

## **Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea e Informe de Gestión Consolidado, junto con el Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas emitido por un Auditor Independiente

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A.:

### Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

---

#### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria del Sur, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

---

#### 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 consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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.

## Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

### Valoración de Existencias Inmobiliarias. Evaluación de posibles deterioros

#### Descripción

El Grupo posee una cartera de suelos, promociones de viviendas en curso y promociones de viviendas terminadas, ubicadas en el territorio nacional, cuyo valor en libros a 31 de diciembre de 2022 asciende a 116,5 millones de euros. El Grupo valora estas existencias a coste de adquisición o a valor de mercado si este último fuera inferior, y utiliza terceros ajenos al Grupo como expertos para determinar el valor de mercado de sus existencias con periodicidad anual.

La valoración de las existencias inmobiliarias constituye una cuestión clave de nuestra auditoría, dado que los métodos de valoración generalmente aplicados a estos activos, el método de comparación y el método residual dinámico, requieren de la realización de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, entre las que destacan:

- los precios de venta futuros y el ritmo de ventas de las distintas promociones,
- los costes estimados a incurrir para completar las promociones en desarrollo,
- los tiempos de desarrollo de los suelos en cartera, y

#### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

Hemos obtenido los informes de valoración de los expertos contratados por el Grupo para la valoración de la totalidad de las existencias inmobiliarias, y evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- evaluado la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizados por los expertos contratados por la Dirección del Grupo,
- y sobre una muestra de activos elegida entre aquellos con mayor relevancia en el portfolio del Grupo y aquellos cuya

## Valoración de Existencias Inmobiliarias. Evaluación de posibles deterioros

### Descripción

- la tasa interna usada en la actualización.

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

### Procedimientos aplicados en la auditoría

variación de valor implicasen alguna característica atípica con respecto a la información de mercado disponible y al resto de existencias inmobiliarias, hemos realizado una revisión de las valoraciones obtenidas, evaluando conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos de mayor riesgo. Al realizar dicha revisión, hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo.

Por último, hemos evaluado la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en la nota 13 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio.

## Valoración de Inversiones Inmobiliarias. Evaluación de posibles deterioros

### Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (principalmente oficinas y locales comerciales) situados principalmente en las provincias de Sevilla y Madrid. El Grupo valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2022, la cartera de activos inmobiliarios figura registrada por un valor

### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

## Valoración de Inversiones Inmobiliarias. Evaluación de posibles deterioros

### Descripción

neto contable total de 215 millones de euros.

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

La valoración de la cartera inmobiliaria representa una cuestión clave de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de "Descuento de Flujos de Caja", que requiere realizar estimaciones sobre:

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

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

### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

- evaluado la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizados por los expertos contratados por la Dirección del Grupo,
- y sobre una muestra de activos elegida entre aquellos con mayor relevancia en el portfolio del Grupo y aquellos cuya variación de valor implicasen alguna característica atípica con respecto a la información de mercado disponible y al resto de inversiones inmobiliarias, hemos realizado una revisión de las valoraciones obtenidas, evaluando conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos de mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios. Al realizar dicha revisión, hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo.

## Valoración de Inversiones Inmobiliarias. Evaluación de posibles deterioros

### Descripción

significativas en las cuentas anuales consolidadas.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Por último, también hemos evaluado la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en la nota 10 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio.

## Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se han facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado 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 anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

## **Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas**

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

---

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción que se encuentra en las páginas 9 y 10 siguientes es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

## **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

---

### **Formato electrónico único europeo**

Hemos examinado los archivos digitales del formato electrónico único europeo (FEUE) de Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2022 que comprenden el archivo XHTML en el que se incluyen las cuentas anuales consolidadas del ejercicio y los ficheros XBRL, con el etiquetado realizado por la entidad, que formarán parte del informe financiero anual.

Los administradores de Inmobiliaria del Sur, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2022 de conformidad con los requerimientos de formato y marcado establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante, Reglamento FEUE).

Nuestra responsabilidad consiste en examinar los archivos digitales preparados por los administradores de la Sociedad dominante, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales consolidadas incluidas en los citados archivos digitales se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales consolidadas que hemos auditado, y si el formato y marcado de las mismas y de los archivos antes referidos se ha realizado, en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, los archivos digitales examinados se corresponden íntegramente con las cuentas anuales consolidadas auditadas, y estas se presentan y han sido marcadas, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

---

### **Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante**

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 28 de febrero de 2023.

