, S.A. registrándose el resultado de la operación en el subapartado "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros". El beneficio por importe de 792 miles de euros fue eliminado de la base imponible individual de la Sociedad al corresponderse con una operación interna con la matriz del Grupo Fiscal al que pertenece la Sociedad.

Como se ha señalado en la Nota 10, en el mes de diciembre de 2017 el Socio Único Inmobiliaria del Sur, S.A. aportó las participaciones sociales y acciones de las sociedades íntegramente participadas Hacienda la Cartuja, S.L.U., Cominsur, S.L.U. e IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. en una ampliación de capital no dineraria en la Sociedad. La citada operación se acogió al régimen fiscal especial contenido en el capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014 lo que se hizo constar expresamente en la escritura pública de aportación.

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

	Miles de euros	
	Valor aportación	Valor fiscal
Participación Hacienda la Cartuja, S.L.U. (*)	10.972	15.676
Participación Cominsur, S.L.U.	9.572	11.500
Participación IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	2.753	1.001
	<b>23.297</b>	<b>28.177</b>

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

Como se ha señalado en la Nota 9, en el mes de diciembre de 2016 y en el contexto de la política de segregación de las actividades del Grupo del cual es sociedad dominante Inmobiliaria del Sur, S.A., Socio Único de Insur Promoción Integral, S.L.U., la Sociedad dominante aportó a la sociedad dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U. con motivo de una ampliación de capital realizada por esta última, determinados solares y participaciones en distintas sociedades consideradas negocios conjuntos y asociadas y cuyo objeto social es la promoción inmobiliaria. La citada operación se acogió al régimen fiscal especial contenido en el capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, lo que se hizo constar expresamente en la escritura pública de aportación.

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

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648668

Como se ha indicado en las Notas 5 y 7-b) los Administradores Únicos de la Sociedad y sus sociedades dependientes Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. y Cominsur, S.L.U. formularon con fecha 30 de junio de 2023 un proyecto común de fusión por el cual la Sociedad absorbería a las dos participadas. El proyecto común de fusión fue aprobado en decisión del socio único de la Sociedad, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, con fecha 30 de junio de 2023. La escritura de fusión fue otorgada con fecha 26 de octubre de 2023 e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 30 de octubre de 2023. Tras la inscripción de la fusión, las sociedades Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. y Cominsur, S.L.U. han quedado disueltas sin liquidación transmitiendo en bloque la totalidad de sus patrimonios sociales a favor de la Sociedad, que ha adquirido a título universal la totalidad de los activos y pasivos, así como los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas. La fusión ha sido acogida al Régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, bajo la definición contenida en el artículo 76.1 a) de la LIS, lo que se ha hecho constar expresamente en la escritura de fusión. Los efectos contables individuales de la fusión han sido de fecha 1 de enero de 2023. Por aplicación de principios y normas generalmente aceptados los activos y pasivos de la sociedades absorbidas han sido registrados en los estados financieros de la absorbente, Insur Promoción Integral, S.L.U. al valor en que estos se encontraban registrados en las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo la que pertenecen todas las sociedades intervinientes en la fusión, produciéndose las siguientes diferencias entre los valores de determinados activos de la participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U., entre los valores a los que se han registrado y los valores en los que se encontraban registrados en sus estados financieros individuales, coincidentes estos últimos valores con sus valores fiscales

	Miles de euros		
	Valor neto contable en la sociedad absorbida	Valor contable en la sociedad absorbente	Valor fiscal
Existencias - suelo:			
Parcela BA-2 (Entrenúcleos)	4.578	4.609	4.578
Bermes (Sevilla)	2.590	2.910	2.590
Existencias - promoción en curso			
Promoción Creta (Entrenúcleos)	8.036	8.257	8.036
Promoción Ares II (Entrenúcleos)	15.263	16.455	15.263
Existencias - producto terminado:			
Promoción Arquímedes (Entrenúcleos)	22	22	22
Promoción Hermes (Entrenúcleos)	36	36	36
Promoción Cáceres	670	752	670
Promoción Apolo (Entrenúcleos)	2.920	3.076	2.920
Promoción Salobreña I	338	407	338
Inversiones inmobiliarias:			
Local República Argentina nº 48 (Sevilla)	410	502	410
Local República Argentina nº 50 (Sevilla)	403	502	403
Local República Argentina nº 52 (Sevilla)	281	341	281
Local República Argentina nº 31 (Sevilla)	2.740	3.731	2.740
	<b>38.287</b>	<b>41.600</b>	<b>38.287</b>

El registro en los estados financieros individuales de Insur Promoción Integral, S.L.U. de estos activos por los valores en que se encontraban registrados en las Cuenta Anuales consolidadas han dado lugar al reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido por importe de 828 miles de euros (Nota 14-f).



OP7648669

CLASE 8.<sup>a</sup>**c) Conciliación entre resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades-**

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

	Miles de euros	
	2025	2024
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>20.770</b>	<b>12.530</b>
Cuota al 25%	(5.193)	(3.133)
Impacto diferencias permanentes:		
Dividendos	1.016	35
Donaciones	(4)	(4)
Dotación/Aplicación deterioros empresas grupo	-	-
Otros ajustes	-	-
Deducciones		
Deducción por donaciones	7	9
Ajuste I.S. ejercicio 2023 y 2022	-	7
<b>Total (gasto)/ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>(4.174)</b>	<b>(3.086)</b>

**d) 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
<b>Impuesto corriente:</b>		
Por operaciones continuadas	(4.468)	(3.050)
<b>Impuesto diferido:</b>		
Por operaciones continuadas	294	(36)
<b>Total gasto por impuesto</b>	<b>(4.174)</b>	<b>(3.086)</b>

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

El movimiento de los activos por impuestos diferidos en el ejercicio 2025 es el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
<b>Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):</b>				
Deterioros participaciones en asociadas	906	-	-	906
Retribución variable en acciones	65	1	-	66
Instrumentos de cobertura	-	3	-	3
<b>Total</b>	<b>971</b>	<b>4</b>		<b>975</b>



CLASE 8.ª



OP7648670

El movimiento de los activos por impuestos diferidos en el ejercicio 2024 es el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
<b>Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):</b>				
Deterioros participaciones en asociadas	945	-	(39)	906
Retribución variable en acciones	44	21	-	65
<b>Total</b>	<b>989</b>	<b>21</b>	<b>(39)</b>	<b>971</b>

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

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

No obstante, ello, la Disposición Transitoria Trigésimo Cuarta de la Ley 27/2014 (LIS) fijó para el ejercicio 2015, y para aquellas sociedades o grupo fiscales con un volumen de operaciones del ejercicio anterior igual o superior a 20 millones de euros, sendos límites a la compensación, del 50 y del 25 por ciento, según que dicho volumen hubiera o no alcanzado la cifra de 60 millones de euros. De acuerdo con ello, en el ejercicio 2015, la Sociedad, que pertenece al Grupo Fiscal encabezado por su sociedad matriz Inmobiliaria del Sur, S.A., le resultó aplicable el límite del 50 por ciento, compensando bases imponible negativas de pre-consolidación de IDS Residencial, S.A.U. (actualmente denominada Insur Promoción Integral, S.L.U.) por importe de 1.420 miles de euros.

El Real Decreto-Ley 3/2016, para aquellas sociedades o grupos fiscales con una cifra de negocio del ejercicio anterior igual o superior a 20 millones de euros, ha mantenido, pero ya con vigencia indefinida, los citados límites. Adicionalmente, el citado Real Decreto-Ley, estableció los citados límites en relación con la compensación de bases imponible negativas generadas con anterioridad a la incorporación de una sociedad al Grupo Fiscal (denominadas de pre-consolidación), límites que se aplican respecto de la base imponible previa acreditada por las sociedades incorporadas. La sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 18 de enero de 2024 declaró inconstitucional las modificaciones introducidas por el Real Decreto-Ley 3/2016 con relación a la modificación del Impuesto sobre Sociedades, por lo que para el ejercicio 2023 tanto para las bases imponible de pre-consolidación como para las bases imponible del propio grupo le fue de aplicación el límite del 70% de la propia base imponible del ejercicio previa a la aplicación de la Reserva de Capitalización. Así en el ejercicio 2023 se compensaron la totalidad de las bases imponible de pre-consolidación de Insur Promoción Integral, S.L.U. por importe de 3.519 miles de euros. No obstante la Ley 7/2024, de 20 de diciembre, ha vuelto a incluir, con efectos desde el 1 de enero de 2024, los mismos límites en la compensación de las bases imponible negativas que los establecidos por el Real Decreto-Ley 3/2016.

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648671

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

El movimiento de los pasivos por impuestos diferidos en el ejercicio 2025 es el siguiente:

	Miles d euros			
	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
<b>Diferencias temporarias (Impuestos diferidos):</b>				
Operaciones internas con sociedades Grupo Fiscal	266	-	(56)	210
Diferencias valores contables-fiscales fusión				
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U.	300	-	(237)	63
<b>Total</b>	<b>566</b>		<b>(293)</b>	<b>273</b>

El movimiento de los pasivos por impuestos diferidos en el ejercicio 2024 es el siguiente:

	Miles d euros			
	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
<b>Diferencias temporarias (Impuestos diferidos):</b>				
Operaciones internas con sociedades Grupo Fiscal	214	151	(99)	266
Diferencias valores contables-fiscales fusión				
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U.	334	-	(34)	300
<b>Total</b>	<b>548</b>	<b>151</b>	<b>(133)</b>	<b>566</b>

**g) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras-**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios no prescritos para todos los impuestos que le son de aplicación. El Administrador Único de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648672

## 15. 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
Venta de edificios	83.050	66.806
Venta de terrenos y solares	16.000	543
Arrendamiento de inmuebles	318	232
Prestación de servicios	8.769	10.287
<b>Total</b>	<b>108.137</b>	<b>77.868</b>

	Miles de euros	
	2025	2024
En un momento concreto	99.050	67.349
A lo largo del tiempo	8.787	10.519
<b>Total</b>	<b>108.137</b>	<b>77.868</b>

Con fecha 22 de diciembre de 2025 la Sociedad formalizó en escritura pública la venta de una parcela situada en el término municipal de Tarifa por un importe total de 16.000 miles de euros (Nota 9). De dicho importe, 1.753 miles de euros corresponden a un precio aplazado, cuyo pago está condicionado al cumplimiento de una condición que se prevé ocurra en el ejercicio 2026.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 20.542 y 45.494 miles de euros, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no haberse transmitido la propiedad de los inmuebles. Adicionalmente, la Sociedad tiene reservas de ventas sobre inmuebles con un precio de venta que ascienden a 28.380 y 15.807 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente. Las cantidades entregadas por los clientes o documentadas en efectos, a cuenta de las ventas (en contrato privado y reservas) mencionadas, ascienden a 4.569 miles de euros y 10.426 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente, y tienen como contrapartida los epígrafes de "Pasivos por contratos con clientes" del estado de situación financiera consolidado adjunto (Nota 15-a-2).

La totalidad de las preventas suscritas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se encuentran sujetas a cláusulas de indemnización por demora. En este sentido, la Dirección de la Sociedad no ha estimado impacto negativo alguno por este concepto en los estados financieros, al no existir ni estar previstos retrasos en la fecha de entrega de las promociones actualmente en curso, ninguna de las cuales ha sido paralizada por la Sociedad.

La Sociedad tiene garantizado en su totalidad la devolución de los anticipos recibidos en caso de resolución de los contratos suscritos, conforme a lo establecido por ley.

La totalidad de los ingresos corresponden a actividades realizadas en España.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648673

### a.2) Saldos del contrato

El detalle de los saldos de cierre y apertura de los activos y pasivos del contrato derivados de acuerdos con clientes es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Activos contractuales	-	-
Correcciones por deterioro	-	-
	-	-
Pasivos por contrato corrientes:		
Con vencimiento a largo plazo	610	365
Con vencimiento a corto plazo	3.959	10.061
<b>Total</b>	<b>4.569</b>	<b>10.426</b>

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, la Sociedad no mantiene registrados en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar", activos contractuales que hayan sido prestados y no facturados.

El importe de los pasivos por contrato recoge los anticipos recibidos de clientes por promoción de inmuebles que se presentan en el balance en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Anticipos de clientes".

### a.3) Obligaciones asumidas

En virtud de la actividad que desarrolla la Sociedad de promoción residencial las obligaciones que asume respecto a los clientes es la entrega de los inmuebles (entrega de llaves) en el momento de formalización de la escritura de compraventa.

El calendario de vencimientos de las obligaciones contractuales a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Miles de euros				
	2026	2027	2028	2029 y siguientes	Total
Contratos de promoción de inmuebles (*)	4.255	22.293	18.592	3.782	48.922
<b>Total</b>	<b>4.255</b>	<b>22.293</b>	<b>18.592</b>	<b>3.782</b>	<b>48.922</b>

(\*) No existe obligación contractual sobre los contratos de compraventa de inmuebles firmados mediante contrato privado donde las partes pactan la reserva de la compraventa de bienes muebles o inmuebles, entregándose como prueba una cantidad de dinero en concepto de señal, registrada en el epígrafe "Acreedores comerciales – Anticipos de clientes".



OP7648674

CLASE 8.<sup>a</sup>

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

	Miles de euros				
	2025	2026	2027	2028 y siguientes	Total
Contratos de promoción de inmuebles (*)	48.275	5.200	7.826	-	61.301
<b>Total</b>	<b>48.275</b>	<b>5.200</b>	<b>7.826</b>	<b>-</b>	<b>61.301</b>

(\*) No existe obligación contractual sobre los contratos de compraventa de inmuebles firmados mediante contrato privado donde las partes pactan la reserva de la compraventa de bienes muebles o inmuebles, entregándose como prueba una cantidad de dinero en concepto de señal, registrada en el epígrafe "Acreedores comerciales - Anticipos de clientes".

#### a.4) Costes para obtener o cumplir un contrato

En relación con las obligaciones asumidas incluidas en el apartado a.3) anterior, los costes activados en el balance a 31 de diciembre de 2025 y 2024, derivado de los contratos de promoción de inmuebles, son los costes correspondientes a los contratos formalizados con clientes por la venta de inmuebles (actividad de promoción inmobiliaria) se registran en el epígrafe de "Existencias" del balance y serán imputados a la cuenta de resultados, en el momento del reconocimiento del ingreso, con la entrega del inmueble al cliente.

#### b) Aprovisionamientos-

La composición del saldo de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2025 y 2024 adjuntas, se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	2025	2024
Trabajos realizados por otras empresas	34.093	57.848
Inversiones inmobiliarias traspasadas a existencias	-	3.664
Variación de existencias de terrenos, solares y mercaderías	14.176	5.036
<b>Total</b>	<b>48.269</b>	<b>66.548</b>

#### c) Gastos de personal-

La composición del saldo de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2025 y 2024 adjuntas, se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	2025	2024
Sueldos, salarios y asimilados	3.339	2.772
Seguridad social a cargo de la empresa	883	776
<b>Total</b>	<b>4.222</b>	<b>3.548</b>



CLASE 8.ª



OP7648675

**d) Otros gastos de explotación-**

La composición del saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2025 y 2024, se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	2025	2024
Arrendamientos y cánones	134	149
Reparación y conservación	319	445
Servicios profesionales independientes	982	825
Servicios corporativos (Nota 16)	4.007	3.236
Primas de seguros	51	39
Comisiones bancarias	9	10
Gastos publicidad	646	917
Suministros		62
Otros servicios	486	479
Otros tributos	991	335
Otros gastos de gestión corriente	527	1.467
<b>Total</b>	<b>8.152</b>	<b>7.974</b>

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 16).



CLASE 8.ª



OP7648676

## 16. Saldos y transacciones con vinculadas

El detalle de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 2025 adjunto es el siguiente:

	Miles de euros			
	No corriente		Corriente	
	Saldo Deudor (Nota 8-b)	Saldo Acreedor (Nota 13)	Saldo Deudor (Nota 8-c)	Saldo Acreedor (Nota 13)
Inmobiliaria del Sur, S.A.	-	46.385	-	1.966
Insur Patrimonial, S.L.U.	-	-	-	5
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	-	-	-	1.412
Hacienda La Cartuja, S.L.	-	-	27	257
IDS Palmera Residencial, S.A.	-	-	22	8
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	2.925	-	2.777	-
IDS Madrid Manzanares, S.A.	-	1.081	-	881
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	-	-	-	8
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	-	-	618	-
IDS Montevilla Residencial, S.A.	-	-	1.925	-
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	4.125	-	1.166	-
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	2.500	-	2.997	-
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	-	-	1.143	-
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	4.750	-	1.106	-
Bermes Uno Residencial, S.A.	-	-	227	-
Atenea Living, S.A.	-	-	1.186	-
IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A.	4.285	-	788	-
IDS Playa Macenas Living, S.A.	915	-	446	-
IDS Estepona Golf 208, S.A.	740	-	135	136
IDS Iris Living, S.A.	125	-	786	1
IDS Valdecarros Residencial I, S.A.	250	-	-	-
IDS Hytasa Residencial, S.A.	250	-	1	77
IDS Hytasa Living, S.A.	-	-	-	26
	<b>20.865</b>	<b>47.466</b>	<b>15.350</b>	<b>4.777</b>

(\*) Estos saldos incluyen el importe correspondiente a los intereses pendientes de pago por parte de las sociedades en relación con los créditos concedidos por la Sociedad a las mismas, y se encuentran

CLASE 8.<sup>a</sup>

OP7648677

registrados en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo" del balance adjunto.