---

### **Periodo de contratación**

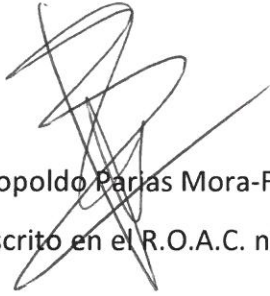
La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 31 de marzo de 2022 nos nombró como auditores del Grupo por un período de 1 año, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, es decir para el ejercicio 2022.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para el periodo de 1 año y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 1999, considerando el

contenido del artículo 17 apartado 8 del Reglamento (UE) N° 537/2014 sobre requisitos específicos para la auditoría legal de las entidades de interés público.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Leopoldo Parjas Mora-Figueroa

Inscrito en el R.O.A.C. nº 17468

28 de febrero de 2023



DELOITTE, S.L.

2023 Núm. 07/23/00012

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

## Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

---

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

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 consolidadas, 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, 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 del Grupo 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 consolidadas 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 el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas

representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Sociedad dominante 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.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

**INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021**

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>	<b>Nota 16</b>		
Activos intangibles		248	466	<b>Capital social</b>		<b>37.338</b>	<b>37.338</b>
Inmovilizado material	<b>Nota 8</b>	2.361	2.135	<b>Reservas de la Sociedad Dominante:</b>		<b>27.470</b>	<b>34.872</b>
Inversiones inmobiliarias	<b>Nota 10</b>	214.978	215.489	Legal y estatutarias		30.019	29.340
Activos por derecho de uso	<b>Nota 9</b>	411	417	Reservas de Capitalización IS		2.015	2.015
Inversiones en empresas asociadas	<b>Notas 11 y 12-a</b>	25.385	38.897	Otras reservas		(4.564)	3.517
Activos por impuestos diferidos	<b>Nota 21</b>	10.125	11.639	<b>Reservas en sociedades consolidadas por integración global</b>		<b>52.788</b>	<b>37.706</b>
Otros activos no corrientes	<b>Nota 12-c</b>	57.956	60.728	<b>Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación</b>		<b>8.683</b>	<b>9.944</b>
<b>Total activo no corriente</b>		<b>311.464</b>	<b>329.771</b>	<b>Menos: Acciones de la Sociedad Dominante</b>		<b>(1.177)</b>	<b>(928)</b>
				Beneficios (pérdidas) consolidados del ejercicio		15.006	12.017
				(Beneficios (pérdidas) consolidados del ejercicio atribuidos a la sociedad dominante)		15.106	12.106
				(Beneficios (pérdidas) consolidados del ejercicio atribuido a Intereses minoritarios)		(100)	(89)
				<b>Menos: Dividendo a cuenta</b>	<b>Nota 3</b>	<b>(2.800)</b>	<b>(2.613)</b>
				<b>Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante</b>		<b>137.308</b>	<b>128.336</b>
				Intereses minoritarios	<b>Nota 16</b>	<b>3.147</b>	<b>3.177</b>
				<b>Total patrimonio neto</b>	<b>Nota 16</b>	<b>140.455</b>	<b>131.513</b>
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
				<b>Pasivos financieros no corrientes</b>		<b>195.888</b>	<b>224.555</b>
				Ingresos diferidos		88	96
				Obligaciones y otros valores negociables	<b>Nota 18.a)</b>	15.969	29.585
				Deudas con entidades de crédito	<b>Nota 18.a)</b>	177.077	191.714
				Acreedores por arrendamiento financiero	<b>Nota 18.a)</b>	-	-
				Otros pasivos financieros a largo plazo	<b>Nota 18.b)</b>	2.754	3.160
				<b>Pasivos por impuestos diferidos</b>	<b>Nota 21</b>	<b>9.823</b>	<b>9.298</b>
				Provisiones a largo plazo	<b>Nota 17</b>	<b>745</b>	<b>1.575</b>
				<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>206.456</b>	<b>235.428</b>
				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
				<b>Pasivos financieros corrientes</b>		<b>91.914</b>	<b>57.833</b>
				Obligaciones y otros valores negociables	<b>Nota 18.a)</b>	23.065	17.491
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo	<b>Nota 18.a)</b>	15.515	8.899
				Acreedores por arrendamiento financiero	<b>Nota 18.a)</b>	48.531	27.191
				Otros pasivos financieros a corto plazo	<b>Nota 18.b)</b>	-	10
				<b>Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar</b>	<b>Nota 18.b)</b>	<b>4.803</b>	<b>4.242</b>
				Administraciones Públicas acreedoras	<b>Nota 19</b>	<b>50.541</b>	<b>32.307</b>
				<b>Otros pasivos corrientes</b>	<b>Nota 21</b>	<b>7.539</b>	<b>7.091</b>
				<b>Total pasivo corriente</b>	<b>Nota 20</b>	<b>169</b>	<b>77</b>
				<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>497.074</b>	<b>464.249</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>							
Existencias	<b>Nota 13</b>	116.496	47.635				
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	<b>Nota 14</b>	21.695	24.576				
Otros activos financieros corrientes	<b>Nota 15</b>	3.299	3.790				
Administraciones Públicas deudoras	<b>Nota 21</b>	9.053	7.282				
Otros activos corrientes	<b>Nota 20</b>	2.166	1.351				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	<b>Nota 15</b>	32.301	49.844				
<b>Total activo corriente</b>		<b>185.610</b>	<b>134.478</b>				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>497.074</b>	<b>464.249</b>				