El detalle de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 2024 adjunto es el siguiente:

	Miles de euros			
	No corriente		Corriente	
	Saldo Deudor (Nota 8-b)	Saldo Acreedor (Nota 13)	Saldo Deudor (Nota 8-c)	Saldo Acreedor (Nota 13)
Inmobiliaria del Sur, S.A.	-	38.883	-	2.985
Insur Patrimonial, S.L.U.	-	-	-	1
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	-	-	-	6.297
Hacienda La Cartuja, S.L.	-	-	400	1.017
IDS Palmera Residencial, S.A.	-	-	41	8
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	3.175	-	2.422 (*)	-
IDS Madrid Manzanares, S.A.	-	1.921	-	845
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	-	-	185 (*)	1.002
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	900	-	283 (*)	-
IDS Montevilla Residencial, S.A.	1.420	-	851 (*)	-
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	3.875	-	1.223 (*)	-
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	7.000	-	2.179 (*)	-
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	10.025	-	385 (*)	-
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	4.250	-	608 (*)	-
Bermes Uno Residencial, S.A.	-	-	529 (*)	1
Atenea Living, S.A.	3.500	-	536 (*)	-
IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A.	3.412	-	434 (*)	-
IDS Playa Macenas Living, S.A.	85	-	8 (*)	-
IDS Estepona Golf 208, S.A.	562	-	7 (*)	-
	<b>38.204</b>	<b>40.804</b>	<b>10.091</b>	<b>12.156</b>

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

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

#### **Saldos deudores no corrientes-**

Los movimientos de estos préstamos en el ejercicio 2025 están descritos en la Nota 8-b.

IDS Residencial Los Monteros, S.A.: Con fecha 23 de abril de 2018 la Sociedad concedió un préstamo a esta sociedad participada por importe de 600 miles de miles de euros. En el ejercicio 2019 el préstamo fue novado incrementando el principal del mismo hasta los 2.175 miles de euros. El préstamo fue nuevamente novado con fecha 18 de enero de 2021 para incrementar el principal del mismo en 500 miles de euros adicionales. El 18 de diciembre de 2024 ha sido novado para incrementar el principal del mismo en 500 miles de euros. El 17 de marzo de 2025 ha sido novado



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648678

para incrementar el principal del mismo en 500 miles de euros y con posterioridad, el 31 de diciembre de 2025 se ha llevado a cabo una amortización parcial por importe de 750 miles de euros.

IDS Medina Azahara Residencial, S.A.: Con fecha 29 de junio de 2020 la Sociedad concedió un préstamo a esta sociedad participada por importe de 875 miles de euros. En el ejercicio 2021 se novó dicho préstamo ampliándolo en otros 875 miles de euros. Con fecha 20 de junio de 2023 se ha amortizado parcialmente el préstamo en un importe de 1.100 miles de euros y con fecha 26 de diciembre de 2023 se ha novado el préstamo ampliándolo en 250 miles de euros. Con fecha 12 de noviembre de 2025 se ha cancelado el préstamo en su totalidad.

IDS Montevilla Residencial, S.A.: Con fecha 25 de noviembre de 2019 la Sociedad concedió un préstamo a esta sociedad participada por importe de 1.890 miles de euros, que fue amortizado parcialmente en un importe de 511 miles de euros con fecha 27 de diciembre de 2019. El préstamo fue novado el 30 de julio de 2020 incrementando su principal en 1.400 miles de euros, alcanzado el mismo la cifra de 2.779 miles de euros. Con fecha 3 de diciembre de 2021 este préstamo fue amortizado parcialmente en un importe de 1.050 miles de euros. Con fecha 19 de marzo de 2024 este préstamo ha sido totalmente amortizado.

Con fecha 14 de mayo de 2021 la Sociedad concedió un préstamo a esta participada por importe de 3.510 miles de euros, de los cuales 1.755 miles de euros fueron desembolsados en el ejercicio 2021 y los restantes 1.755 miles de euros fueron desembolsados en el ejercicio 2022. Con fecha 7 de octubre de 2022 este préstamo fue novado para incrementar su principal en 750 miles de euros. Con fecha 19 de marzo de 2024 este préstamo ha sido totalmente amortizado.

El 7 de junio de 2021 se concedió un préstamo por importe de 3.000 miles de euros, de los cuales 1.725 miles de euros fueron desembolsados inicialmente y 1.275 miles de euros fueron desembolsados el 13 de diciembre de 2021. Con fecha 7 de octubre de 2022 este préstamo fue novado para incrementar su principal en 1.500 miles de euros de los cuales 600 miles de euros fueron desembolsados en la fecha de la novación y los restantes 900 miles de euros han sido desembolsados con fecha 16 de mayo de 2023. Con fechas 23 de julio y 12 de septiembre de 2024 ha sido parcialmente amortizado con devoluciones de 1.350 y 1.725 miles de euros, respectivamente.

El 28 de diciembre de 2021 se concedió un préstamo a esta participada por importe de 4.650 miles de euros, de los cuales fueron desembolsados 3.750 miles de euros en ese momento y 900 miles de euros se encuentran pendientes de desembolso al 31 de diciembre 2023. Con fechas 10 de abril, 3 de mayo, 7 de junio y 23 de julio de 2024 se han devuelto 1.500, 750, 600 y 900 miles de euros, respectivamente, cancelándose anticipadamente el mismo.

Con fecha 31 de diciembre de 2025 se han cancelado la totalidad de los préstamos.

IDS Pacífico Patrimonial, S.A.: Con fecha 24 de mayo de 2021 la Sociedad concedió un préstamo a esta participada por importe de 2.500 miles de euros. Con fecha 17 de enero de 2022 se concedió otro préstamo por importe de 500 miles de euros. Con fecha 20 de marzo de 2023 se novó este último préstamo ampliando su principal en 875 miles de euros adicionales de los que se desembolsaron 500 miles el 26 de diciembre de 2023. Con fecha 19 de marzo de 2024 se han desembolsado los 375 miles de euros pendientes. Con fecha 16 de diciembre de 2025 se ha novado los préstamos aumentando su principal en 250 miles de euros que han sido desembolsados.

IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.: Con fecha 2 de junio de 2021 la Sociedad concedió dos préstamos a esta sociedad participada por importe de 2.500 miles de euros cada uno de ellos. Con fecha 29 de junio de 2023 ha concedido un nuevo préstamo a esta sociedad por importe de 500



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648679

miles de euros, que con fecha 26 de diciembre de 2023 ha sido novado para ampliar su capital en otros 500 miles de euros. Con fecha 27 de junio de 2024 se ha novado ampliando su principal en 1.000 miles de euros adicionales. Con fecha 31 de diciembre de 2025, a su vencimiento, se ha cancelado uno de los préstamos formalizados en el ejercicio 2021 de 2.500 miles de euros. Asimismo, el 31 de diciembre de 2025 se ha cancelado parcialmente el préstamo formalizado en el ejercicio 2023 por importe de 2.000 miles de euros.

IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.: Con fecha 24 de junio de 2022 la Sociedad concedió dos préstamos a esta sociedad participada: (i) préstamo por importe de 9.700 miles de euros de los que se desembolsaron 8.000 miles de euros, en junio de 2023 se hizo un segundo desembolso de 425 miles de euros y en junio de 2024 se han desembolsado 425 miles de euros adicionales, y (ii) préstamo de 3.000 miles de euros del cual fueron desembolsados 500 miles de euros en junio de 2022 y han sido desembolsados 250 miles de euros en enero de 2024 y 425 miles de euros en diciembre de 2024. Ambos préstamos han sido cancelados en el ejercicio 2025 por importes de 8.850 y 1.175 miles de euros, respectivamente.

IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.: Con fecha 31 de mayo de 2022 la Sociedad concedió un préstamo a esta sociedad participada por importe de 3.250 miles de euros del cual se desembolsó en el momento de su concesión un importe de 2.250 miles de euros. Con fecha 17 de diciembre de 2024 se ha ampliado este préstamo en 2.000 miles de euros que han sido desembolsados en esa fecha. Con fecha 17 de junio de 2025 se ha formalizado una novación ampliando el préstamo en 500 miles de euros.

IDS Bermes Uno Residencial, S.A.: Con fecha 11 de septiembre de 2023 la Sociedad concedió un préstamo a esta sociedad participada por importe de 2.400 miles de euros de los cuales se desembolsó en el momento de su concesión 2.150 miles de euros. Este préstamo estaba cancelado al 31 de diciembre de 2024.

Atenea Living, S.A.: Con fecha 11 de septiembre de 2023 la Sociedad ha concedido un préstamo a esta sociedad participada por importe de 3.250 miles de euros del cual en el momento de su concesión desembolsó un importe de 1.900 miles de euros y con fecha 26 de diciembre de 2023 otros 750 miles de euros adicionales. Con fecha 28 de junio de 2024 se han desembolsado los 600 miles de euros que estaban pendientes. Con fecha 20 de septiembre de 2024 se ha novado este préstamo ampliándolo en 250 miles de euros que han sido desembolsados ese mismo día. Con fechas 18 de marzo, 17 de junio, 7 de octubre y 31 de diciembre se han realizado cancelaciones parciales de este préstamo por importes de 100, 250, 850 y 2.400 miles de euros, respectivamente, quedando totalmente liquidado al 31 de diciembre de 2025.

IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A.: Con fecha 27 de diciembre de 2023 la Sociedad ha concedido un préstamo a esta sociedad participada por importe de 4.620 miles de euros del cual en el momento de su concesión desembolsó un importe de 1.660 miles de euros. El 25 de septiembre de 2024 se desembolsaron 1.750 miles de euros. Con fechas 16 de junio, 19 de septiembre y 18 de diciembre se han desembolsado 175, 350 y 350 miles de euros, respectivamente.

IDS Playa Macenas Living, S.A.: Con fecha 12 de marzo de 2024 la Sociedad ha concedido una línea de crédito a esta sociedad participada por un importe máximo de 1.000 miles de euros, del que a 31 de diciembre de 2024 se habían desembolsado un importe de 85 miles de euros. El 15 de enero de 2025 se han desembolsado 130 miles de euros. El 17 de junio de 2025 se ha acordado la novación de la línea de crédito ampliándola en otros 1.000 miles de euros de los que con fechas 1 de julio y 23 de diciembre de 2025 se han desembolsado 200 y 500 miles de euros, respectivamente.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648680

IDS Estepona Golf 208, S.A.: Con fecha 6 de noviembre de 2024 la Sociedad concedió un préstamo a esta sociedad participada por importe de 4.000 miles de euros del cual en el momento de su concesión se desembolsó un importe de 563 miles de euros, correspondientes al 50% de su participación en IDS Estepona Golf 208, S.A. en ese momento. El 27 de enero de 2025 la Sociedad cedió parcialmente el préstamo suscrito al nuevo accionista Deprado Management, S.L. por importe de 169 miles de euros, correspondientes al 30% del préstamo concedido, y con fecha 15 de julio de 2025 se han desembolsado 350 miles de euros quedando pendientes de desembolso 2.056 miles de euros al 31 de diciembre de 2025.

Iris Living, S.A.: Con fecha 26 de mayo de 2025 la Sociedad ha concedido un préstamo a esta sociedad participada por importe de 750 miles de euros de los cuales se ha desembolsado 125 miles de euros en el momento de su concesión.

IDS Hytasa Residencial, S.A.: Con fecha 21 de julio de 2025 la Sociedad ha concedido un préstamo a esta sociedad participada por importe de 4.000 miles de euros de los cuales se ha desembolsado 250 miles de euros con fecha 17 de diciembre de 2025.

IDS Valdecarros Residencial I, S.A.: Con fecha 10 de noviembre de 2025 la Sociedad ha concedido un préstamo a esta sociedad participada por importe de 3.100 miles de euros de los cuales se han desembolsado 250 miles de euros con fecha 11 de noviembre de 2025.

#### **Saldos acreedores no corrientes-**

Inmobiliaria del Sur, S.A.: Al cierre del ejercicio 2018, el socio único Inmobiliaria del Sur, S.A., tenía suscrita una póliza de crédito con la Sociedad con un límite de 10 millones de euros. En 2019 la póliza fue novada incrementando su límite hasta los 25 millones de euros. Durante 2020 la póliza fue nuevamente novada para fijar su vencimiento en el 10 de diciembre de 2020. El saldo dispuesto a 10 de diciembre de 2020 ascendía a 14.456 miles de euros, importe que fue capitalizado en una ampliación de capital por compensación de créditos (Nota 10). En esa misma fecha fue formalizada una nueva póliza de crédito con un límite de 25 millones de euros, límite que fue ampliado hasta los 35 millones de euros con fecha 31 de mayo de 2023 y nuevamente ampliado el 30 de diciembre de 2024 hasta los 50.000 miles de euros. El saldo dispuesto al cierre del ejercicio 2025 de la citada póliza asciende a 46.385 miles de euros (38.833 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

IDS Madrid Manzanares, S.A.: Este saldo se corresponde con el importe a largo plazo de un préstamo suscrito con fecha 28 de marzo de 2021 con la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. con un principal de 5.400 miles de euros, con liquidaciones de intereses trimestrales siendo la primera de fecha 18 de junio de 2021 y la última el 18 de marzo de 2028. La primera de las cuotas tenía carencia de capital pagándose solamente intereses.

#### **Saldos deudores corrientes-**

Estos saldos se corresponden con los importes pendientes de pago de las sociedades participadas con motivo de la prestación de servicios de gestión y de comercialización de sus promociones (Nota 1).

#### **Saldos acreedores corrientes-**

Inmobiliaria del Sur, S.A.: Se corresponde con el importe pendiente de pago del contrato de prestación de servicios corporativos con la sociedad dominante (Nota 1).



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648681

IDS Construcción y Desarrollos, S.A.: Se corresponde con los saldos pendientes de pago por parte de la Sociedad a esta sociedad participada con motivo de la ejecución de las obras que ésta se encuentra desarrollando para la Sociedad por importe de 1.412 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 (6.297 miles de euros en 2024)

IDS Madrid Manzanares, S.A.: Este saldo se corresponde con el importe a corto plazo de un préstamo suscrito con fecha 28 de marzo de 2021 con la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. con un principal de 5.400 miles de euros, con liquidaciones de intereses trimestrales siendo la primera de fecha 18 de junio de 2021 y la última el 18 de marzo de 2028. La primera de las cuotas tenía carencia de capital pagándose solamente intereses.

Hacienda La Cartuja, S.L.: Con fecha 17 de septiembre de 2024 se formalizó un crédito de la sociedad participada a la Sociedad por importe de 1.050 miles de euros con vencimiento el 23 de diciembre de 2024. Este crédito fue novado el 16 de octubre y el 27 de noviembre de 2024 incrementando su principal en 1.050 y 1.400 miles de euros adicionales, respectivamente. Con fecha 27 de diciembre de 2024 con motivo de la reducción de capital aprobada por el Consejo de Hacienda La Cartuja, S.L. se compensaron créditos por importe de 3.214 miles de euros. Con fecha 30 de diciembre de 2024 se novó el crédito ampliándolo en 700 miles de euros. El 18 de marzo de 2025 se ha incrementado el crédito en 175 miles de euros y con fecha 16 de junio de 2025 se ha amortizado el crédito como compensación del pago de dividendos por importe de 914 miles de euros.

IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.: Con fecha 17 de diciembre de 2024 se ha formalizado un crédito de la sociedad participada a la Sociedad por importe de 1.000 miles de euros con vencimiento el 30 de junio de 2025. Con fecha 17 de junio de 2025 se ha novado el préstamo ampliando el principal en 263 miles de euros y ampliando el vencimiento hasta el 31 de diciembre de 2025. El préstamo ha sido amortizado el 5 de septiembre de 2025 por compensación de la reducción de capital de IDS Boadilla Garden Residencial S.A. y de un dividendo con cargo a la reserva legal, por importe total de 1.263 miles de euros.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648682

El detalle de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 2024 adjunto era el siguiente:

	Miles de euros			
	No corriente		Corriente	
	Saldo Deudor (Nota 8-b)	Saldo Acreedor (Nota 13)	Saldo Deudor (Nota 8-c)	Saldo Acreedor (Nota 13)
Inmobiliaria del Sur, S.A.	-	38.883	-	2.985
Insur Patrimonial, S.L.U.	-	-	-	1
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	-	-	-	6.297
Hacienda La Cartuja, S.L.	-	-	400	1.017
IDS Palmera Residencial, S.A.	-	-	41	8
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	3.175	-	2.422 (*)	-
IDS Madrid Manzanares, S.A.	-	1.921	-	845
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	-	-	185 (*)	1.002
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	900	-	283 (*)	-
IDS Montevilla Residencial, S.A.	1.420	-	851 (*)	-
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	3.875	-	1.223 (*)	-
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	7.000	-	2.179 (*)	-
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	10.025	-	385 (*)	-
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	4.250	-	608 (*)	-
Bermes Uno Residencial, S.A.	-	-	529 (*)	1
Atenea Living, S.A.	3.500	-	536 (*)	-
IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A.	3.412	-	434 (*)	-
IDS Playa Macenas Living, S.A.	85	-	8 (*)	-
IDS Estepona Golf 208, S.A.	562	-	7 (*)	-
	<b>38.204</b>	<b>40.804</b>	<b>10.091</b>	<b>12.156</b>

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648683

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

**Ejercicio 2025-**

	Miles de euros					
	Ingresos por prestación de servicios	Aprovisionamientos	Otros gastos de explotación (Nota 15 d)	Gastos financieros	Ingresos financieros	Ingresos por dividendos
Inmobiliaria del Sur, S.A.	-	-	4.007	1.503	-	-
Insur Patrimonial, S.L.U.	-	-	-	62	-	-
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	-	29.780	-	-	-	-
Hacienda La Cartuja, S.L.	-	-	-	31	-	864
IDS Palmera Residencial, S.A.	-	-	-	-	-	-
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	709	-	-	-	180	-
IDS Madrid Manzanares, S.A.	-	-	-	118	-	-
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	-	-	-	33	-	785
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	567	-	-	-	41	1.205
IDS Montevilla Residencial, S.A.	511	-	-	-	103	600
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	241	-	-	-	228	-
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	1.486	-	-	-	522	-
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	1.242	-	-	-	588	-
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	972	-	-	-	321	-
Bermes Uno Residencial, S.A.	118	-	-	3	-	570
Atenea Living, S.A.	1.032	-	-	-	225	250
IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A.	797	-	-	-	246	-
IDS Playa Macenas Living, S.A.	459	-	-	-	20	-
IDS Estepona Golf 208, S.A.	88	-	-	-	31	-
Iris Living, S.A.	496	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>8.718</b>	<b>29.780</b>	<b>4.007</b>	<b>1.750</b>	<b>2.505</b>	<b>4.274</b>