Las Notas 1 a 27 forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2022.

**INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**CUENTAS DE RESULTADOS CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2022 Y 2021**

(Miles de Euros)

	Notas	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	<b>Nota 23-a</b>	116.530	105.403
+/- Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(36.606)	(19.284)
Trabajos realizados por la empresa para su activo		2.597	8.572
Aprovisionamientos		(50.536)	(61.617)
Gastos de personal	<b>Nota 23-b</b>	(11.096)	(9.144)
Dotación a la amortización	<b>Notas 8, 9 y 10</b>	(4.602)	(4.290)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		11	10
Otros ingresos de explotación		2.103	1.425
Otros gastos de explotación		(12.053)	(9.081)
Deterioros y pérdidas de activos no corrientes	<b>Nota 10</b>	-	59
Resultados de la enajenación de activos no corrientes	<b>Notas 4-s y 10</b>	2.047	3.753
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	<b>Notas 23-c</b>	1.697	4.268
Resultados por toma o pérdida de control de sociedades consolidadas	<b>Notas 2-e y 6</b>	9.395	-
Otros resultados	<b>Nota 17</b>	1.722	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>21.209</b>	<b>20.074</b>
Ingresos financieros	<b>Nota 23-d</b>	1.530	634
Gastos financieros por deudas con terceros	<b>Nota 23-d</b>	(9.261)	(6.310)
Gastos financieros por deudas	<b>Nota 23-d</b>	-	-
Gastos financieros por deudas (NIIF)	<b>Nota 23-d</b>	-	-
Gastos financieros capitalizados	<b>Nota 23-d</b>	1.214	230
Diferencias por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	<b>Notas 23-d y 26</b>	1.677	314
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		35	31
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>16.404</b>	<b>14.973</b>
Impuestos sobre las ganancias	<b>Nota 21</b>	(1.298)	(2.867)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>15.106</b>	<b>12.106</b>
<b>Atribuible a:</b>			
<b>Accionistas de la Sociedad Dominante</b>		<b>15.006</b>	<b>12.017</b>
<b>Intereses minoritarios</b>		<b>100</b>	<b>89</b>
<b>Beneficio por acción (en euros):</b>			
<i>De operaciones continuadas</i>			
Básico	<b>Nota 5-a</b>	0,81	0,65
Diluido	<b>Nota 5-b</b>	0,81	0,65

Las Notas 1 a 27 forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2022

**INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**ESTADOS DE RESULTADOS GLOBALES CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES**  
**A LOS EJERCICIOS 2022 Y 2021**  
(Miles de Euros)

	Notas	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DESPUÉS DE IMPUESTOS (I)</b>		<b>15.106</b>	<b>12.106</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo		(12)	-
- Efecto impositivo		3	-
<b>RESULTADOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>		<b>(9)</b>	<b>-</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
- Efecto impositivo		-	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS DEL PERIODO (III)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL RESULTADO GLOBAL (I+II+III)</b>		<b>15.097</b>	<b>12.106</b>
a) Atribuible a los accionistas de la sociedad dominante		14.997	12.017
b) Atribuible a intereses minoritarios		100	89

Las Notas 1 a 27 forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2022

**INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

(Miles de Euros)

	Capital Social	Reservas	Acciones Propias	Dividendo a cuenta	Resultado	Intereses de minoritarios	Total Patrimonio
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>33.944</b>	<b>71.804</b>	<b>(1.085)</b>	<b>(3.394)</b>	<b>21.080</b>	<b>3.208</b>	<b>125.557</b>
Ampliación de capital	3.394	(3.394)	-	-	-	-	-
Distribución del resultado de 2020 (a)	-	14.283	-	3.394	(21.080)	(120)	(3.523)
Total ingresos y gastos reconocidos de 2021	-	-	-	-	12.017	89	12.106
Dividendo a cuenta (Nota 3)	-	-	-	(2.613)	-	-	(2.613)
Operaciones con acciones propias	-	(171)	157	-	-	-	(14)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>37.338</b>	<b>82.522</b>	<b>(928)</b>	<b>(2.613)</b>	<b>12.017</b>	<b>3.177</b>	<b>131.513</b>
Distribución del resultado de 2021 (b)	-	6.436	-	2.613	(12.017)	(130)	(3.098)
Total ingresos y gastos reconocidos de 2022	-	(9)	-	-	15.006	100	15.097
Dividendo a cuenta (Nota 3)	-	-	-	(2.800)	-	-	(2.800)
Operaciones con acciones propias	-	(8)	(249)	-	-	-	(257)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>37.338</b>	<b>88.941</b>	<b>(1.177)</b>	<b>(2.800)</b>	<b>15.006</b>	<b>3.147</b>	<b>140.455</b>

(a) Dividendo complementario del ejercicio 2020.

(b) Dividendo complementario del ejercicio 2021.

Las Notas 1 a 27 forman parte íntegramente de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2022

**INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS**  
**PARA EL CIERRE DE LOS EJERCICIOS 2022 Y 2021**

(Miles de Euros)

	Notas	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado consolidado antes de impuestos</b>		<b>16.404</b>	<b>14.973</b>
<b>Ajustes al resultado:</b>			
Amortizaciones	<b>Notas 8, 9 y 10</b>	4.602	4.290
Correcciones valorativas por deterioro	<b>Notas 8, 9 y 10</b>	-	(59)
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	<b>Nota 10</b>	(2.047)	(3.753)
Resultados de activos financieros a valor razonable (+/-)	<b>Nota 26</b>	(1.677)	-
Participación en Beneficio/Pérdida de Asociadas (+/-)	<b>Nota 23-c</b>	(1.697)	(4.268)
Otros ajustes de consolidación (+/-)		1.969	1.084
Subvenciones		(9)	2
Ingresos financieros		(1.530)	(634)
Gastos financieros		9.261	6.310
Devengo plan de acciones	<b>Nota 24</b>	250	-
Resultado de la toma de control de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L	<b>Notas 2-e y 6</b>	(9.395)	-
		<b>(273)</b>	<b>2.972</b>
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(11.145)</b>	<b>(8.324)</b>
Pagos de intereses (-)		(8.891)	(7.027)
Pagos por impuestos (-)		(3.784)	(1.931)
Cobros de intereses (+)		1.530	634
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		<b>(4.939)</b>	<b>16.332</b>
Aumento/(Disminución) de existencias (+/-)	<b>Nota 13</b>	9.193	26.289
Aumento/(Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	<b>Notas 14 y 20</b>	5.372	(4.665)
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	<b>Notas 19 y 20</b>	(18.749)	3.394
Aumento/(Disminución) de otros activos corrientes y no corrientes(+/-)		1.608	(8.181)
Aumento/(Disminución) de otros pasivos corrientes y no corrientes(+/-)		(2.363)	(505)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)</b>		<b>47</b>	<b>25.953</b>
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Inversiones (-):</b>			
Activos intangibles		(18)	(78)
Activos materiales		(190)	(4.785)
Inversiones inmobiliarias	<b>Nota 10</b>	(2.076)	(6.424)
Otros activos financieros corrientes y no corrientes	<b>Nota 10</b>	(145)	(31.714)
Empresas asociadas		(16.488)	(21.129)
Toma de control de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.A.	<b>Nota 6</b>	(3.631)	-
<b>Desinversiones (+):</b>			
Inversiones inmobiliarias	<b>Notas 4-t y 10</b>	6.634	8.855
Otros activos financieros corrientes y no corrientes		12.936	-
Empresas asociadas		6.749	10.717
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)</b>		<b>3.771</b>	<b>(44.558)</b>
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(510)</b>	<b>(14)</b>
Adquisición de instrumentos propios (-)		(543)	(317)
Enajenación de instrumentos propios (+)		33	303
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(14.551)</b>	<b>31.013</b>
Emisión de obligaciones y otros valores negociables		26.500	57.900
Devolución de obligaciones y otros valores negociables		(34.610)	(15.900)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)		20.546	17.488
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)		(26.987)	(28.475)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>(5.700)</b>	<b>(6.917)</b>
Dividendos pagados (-)		(5.700)	(6.917)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)</b>		<b>(20.761)</b>	<b>24.082</b>
<b>4. Efecto de las variaciones de los tipos de cambio en el efectivo o equivalentes (4)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1+2+3+4)</b>		<b>(16.943)</b>	<b>5.477</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>		<b>49.844</b>	<b>44.367</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>		<b>32.901</b>	<b>49.844</b>

# Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

## **1. Actividad del Grupo**

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., fue constituida por tiempo indefinido el 6 de septiembre de 1945, teniendo su domicilio social en Sevilla, calle Ángel Gelán, número 2, desde el 27 de enero de 2006.