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

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648684

### Ejercicio 2024-

	Miles de euros					
	Ingresos por prestación de servicios	Aprovisionamientos	Otros gastos de explotación (Nota 15 d)	Gastos financieros	Ingresos financieros	Ingresos por dividendos
Inmobiliaria del Sur, S.A.	-	-	3.236	1.382	-	-
Insur Patrimonial, S.L.U.	-	-	-	64	-	-
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	-	50.103	-	-	-	-
Hacienda La Cartuja, S.L.	582	-	-	26	-	-
IDS Palmera Residencial, S.A.	5	-	-	3	-	148
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	1.028	-	-	-	170	-
IDS Madrid Manzanares, S.A.	-	-	-	139	-	-
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	170	-	-	2	-	-
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	347	-	-	-	54	-
IDS Montevilla Residencial, S.A.	1.484	-	-	-	496	-
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	823	-	-	-	260	-
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	2.045	-	-	-	529	-
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	648	-	-	-	753	-
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	762	-	-	-	238	-
Bermes Uno Residencial, S.A.	521	-	-	-	172	-
Atenea Living, S.A.	676	-	-	-	249	-
IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A.	558	-	-	-	173	-
IDS Playa Macenas Living, S.A.	-	-	-	-	3	-
IDS Estepona Golf 208, S.A.	-	-	-	-	7	-
<b>TOTAL</b>	<b>9.649</b>	<b>50.103</b>	<b>3.236</b>	<b>1.616</b>	<b>3.104</b>	<b>148</b>

### 17. Retribuciones y otras prestaciones al Órgano de Administración y a la alta dirección de la sociedad y otra información

Durante los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad no ha satisfecho ningún tipo de retribución al Administrador Único.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Administrador Único de la Sociedad no era titular de anticipos o réditos 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 o personas vinculadas al mismo, no han incurrido en situaciones en las que sus intereses, sean por cuenta propia o ajena, puedan entrar en conflicto con el interés social y con sus deberes para con la sociedad, o su relación de carácter laboral por cuenta ajena con el accionista único Inmobiliaria del Sur, S.A. o alguna de las sociedades del Grupo de dicha sociedad.

De acuerdo con lo establecido en la Disposición adicional vigésima sexta de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, se indica 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 8.<sup>a</sup>



OP7648685

Adicionalmente, según lo establecido en el artículo 16 de la Ley de Sociedades de Capital, la naturaleza y condiciones de los contratos vigentes con el socio único han sido descritos en la Nota 16.

#### **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	7	5
Mandos intermedios	12	-
Responsables de área	3	-
Técnicos	8	16
Personal de administración	8	4
Comerciales	16	19
Gerentes de promoción	-	7
	<b>54</b>	<b>51</b>

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	6	1	5	-
Mandos intermedios	11	1	6	1
Responsables de área	3	-	1	-
Técnicos	6	2	12	3
Personal de administración	-	8	-	5
Comerciales	4	12	5	15
	<b>30</b>	<b>24</b>	<b>29</b>	<b>24</b>

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 del Administrador-**

La Sociedad se encuentra incluida en el seguro de responsabilidad civil suscrito por la Sociedad Dominante del Grupo Inmobiliaria del Sur, S.A. El importe satisfecho por Inmobiliaria del Sur, S.A. durante los ejercicios 2025 y 2024 por la prima de seguro de responsabilidad civil del Administrador por daños ocasionados por actos u omisiones asciende a 30 miles de euros en el ejercicio 2025 (30 miles de euros en 2024).



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648686

### **Políticas de gestión de riesgos**

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

#### **a) Riesgo de tipo de interés-**

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

De la deuda con entidades de crédito a esta fecha, 31.975 miles de euros se encuentran referenciados a tipo de interés variable (Euribor) (38.041 miles de euros en 2024) y 30.155 miles de euros están contratados a tipo fijo (31.236 miles de euros en 2024).

Con fecha 15 de enero de 2025 la Sociedad ha contratado un collar de tipo de interés con un nominal de 9.750 miles de euros, cuyas principales características y valor de mercado son las siguientes:

Instrumento	Vencimiento	Miles de euros			
		Nominal	Valor razonable 31.12.2025	Tipo Floor	Tipo Cap
Collar	15/01/2032	9.750	(15)	2,00%	4,39%

La Sociedad ha clasificado este derivado como instrumento de cobertura habiendo registrado la parte efectiva de cambios en el valor razonable del mismo en el epígrafe "Operaciones de cobertura" dentro del patrimonio neto consolidado por el importe, neto del efecto impositivo, de 12 miles de euros (pérdida).

#### **b) Riesgo de liquidez-**

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

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

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 54.370 miles de euros (23.116 miles de euros en el ejercicio 2024), cuenta con disponibles en pólizas de crédito por importe de 4.786 miles de euros (6.085 miles de euros



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648687

en 2024) y el importe de los activos realizables a corto plazo que figuran en el balance adjunto es superior a las obligaciones a corto plazo.

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

Con fecha 10 de diciembre de 2021 la Sociedad emitió un bono en MARF por un importe nominal de 30 millones de euros (coste amortizado al cierre del ejercicio 2024 y 2023 de 29.802 y 29.708 miles de euros, respectivamente), registrado en el epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables" del Pasivo no corriente y corriente, a un plazo de 5 años, con liquidación del cupón anual y con un tipo fijo del 4%. El destino de la emisión es la compra de solares para la actividad de promoción y se encuentra garantizado mediante hipoteca de los solares que se adquieren con los fondos del mismo. La parte de la emisión invertida en solares se encuentra registrada en el pasivo corriente, y el importe pendiente de inversión en el pasivo no corriente. Adicionalmente la emisión se encuentra garantizada por el socio único, Inmobiliaria del Sur, S.A. Mientras que los fondos de la emisión sean invertidos, los mismos se encuentran depositados en una cuenta corriente restringida (cuenta escrow) pignorada en favor de los bonistas. Al cierre del ejercicio 2025 se encuentran empleados fondos del bono para la adquisición de solares por importe de 12.389 miles de euros (17.903 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), como consecuencia de que en el ejercicio 2025 se han cancelado las hipotecas sobre varios de los solares adquiridos con fondos de los bonos, y se han dispuesto de fondos para la adquisición de solares. Las cancelaciones de las hipotecas se han realizado con carácter previo a las entregas de las promociones inmobiliarias residenciales desarrolladas sobre los solares financiados con el bono. De esta manera la cuenta escrow mantiene un saldo de 12.419 miles de euros (12.097 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) que se encuentra registrado en el epígrafe "Otros activos financieros valorados a coste amortizado" del estado de situación financiera consolidado (Nota 8).

El bono está condicionado al cumplimiento de determinados covenants de carácter financiero, uno vinculado al nivel de apalancamiento total del Grupo consolidado y otro vinculado a una ratio mínima, también a nivel consolidado, del Ebitda sobre gastos financieros. Los Administradores de la Sociedad Dominante, tras la evaluación exhaustiva de estos covenants al cierre del ejercicio 2025, consideran que los mismos se encuentran cumplidos y prevén que los mismos se cumplirán para el próximo ejercicio.

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 1.543 miles de euros y "Pasivo corriente" por importe de 30.956 miles de euros, además del Bono emitido en MARF y registrados en los epígrafes "Obligaciones y otros pasivos negociables" del pasivo corriente y no corriente. A la fecha actual, la Sociedad no tiene deuda con entidades de crédito sujeta al cumplimiento de covenants contractuales o covenants financieros.

### c) Riesgo de crédito-

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648688

#### **d) Riesgo de tipo de cambio-**

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

#### **18. Honorarios de auditoría**

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de las cuentas de la Sociedad han ascendido en 2025 a 28 miles de euros (27 miles de euros en el ejercicio 2024). Adicionalmente el auditor de la Sociedad ha percibido 2 miles de euros adicionales por otros servicios de verificación.

#### **19. Hechos posteriores**

Con fecha 4 de febrero de 2026, y tras la celebración de la Asamblea General del Sindicato de Bonitas con fecha 29 de enero de 2026, la Comisión de Incorporaciones y Suspensiones del MARF ha acordado la incorporación de la novación del Documento de la Emisión del Bono emitido en MARF por parte de la Sociedad y avalado por Inmobiliaria del Sur, S.A. denominado "Emisión de Bonos Insur Senior Secured 2021", por importe de 30 millones de euros, cuyas modificaciones principales se corresponden con la ampliación de la fecha del vencimiento de la emisión hasta el 10 de diciembre de 2030 (vencimiento antes de la novación de fecha 10 de diciembre de 2026), la modificación del cupón desde la referida fecha al 5,50% anual y la posibilidad de emplear hasta un 50% de los fondos del Bono, en la adquisición de solares a través de sociedades no íntegramente participadas por Insur Promoción Integral, S.L.U., fondos que no contarán con garantía hipotecaria (Nota 12).

No se han producido otros 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.<sup>a</sup>



OP7648689

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

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.