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

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

Las actividades antes indicadas pueden ser desarrolladas total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo. Al cierre del ejercicio 2022 la práctica totalidad de la actividad de arrendamientos de inmuebles y de promoción inmobiliaria del Grupo es realizada a través de las sociedades íntegramente participadas por la sociedad dominante denominadas Insur Patrimonial, S.L.U. e Insur Promoción Integral, S.L.U., respectivamente. Así mismo el Grupo realiza parte de su actividad de promoción a través de sociedades asociadas que son participadas por la sociedad Insur Promoción Integral, S.L.U. En la Nota 11 de esta Memoria se informa de las actividades que realizan las Sociedades filiales de Inmobiliaria del Sur, S.A. El Grupo de sociedades del cual es cabecera Inmobiliaria del Sur, S.A., y conforme a lo planificado en el anterior Plan Estratégico 2016-2020 y autorizado por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 9 de abril de 2016, comenzó en el ejercicio 2016 el proceso de segregación de cada uno de los negocios del Grupo, para que se desarrollen a través de sociedades diferentes aunque íntegramente participadas por la matriz, proceso que culminó en el ejercicio 2018, tras el acuerdo tomado por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante de fecha 28 de abril de 2018, con la segregación de la actividad de arrendamiento realizada a través de la Sociedad Dominante a favor de una nueva sociedad íntegramente participada por ésta denominada Insur Patrimonial, S.L.U. El mencionado proceso de

segregación de las actividades de arrendamiento de inmuebles y promoción inmobiliaria a través de sociedades íntegramente participadas se realizó para conseguir los siguientes objetivos fundamentales: (i) optimizar la gestión de los negocios, (ii) conseguir una mejor asignación de los recursos, (iii) mejorar la gestión de los riesgos y (iv) ayudar a una mejor comprensión del Grupo tanto para inversores como para otros terceros.

El objeto social de las Sociedades Dependientes, los negocios conjuntos y las Sociedades asociadas está relacionado con el sector inmobiliario, según detalle adjunto:

- ✓ Insur Promoción Integral, S.L.U.: Promoción, construcción, venta y actividad patrimonial.
- ✓ Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ Cominsur, S.L.U.: Construcción, promoción y venta. Agente Urbanizador.
- ✓ IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.: Construcción y urbanización.
- ✓ Insur Patrimonial, S.L.U.: Actividad Patrimonial.
- ✓ IDS Madrid Manzanares, S.A.: Promoción, construcción, venta y actividad patrimonial.
- ✓ IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.: Actividad Patrimonial.
- ✓ IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.: Actividad Patrimonial.
- ✓ IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.: Actividad Patrimonial.
- ✓ Parking Insur, S.A.U.: Explotación de parkings.
- ✓ Insur Centros de Negocios, S.A.U.: Explotación de Centros de Negocios.
- ✓ IDS Palmera Residencial, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Residencial Los Monteros, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Medina Azahara Residencial, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Montevilla Residencial, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ Hacienda la Cartuja, S.L.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Pacífico Patrimonial, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A. (anteriormente denominada IDS Carabanchel, S.A.U.): Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.: Promoción, construcción y venta.

Dadas las actividades a las que se dedican las Sociedades del Grupo, las mismas no tienen responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del Grupo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

A continuación, se enumeran algunos anexos fundamentales requeridos según la taxonomía ESEF y en concordancia con la norma técnica 32-60-254 desarrollada por la Autoridad Europea de Valores y Mercados (AEM) publicada el 18 de diciembre de 2017

1. Denominación: Inmobiliaria del Sur, S.A.
2. Domicilio Social: Calle Angel Gelán, nº2. 41.013 (Sevilla).
3. Forma jurídica: Sociedad Anónima
4. País de constitución: España.
5. Dirección Sede Social: Calle Angel Gelán, nº2. 41.013 (Sevilla).
6. Centro Principal de la actividad: Calle Angel Gelán, nº2. 41.013 (Sevilla).
7. Actividades principales:
  - a. La compra, construcción, venta, arrendamiento y cualquier otra forma de explotación admitida en Derecho, de toda clase de bienes inmuebles, especialmente terrenos, viviendas, locales, oficinas, aparcamientos, naves industriales y complejos turísticos, hoteleros y deportivos.
  - b. La redacción, tramitación y ejecución de proyectos y planes de ordenación urbana de terrenos susceptibles de ello, de conformidad con lo previsto en las disposiciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos de aplicación y demás disposiciones vigentes en la materia, ya sea para uso residencial, industrial o terciario.
  - c. La constitución y promoción de comunidades para la adquisición de terrenos, construcción o terminación de edificios, ya sean viviendas, oficinas, locales o aparcamiento, así como naves industriales.
  - d. La prestación a terceros de toda clase de servicios de asesoramientos, representación, administración, promoción, compra, venta y arrendamiento, referidos a negocios de carácter inmobiliario, incluidos los relativos a confección de proyectos de ordenación urbana, su ejecución y dirección.
  - e. La fabricación industrial de materiales para la construcción, prefabricados, estructuras y demás con destino a obras propias o para su venta a terceros.
  - f. La compra, venta y uso por cualquier título jurídico de toda clase de maquinaria y materiales relacionados con la construcción.
8. Nombre de la Sociedad dominante: Inmobiliaria del Sur, S.A.
9. Nombre de la Sociedad última dominante del Grupo: Inmobiliaria del Sur, S.A.

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas**

### ***a) Bases de presentación-***

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2022 han sido obtenidas de los registros contables individuales de Inmobiliaria del Sur, S.A. y de las Sociedades Dependientes que se indican en la Nota 11, y han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el 28 de febrero de 2023.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo Inmobiliaria del Sur al 31 de diciembre de 2022 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2022 (NIIF) difieren de los utilizados por las entidades integradas en el mismo (normativa local), en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2021, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 31 de marzo de 2022. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2022, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

Desde el 1 de enero de 2022, han entrado en vigor las siguientes Normas e Interpretaciones adoptadas por la Unión Europea:

<b>Aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>		<b>Aplicación obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de:</b>
<b>Modificaciones y/o interpretaciones</b>		
Modificación de la NIIF 3 Referencia al Marco Conceptual	Se actualiza la NIIF 3 para alinear las definiciones de activo y pasivo en una combinación de negocios con las contenidas en el marco conceptual	1 de enero de 2022
Modificación de la NIC 16 Ingresos obtenidos antes del uso previsto	La modificación prohíbe deducir del coste de un inmovilizado material, cualquier ingreso obtenido por el uso de ese activo antes de que el mismo, esté preparado para su uso previsto.	
Modificación de la NIC 37 Contratos onerosos – Coste de cumplir un contrato	La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato.	
Mejoras a las NIIF Ciclo 2018-2020	Modificaciones menores a la NIIF 1; NIIF 9; NIIF 16 y NIC 41	

Las normas e interpretaciones adaptadas por la Unión Europea con entrada en vigor desde el 1 de enero de 2022 no han tenido impacto significativo en los estados financieros a 31 de diciembre de 2022.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, las siguientes son las normas e interpretaciones más significativas que habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

<b>Aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>		<b>Aplicación obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de:</b>
<b>Modificaciones y/o interpretaciones</b>		
Modificación a la NIC 1 Desglose de políticas contables	Modificaciones que permiten a las entidades, identificar adecuadamente la información sobre políticas contables materiales que debe ser desglosada en los estados financieros.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 8 Definición de estimaciones contable	Modificaciones y aclaraciones sobre qué debe entenderse como un cambio de una estimación contable.	
Modificación a la NIC 12 Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una única transacción	Clarificaciones sobre cómo las entidades deben registrar el impuesto diferido que se genera en operaciones como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.	
Modificación a la NIIF 17 Contratos de seguros – Ampliación inicial de la NIIF 17 y NIIF 9, información comparativa	Modificación de los requisitos de transición de la NIIF 17 para las aseguradoras que aplican la NIIF 17 y la NIIF 9 por primera vez al mismo tiempo.	
<b>Nuevas normas</b>		
NIIF 17 Contratos de seguros y sus modificaciones	Reemplaza a la NIIF 4 y recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2023

<b>No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea en la fecha de publicación de este documento</b>		<b>Aplicación obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de:</b>
<b>Modificaciones y/o interpretaciones</b>		
Modificación a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes y clasificación de pasivos no corrientes con covenants	Clarificaciones respecto a la presentación como corrientes o no corrientes de pasivos, y en particular de aquellos con vencimiento condicionado al cumplimiento de covenants.	1 de enero de 2024
Modificación a la NIIF 16 Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior	Esta modificación aclara la contabilidad posterior de los pasivos por arrendamientos que surgen en las transacciones de venta y arrendamiento posterior	

Los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado los potenciales impactos de la entrada en vigor de dichas Normas e Interpretaciones y consideran que no tendrán un impacto significativo en las cuentas anuales del Grupo correspondiente al próximo ejercicio.