Como consecuencia de este buen desempeño de la economía española, con un importante crecimiento del PIB y buenas perspectivas futuras, una intensa creación de empleo, buenas condiciones financieras y persistente demanda extranjera, el comportamiento del mercado de la vivienda durante 2025 ha sido muy positivo, con un volumen de transacciones de vivienda de 765.000 unidades aproximadamente, un 7% superior al ejercicio 2024, convirtiéndose en el mejor año desde 2008.

Este buen comportamiento del mercado de la vivienda no se ha traducido, sin embargo, en un aumento de la oferta. Así, el número de viviendas iniciadas se ha mantenido en niveles muy similares al año 2024, unas 135.000 unidades, muy por debajo de las 200.000 unidades que se estiman necesarias para responder al incremento de hogares, con un mercado que acumula ya un déficit superior a las 700.000



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648690

unidades. Detrás de este fenómeno se esconde la escasez de suelo finalista y la escasez de mano de obra especializada y de oferta de servicios de construcción, escasez que está provocando un desproporcionado incremento de los costes de estos insumos y que estimamos es una de las causas del incremento del precio de la vivienda.

Según el Ministerio de Fomento, el precio medio de la vivienda libre en España se ha situado a final del tercer trimestre en 2.153 €/m<sup>2</sup>, con un incremento interanual del 12,1%.

Las buenas perspectivas que presentan las variables claves del mercado de la vivienda, crecimiento, empleo y buenas condiciones financieras, auguran una fuerte demanda en los próximos ejercicios y un buen desempeño del sector promotor residencial.

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 m<sup>2</sup> y en Barcelona con 350.000 m<sup>2</sup>, 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.

Por lo que respecta al sector hotelero, en el que algunas participadas de Insur promoción Integral, S.L.U. están desarrollando proyectos en Madrid y Sevilla capital, 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.- Estructura societaria.

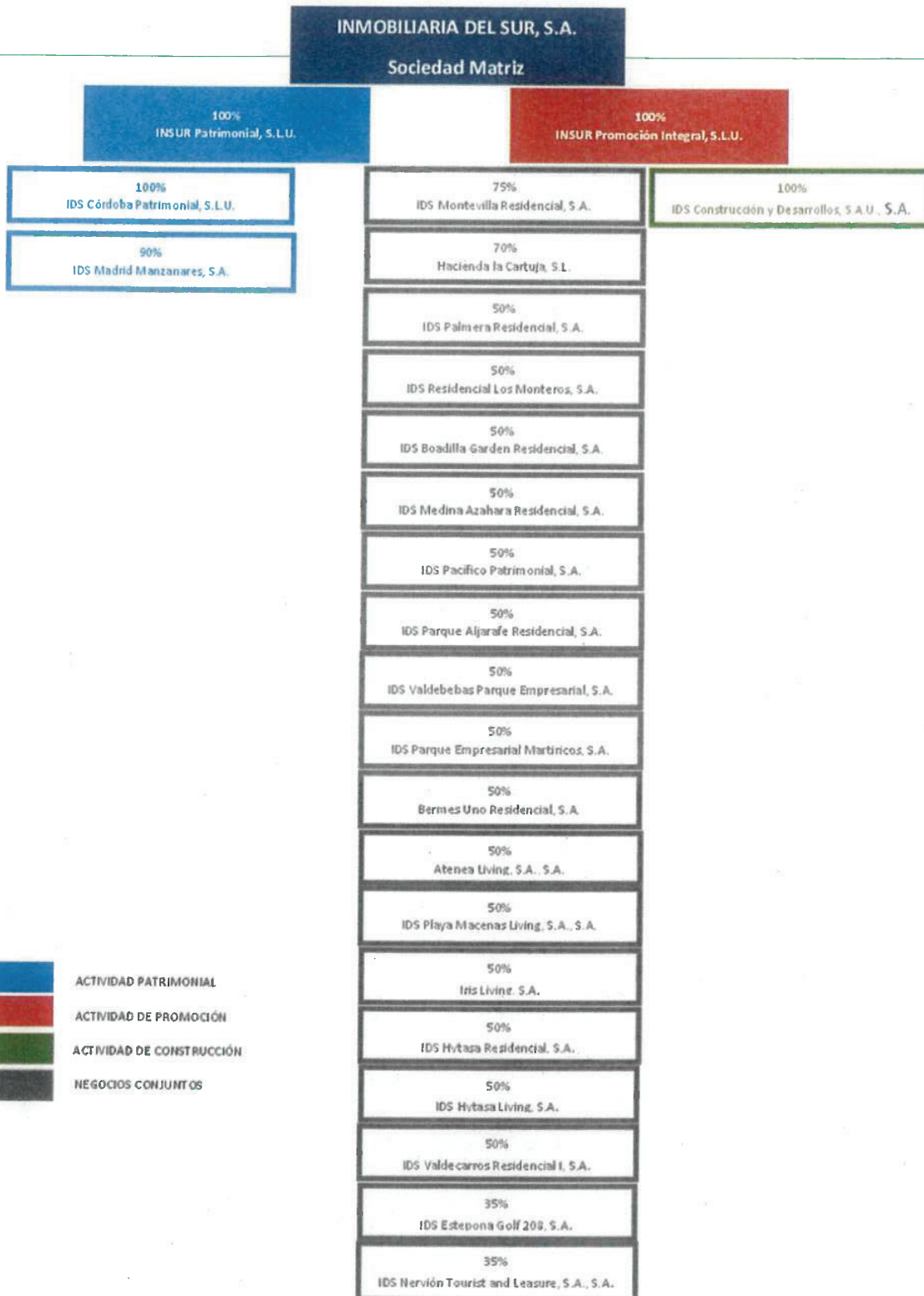
La estructura societaria es la siguiente:



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648691





CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648692

Durante este ejercicio se han realizado diversas operaciones societarias con el siguiente detalle:

Con fecha 5 de septiembre de 2025 IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. ha otorgado escritura de reducción de capital conforme al acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 16 de junio de 2025, para la devolución de aportaciones a los accionistas, correspondiéndole a Insur Promoción Integral, S.L.U. 1.053 miles de euros por este concepto

Con fecha 26 de septiembre de 2025 Bermes Uno Residencial, S.A. ha otorgado escritura de reducción de capital conforme al acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 16 de junio de 2025, para la devolución de aportaciones a los accionistas, correspondiéndole a Insur Promoción Integral, S.L.U. 220 miles de euros por este concepto.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de IDS Pacífico Patrimonial, S.A. de fecha 16 de septiembre de 2025, aprobó una aportación de socios por importe de 1.500 miles de euros, realizada por cada accionista en proporción a su participación en el capital social.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A. de fecha 17 de junio de 2025, aprobó una aportación de socios por importe de 1.000 miles de euros, realizada por cada accionista en proporción a su participación en el capital social. La Junta General Extraordinaria de Accionistas de IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A. de fecha 16 de diciembre de 2025, aprobó una aportación de socios por importe de 500 miles de euros, realizada por cada accionista en proporción a su participación en el capital social.

Las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas de IDS Playa Macenas Living, S.A. de fechas 18 de junio y 19 de diciembre de 2025, aprobaron aportaciones de socios por importes de 100 y 200 miles de euros, respectivamente, realizadas por cada accionista en proporción a su participación en el capital social.

Con fecha 27 de enero de 2025 Insur Promoción Integral, S.L.U. transmitió en escritura pública acciones de la Sociedad IDS Estepona Golf 208, S.A. a la sociedad Deprado Management, S.L. que representaban un 15% del capital social por un precio de 169 miles de euros, reduciendo su participación en la referida sociedad al 35%. Con fecha 15 de junio de 2025 Insur Promoción Integral, S.L.U. ha desembolsado dividendos pasivos de la constitución de esta Sociedad por importe de 131 miles de euros. La Junta General Ordinaria de Accionistas de IDS Estepona Golf 208, S.A. de fecha 17 de junio de 2025, aprobó una ampliación de capital por importe de 3.540 miles de euros, desembolsada en un 25% y con prima de emisión de 3.540 miles de euros, desembolsado por cada accionista en proporción a su participación en el capital social.

Con fecha 26 de mayo de 2025 se ha constituido la sociedad Iris Living, S.A. con un capital de 500 miles de euros, ostentando Insur Promoción Integral, S.L.U. un 50% del capital social. El 21 de julio de 2025 la sociedad ha realizado una ampliación de capital por importe de 1.000 miles de euros, desembolsada en un 50% y con una prima de emisión de 3.000 miles de euros, realizada por cada accionista en proporción a su participación en el capital social.

Con fecha 17 de julio de 2025 se ha constituido la sociedad IDS Hytasa Residencial, S.A. con un capital de 250 miles de euros y prima de emisión de 250 miles de euros, ostentando Insur Promoción Integral, S.L.U. un 50% del capital social.

Con fecha 17 de julio de 2025 se ha constituido la sociedad IDS Hytasa Living, S.A. con un capital de 100 miles de euros y prima de emisión de 100 miles de euros, ostentando Insur Promoción Integral, S.L.U. un 50% del capital social.