**b) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas-**

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2022 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (Notas 8 y 10)
- El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 12 y 15)
- El importe de determinadas provisiones (Nota 17)
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Nota 18)
- La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 21)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2022 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de resultados consolidada.

**c) Principios de consolidación-**

La definición del Grupo Inmobiliaria del Sur se ha efectuado de acuerdo con las NIIF 10 y 11. El perímetro de la consolidación del Grupo Inmobiliaria del Sur en los ejercicios 2022 y 2021 está integrado por Inmobiliaria del Sur, S.A. y las siguientes sociedades:

	Porcentaje de participación	
	2022	2021
<b>Sociedades Dependientes (integración global):</b>		
Insur Promoción Integral, S.L.U.	100%	100%
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. (a)	100%	-
Cominsur, S.L.U.	100%	100%
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	100%	100%
IDS Carabanchel Residencial, S.A.U. (b)	-	100%
Insur Patrimonial, S.L.U.	100%	100%
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	100%	100%
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	100%	100%
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	100%	100%
Parking Insur, S.A.U.	100%	100%
Insur Centros de Negocios, S.A.U.	100%	100%
IDS Madrid Manzanares, S.A.	90%	90%
<b>Sociedades Asociadas (método de la participación):</b>		
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (a)	-	50%
IDS Palmera Residencial, S.A.	50%	50%
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	50%	50%
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	50%	50%
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	50%	50%
IDS Montevilla Residencial, S.A. (c)	75%	70%
Hacienda la Cartuja, S.L.	70%	70%
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	50%	50%
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	50%	50%
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A. (b)	50%	-
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A. (d)	50%	-
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	30%	30%

- (a) Con fecha 16 de junio de 2022 Insur Promoción Integral, S.L.U. ha adquirido el 50% de las participaciones sociales que titulaba el socio Anida Operaciones Singulares, S.A.U., pasando a ostentar la primera el 100% de la participación en esta sociedad, que desde esa fecha pasa a consolidarse por el método de integración global (véase Nota 6).
- (b) En el ejercicio 2022 se ha producido la entrada en el capital de IDS Carabanchel Residencial, S.A. de socios ajenos al Grupo y el cambio de su denominación social a IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A. (véanse Notas 2-e y 12-a).
- (c) Con fecha 4 de octubre de 2022 la Sociedad del Grupo Insur Promoción Integral, S.L.U. ha adquirido un 5% adicional de participación en el capital social de IDS Montevilla Residencial, S.A.
- (d) Sociedad constituida en el ejercicio 2022.

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene un dominio efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión, y en los casos que se posee una influencia significativa mediante la aplicación del "método de la participación" (véanse Notas 11 y 12). Las sociedades participadas Hacienda La Cartuja, S.L. e IDS Montevilla Residencial, S.A. en las que el Grupo participa en un 70% y un 75% respectivamente se consolidan por el método de la participación, al considerar los Administradores del Grupo que no se ejerce control sobre las mismas, por existir en ambas sociedades un pacto entre los socios que hace que las decisiones relevantes tanto estratégicas como operativas deban ser tomadas por unanimidad de ambos socios.

La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante. La participación de los minoritarios en:

-El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Intereses Minoritarios" del estado de situación financiera consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto del Grupo.

-Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo "Resultado Atribuido a intereses minoritarios" de la cuenta de resultados consolidada.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que el hecho de que las sociedades participadas realicen la misma actividad que el objeto social del Grupo, así como la relevante aportación que suponen estas actividades realizadas por sociedades integradas por el método de la participación al estado de resultados consolidado del Grupo, justifican clasificar el resultado correspondiente a las sociedades consolidadas por el método de la participación integrantes de la actividad ordinaria del grupo bajo el epígrafe de "Resultado de entidades valoradas por el método de la participación" como parte del "Resultado de explotación" del Grupo para todas aquellas asociadas y joint ventures que formen parte del mismo negocio operativo del Grupo, con el fin de reflejar de forma más fiable la información financiera contenida en las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, de acuerdo con lo desarrollado en la Decisión EECS/0114-06 - "Cambios en la presentación de la participación en resultados de las asociadas y negocios conjuntos contabilizadas por el método de la participación" dictada por el European Securities and Markets Authority (ESMA).