Con fecha 10 de noviembre de 2025 se ha constituido la sociedad IDS Valdecarros Residencial I, S.A.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648693

### Evolución de los negocios-

El importe neto de la cifra de negocios ha ascendido en el ejercicio 2025 a 108.137 miles de euros (77.868 miles de euros en el ejercicio 2024) con un incremento por tanto del 38,9% respecto al ejercicio anterior.

Las preventas comerciales (reservas y contratos comprometidos con clientes que se encuentran pendientes de entrega a los compradores) al cierre del ejercicio se situaban en 48.922 miles de euros frente a los 61.301 miles de euros obtenidos en el ejercicio 2024. Estas preventas principalmente tienen su origen en las siguientes promociones en curso que la Sociedad está desarrollando: Creta III (38 viviendas unifamiliares), Insur Ares IV (76 viviendas unifamiliares), ambas en el sector de Entrenúcleos de Dos Hermanas, Insur Caliope (desarrollo de 44 plurifamiliares) en la localidad de Alcalá de Henares, además de inmuebles correspondientes a promociones terminadas en ejercicios anteriores.

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

Desglose Cifra de negocio (miles de euros)	2025	2024	Variación %
Ingresos de promoción	83.050	66.806	24,3%
Ingresos por venta de terrenos y solares	16.000	543	2.846,6%
Ingresos arrendamiento	318	232	37,1%
Ingresos de gestión a terceros	8.769	10.287	(14,8%)

El Resultado de explotación se situó en 16.761 miles de euros, frente a los 11.730 miles de euros obtenidos en 2024, este aumento tiene su explicación en las entregas de las nuevas promociones anteriormente mencionadas.

El EBITDA obtenido al cierre del ejercicio asciende a 16.814 miles de euros, frente a los 11.800 miles de euros obtenidos en el ejercicio anterior.

EBITDA (miles €)	2025	2024
Rdo. Explotación	16.761	11.730
(+) Amortizaciones del ejercicio	53	70
(-) Excesos provisiones	---	---
(+/-) Deterioro existencias	---	---
<b>EBITDA ejercicio</b>	<b>16.814</b>	<b>11.800</b>

El resultado financiero positivo se ha situado en 4.009 miles de euros mientras que en 2024 ascendió a 800 miles de euros, con un fuerte incremento del 401,1%. Este incremento del resultado financiero tiene origen en el mayor importe de los dividendos recibidos de las sociedades participadas.

Por último, el resultado del ejercicio se ha situado en 16.596 miles de euros frente a los 9.444 miles de euros obtenidos en 2024 y supone un incremento del 75,7%.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648694

La sociedad mantiene una posición financiera neta acreedora al cierre del ejercicio 2025, con una deuda financiera neta negativa de 4.391 miles de euros, (34.268 miles de euros en 2024), consecuencia del aumento de los saldos de tesorería y el decremento del endeudamiento financiero.

	2025	2024
DEUDA FINANCIERA NETA		
+ (Deuda financiera no corriente y corriente)	62.398	69.481
<b>DEUDA FINANCIERA BRUTA</b>	<b>62.398</b>	<b>69.481</b>
(-) Efectivo y otros activos líquidos	54.370	23.116
(-) Cuenta corriente Escrow	12.419	12.097
<b>DEUDA FINANCIERA NETA</b>	<b>(4.391)</b>	<b>34.268</b>

#### Dividendos-

El socio único, en decisión de fecha 30 de junio de 2025, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, acordó la distribución de un dividendo con cargo a prima de asunción por importe de 2.000 miles de euros. El socio único, en decisión de fecha 31 de diciembre de 2025, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, acordó la distribución de un dividendo con cargo a reservas por importe de 6.500 miles de euros y un dividendo con cargo a la prima de asunción por importe de 3.500 miles de euros.

#### Políticas de gestión de riesgos-

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera de Inmobiliaria del Sur, S.A. (Socio Único y Sociedad Dominante del grupo al que la sociedad pertenece), 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.

De la deuda con entidades de crédito a esta fecha, 31.975 miles de euros se encuentran referenciados a tipo de interés variable (Euribor) (38.041 miles de euros en 2024) y 30.155 miles de euros están contratados a tipo fijo (31.236 miles de euros en 2024).

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2025, la Sociedad no tiene contratados instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés, si bien, está evaluando la posibilidad de contratarlos en periodos futuros.

#### 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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648695

soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

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

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 54.370 miles de euros (23.116 miles de euros en el ejercicio 2024), cuenta con disponibles en pólizas de crédito por importe de 4.786 miles de euros (6.085 miles de euros en 2024) y el importe de los activos realizables a corto plazo que figuran en el balance adjunto es superior a las obligaciones a corto plazo.
- Con relación a los préstamos sobre solares, el Administrador Único de la Sociedad estima que serán novados a su vencimiento. Respecto a la financiación hipotecaria subrogable, parte de la misma será subrogada por los clientes con la venta de unidades inmobiliarias.

Con fecha 10 de diciembre de 2021 la Sociedad emitió un bono en MARF por un importe nominal de 30 millones de euros (coste amortizado al cierre del ejercicio 2025 y 2024 de 29.889 y 29.802 miles de euros, respectivamente), registrado en el epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables" del Pasivo no corriente y corriente, a un plazo de 5 años, con liquidación del cupón anual y con un tipo fijo del 4%. El destino de la emisión es la compra de solares para la actividad de promoción y se encuentra garantizado mediante hipoteca de los solares que se adquieren con los fondos del mismo. La parte de la emisión invertida en solares se encuentra registrada en el pasivo corriente, y el importe pendiente de inversión en el pasivo no corriente. Adicionalmente la emisión se encuentra garantizada por el socio único, Inmobiliaria del Sur, S.A. Mientras que los fondos de la emisión sean invertidos, los mismos se encuentran depositados en una cuenta corriente restringida (cuenta escrow) pignorada en favor de los bonistas. Al cierre del ejercicio 2025 se encuentran empleados fondos del bono para la adquisición de solares por importe de 12.389 miles de euros (17.903 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), como consecuencia de que en el ejercicio 2025 se ha cancelado la hipoteca sobre varios de los solares adquiridos con fondos de los bonos, y se han dispuesto de fondos para la adquisición de solares. Las cancelaciones de las hipotecas se han realizado con carácter previo a las entregas de las promociones inmobiliarias residenciales desarrolladas sobre los solares financiados con el bono. De esta manera la cuenta escrow mantiene un saldo de 12.419 miles de euros (12.097 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) que se encuentra registrado en el epígrafe "Otros activos financieros valorados a coste amortizado" del estado de situación financiera consolidado (Nota 8).

El bono está condicionado al cumplimiento de determinados covenants de carácter financiero, uno vinculado al nivel de apalancamiento total del Grupo consolidado y otro vinculado a una ratio mínima, también a nivel consolidado, del Ebitda sobre gastos financieros. Los Administradores de la Sociedad Dominante, tras la evaluación exhaustiva de estos covenants al cierre del ejercicio 2025, consideran que los mismos se encuentran cumplidos y prevén que los mismos se cumplirán para el próximo ejercicio.

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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648696

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 1.543 miles de euros y "Pasivo corriente" por importe de 30.956 miles de euros, además del Bono emitido en MARF y registrados en los epígrafes "Obligaciones y otros pasivos negociables" del pasivo corriente y no corriente. A la fecha actual, la Sociedad no tiene deuda con entidades de crédito sujeta al cumplimiento de covenants contractuales o covenants financieros.

#### **Riesgo de crédito-**

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

#### **Riesgo de tipo de cambio-**

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

#### **Descripción de los principales riesgos e incertidumbres a la que se enfrenta la Sociedad.**

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

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

- Cambios adversos en la situación económica o política.

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

- Competencia del sector inmobiliario español.

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

Esta competencia se ha visto aún más acentuada con la incorporación de nuevos actores al sector inmobiliario como, por ejemplo, las entidades financieras que buscan "deshacerse" de los activos inmobiliarios, incluyendo aquellos adquiridos por la ejecución de préstamos incobrados, y la Sociedad de



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648697

Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), entidad privada creada en noviembre de 2012 para ayudar al saneamiento del sector financiero español y, en concreto, de las entidades que acumulaban una excesiva exposición al sector inmobiliario. Adicionalmente, las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (las "SOCIMI") se incorporaron al mercado español respaldadas por inversores tanto españoles como internacionales, principalmente fondos de inversión internacionales, altamente profesionalizados, de gran tamaño y solvencia. Recientemente se está produciendo un proceso de concentración de compañías promotoras que han servido de vehículos para la inversión, fundamentalmente en suelos finalistas, de fondos internacionales en sector de la promoción residencial. Además, algunos de estos fondos internacionales tienen en su estrategia acceder a cotizar sus títulos en el mercado bursátil como medio para materializar las plusvalías de sus inversiones.

Como consecuencia de la incorporación de estos nuevos actores en el mercado inmobiliario ha aumentado la competencia para la compra de suelos y solares para el desarrollo de las actividades.

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

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

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

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

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

Respecto a los riesgos financieros (tipo de interés, liquidez o de crédito), los riesgos fiscales y los riesgos de cumplimiento (en materia de prevención de blanqueo de capitales, protección de datos, riesgos penales, en materia de protección de los consumidores, etc.) nos remitimos a la nota 9 de la Memoria de las Cuentas Anuales individuales.

#### **Medidas Alternativas de Rendimiento (European Securities and Markets Authority).**

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



OP7648698

CLASE 8.<sup>a</sup>

<b>Medida Alternativa de Rendimiento (APM)</b>	<b>Forma de cálculo</b>	<b>Definición/Relevancia</b>
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.
Endeudamiento financiero neto	Calculado como la suma de las partidas "Deudas con entidades de crédito", "Acreedores por arrendamiento financiero" del Pasivo no corriente y "Obligaciones y otros valores negociables", "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.
Preventas	Es el importe de los precios de venta de aquellas unidades de promoción para las que hay reservas y/o contratos comprometidos con clientes y se encuentran pendiente de entrega a los compradores.	Magnitud relevante para conocer el grado de comercialización de las promociones, permite realizar estimaciones de ingresos futuros de la actividad promotora y es indicador del ritmo de ventas y perspectivas del mercado.



OP7648699

CLASE 8.<sup>a</sup>

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.

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	Miles de euros	
	31.12.2025	31.12.2024
<b>EBITDA:</b>		
Resultado de explotación	16.761	11.730
Dotación a la amortización	53	70
Exceso de provisiones	-	-
Deterioros y pérdidas de activos no corrientes	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>16.814</b>	<b>11.800</b>
<b>ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO:</b>		
Pasivo no corriente-		
Obligaciones y otros valores convertibles	-	12.097
Deudas con entidades de crédito	1.543	8.993
Pasivo corriente		
Obligaciones y otros valores convertibles	29.899	17.705
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	19.658	2.045
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	11.298	25.641
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(54.370)	(23.116)
Cuenta Escrow	(12.419)	(12.097)
<b>ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO</b>	<b>(4.391)</b>	<b>34.268</b>
<b>PREVENTAS</b>	<b>48.922</b>	<b>61.301</b>

#### Adquisición de acciones propias-

La Sociedad no ha adquirido acciones propias en los ejercicios 2025 y 2024.

#### Gastos de investigación y desarrollo-

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han producido inversiones en investigación y desarrollo.

#### Periodo medio de pago a proveedores-

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre 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:



OP7648700

CLASE 8.ª

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	57,24	62,66
Ratio de operaciones pagadas	58,61	69,05
Ratio de operaciones pendientes de pago	31,21	18,68
	Miles de euros	
Total pagos realizados	52.827	64.593
Total pagos pendientes	2.775	9.385

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

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

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

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

Con relación a la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales con relación al 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 2025

	2025	2024
	Miles de euros	
Volumen monetario	45.841	50.826
Total pagos realizados	52.827	64.593
% Volumen monetario sobre total pagos	87%	79%
	Número de facturas	
Número de facturas	3.148	2.852
Total número de facturas	3.806	2.878
% Número de facturas sobre total	83%	99%



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648701

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.

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	33,74	27,92
Ratio de operaciones pagadas	34,01	36,44
Ratio de operaciones pendientes de pago	30,95	18,68
	Miles de euros	
Total pagos realizados	15.451	8.744
Total pagos pendientes	1.505	8.061

\*Sin tener en cuenta las operaciones entre Sociedades del Grupo.

	2025*	2024*
	Miles de euros	
Volumen monetario	15.412	8.645
Total pagos realizados	15.451	8.744
% Volumen monetario sobre total pagos	99%	99%
	Número de facturas	
Número de facturas	3.345	2.774
Total número de facturas	3.806	2.784
% Número de facturas sobre total	99%	99%

\*Sin tener en cuenta las operaciones entre Sociedades del Grupo.

#### Hechos relevantes posteriores al cierre

Con fecha 4 de febrero de 2026, y tras la celebración de la Asamblea General del Sindicato de Bonitas con fecha 29 de enero de 2026, la Comisión de Incorporaciones y Suspensiones del MARF ha acordado la incorporación de la novación del Documento de la Emisión del Bono emitido en MARF por parte de la Sociedad y avalado por Inmobiliaria del Sur, S.A. denominado "Emisión de Bonos Insur Senior Secured 2021", por importe de 30 millones de euros, cuyas modificaciones principales se corresponden con la ampliación de la fecha del vencimiento de la emisión hasta el 10 de diciembre de 2030 (vencimiento antes de la novación de fecha 10 de diciembre de 2026), la modificación del cupón desde la referida fecha al 5,50% anual y la posibilidad de emplear hasta un 50% de los fondos del Bono, en la adquisición de solares a través de sociedades no íntegramente participadas por Insur Promoción Integral, S.L.U., fondos que no contarán con garantía hipotecaria.

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

#### OTRA INFORMACIÓN.

Grupo Insur, cuya sociedad dominante es Inmobiliaria del Sur, S.A., socio único de Insur Promoción Integral, S.L.U., ha elaborado una **Memoria de Sostenibilidad** correspondiente al ejercicio comprendido



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648702

entre el **1 de enero y el 31 de diciembre de 2025**, coincidiendo con el periodo de divulgación de la información financiera.

Si bien el Grupo no se encuentra legalmente obligado a publicar información en materia de sostenibilidad, reafirma su firme compromiso con la **transparencia, la responsabilidad empresarial y la rendición de cuentas**, mediante la publicación voluntaria y anual de esta Memoria de Sostenibilidad.

La Memoria ha sido elaborada de conformidad con la última versión de los **GRI Standards** de la Global Reporting Initiative (GRI). En su preparación se ha tomado como referencia el contenido íntegro de dichos estándares, con el objetivo de garantizar que la información presentada refleje de manera fiel, rigurosa y coherente el desempeño del Grupo en los ámbitos económico, ambiental y social, así como su compromiso con la creación de valor sostenible y la adecuada atención a los intereses de sus grupos de interés. Así mismo, la Memoria ha sido verificada por AENOR CONFÍA S.A., en su condición de prestador independiente de servicios de verificación, de conformidad con la redacción dada por la Ley 11/2018 al artículo 49 del Código de Comercio. Dicha verificación incluye la comprobación documental de la información recopilada en el documento, así como el análisis de la calidad de los datos cuantitativos utilizados, justificando la coherencia de la información reportada con los resultados del análisis de las necesidades y expectativas de los grupos de interés.

#### **1.- EMPLEADOS.**

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

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

A fecha 31 de diciembre de 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.



OP7648703

CLASE 8.<sup>a</sup>

Evolución de la plantilla:

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

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
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>134</b>	<b>57</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>212</b>

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%
<b>Total</b>	<b>212</b>	<b>100%</b>



OP7648704

CLASE 8.<sup>a</sup>

% 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.



OP7648705

CLASE 8.<sup>a</sup>

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%
<b>Total</b>			<b>27</b>	<b>212</b>	<b>12,8%</b>

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



OP7648706

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 1ª y otro en la planta sótano, que sirven como zona de descanso y esparcimiento, mejorando de esta manera las condiciones de los empleados.
- ✓ Acceso gratuito al parking para los empleados de la Sede Central en el Edificio Insur. Para los empleados de las direcciones territoriales de Andalucía Oriental y Madrid que necesitan plaza de parking para ir a la oficina, se les provee de espacio para aparcamiento en unas condiciones ventajosas.
- ✓ Cabe destacar que la Sede Central 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<sup>a</sup> 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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648707

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.

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.**



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648708

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

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

Este Sistema es auditado anualmente internamente, y externamente por AENOR. En este sentido, en julio de 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
<b>Total</b>	<b>7</b>		<b>3</b>	

Los principales peligros asociados a los accidentes registrados están relacionados con desplazamientos in 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
<b>Total</b>	<b>64</b>		<b>47</b>	

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



OP7648709

## 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.<sup>a</sup>



OP7648710

## 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 CO2e)		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
<b>TOTAL</b>		<b>793.760,25</b>	<b>616.501,31</b>

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 <sub>2</sub> 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.

- **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:**



CLASE 8.ª



OP7648711

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.<sup>a</sup>



OP7648712

- **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 m<sup>2</sup> de construcción terciaria)**

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

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<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup> 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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648713

industrializados, lo que supone un grado de cumplimiento del objetivo del 50,90%, superando la meta marcada para el mismo.

- **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	<b>28.549,59</b>
<b>Porcentaje valorizados de residuos</b>	<b>88,46%</b>	<b>98,75%</b>	<b>95,66%</b>	<b>93,561%</b>

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:



OP7648714

CLASE 8.ª

- 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.

#### 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
<b>ENERGÍA NO RENOVABLE</b>		
Electricidad, calor, vapor y refrigeración comprados o adquiridos	2.870,37	2.097,77
<b>Energía no renovable total</b>	<b>2.870,37</b>	<b>2.097,77</b>
<b>ENERGÍA RENOVABLE</b>		
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
<b>Combustible renovable total</b>	<b>429,64</b>	<b>1.574,74</b>
<b>Total</b>	<b>3.300,01</b>	<b>3.672,51</b>

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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP7648715

### 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 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 <sup>3</sup> )	2024	2025
Consumo de agua suministrada por la red municipal	31.229	34.601
<b>Consumo total de agua</b>	<b>31.229</b>	<b>34.601</b>
Consumo total de agua en zonas de estrés hídrico	30.149	33.581