Los saldos y transacciones significativas efectuadas entre sociedades consolidadas por integración global, así como los resultados incluidos en las existencias procedentes de compras a otras sociedades del Grupo, han sido eliminados en el proceso de consolidación.

Los estados financieros consolidados adjuntos no incluyen el efecto fiscal que, en su caso, pudiera producirse como consecuencia de la incorporación de las reservas de sociedades consolidadas en el patrimonio de la Sociedad Dominante, por considerar en relación a las reservas en sociedades dependientes que el Grupo controla su reversión ya que las mismas se destinarán a la financiación de las operaciones de cada sociedad y por tanto no representarán un coste fiscal adicional alguno de acuerdo con la legislación fiscal. Respecto a las reservas de sociedades que se consolidan por el método de la participación, en las que el Grupo no tiene el control sobre su reversión, el coste fiscal de la incorporación de estas reservas a alguna de las sociedades del Grupo, de acuerdo con la legislación fiscal vigente, no tendrían un efecto significativo.

#### ***d) Diferencias de primera consolidación-***

Desde el 1 de enero de 2004, fecha de transición del Grupo a las NIIF, en la fecha de una adquisición, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el período de adquisición (Diferencia negativa de consolidación).

El estado de situación financiera consolidado adjunto incluye una diferencia positiva de primera consolidación por importe a origen de 8.941 miles de euros, surgida por la diferencia positiva que existía entre los importes hechos efectivos por la adquisición de acciones de Hacienda La Cartuja, S.A. y el valor teórico-contable de las mismas en la fecha de primera adquisición (ejercicio 1999).

Esta diferencia de primera consolidación fue asignada íntegramente como mayor valor del coste de las existencias y se viene imputando a resultados conforme se van liquidando las ventas de las promociones. El importe pendiente de imputar se encuentra como mayor valor de las existencias, ascendiendo a 31 de diciembre de 2022 y 2021 a 40 miles de euros. El valor de mercado de este activo al 31 de diciembre de 2022, según los Administradores de la Sociedad Dominante, es superior al valor neto contable en el estado de situación financiera a dicha fecha.

#### **e) Variaciones en el perímetro de consolidación-**

Con fecha 15 de febrero de 2022 se ha constituido la Sociedad IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.U. por parte de Insur Promoción Integral, S.L.U. Su actividad la constituye la promoción inmobiliaria. Con fecha 31 de mayo de 2022 se ha realizado una ampliación de capital que han suscrito Insur Promoción Integral, S.L.U. y Bon Natura, S.A. Tras la ampliación de capital Insur Promoción Integral, S.L.U. ostenta el 50% del capital social y el otro accionista el restante 50%. Su actividad es la adquisición y promoción inmobiliaria de una parcela de uso terciario de oficinas en Málaga. Esta sociedad se consolida por el método de la participación (véase Nota 2-c).

Con fecha 16 de junio de 2022, Insur Promoción Integral, S.L.U. adquirió a Anida Operaciones Singulares, S.A.U., por un precio de 18.220 miles de euros, participaciones sociales de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. que representaban un 50% del capital social de esta sociedad. Tras esta adquisición Insur Promoción Integral, S.L.U. pasó a titular el 100% del capital social de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. y desde esa fecha Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. ha pasado a consolidarse por el método de integración global (anteriormente por el método de la participación) al tomar el Grupo, a través de Insur Promoción Integral, S.L.U., el control de la misma.

Conforme a normas y principios contables generalmente aceptados la toma de control de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. supuso registrar los activos y pasivos de esta sociedad en las cuentas anuales consolidadas desde la fecha de la toma de control por sus valores razonables. La diferencia entre los valores razonables de los activos menos los pasivos registrados, ambos por el porcentaje de participación del Grupo, y el coste de la combinación de negocios ha sido registrado en el ejercicio 2022 como un resultado positivo neto del impuesto sobre sociedades devengado en la operación en el epígrafe "Resultados por toma o pérdida de control de sociedades consolidadas" por importe de 9.395 miles de euros (el impuesto sobre sociedades devengado por importe de 3.132 miles de euros se ha registrado en el epígrafe "Pasivo por impuesto diferido" por importe de 2.153 miles de euros y se dieron de baja del epígrafe "activos por impuestos diferidos" importes por 979 miles de euros de las cuentas anuales consolidadas) (véanse Notas 6 y 21).

Con fecha 4 de octubre de 2022 Insur Promoción Integral, S.L.U. ha adquirido un 5% adicional al 70% que ya ostentaba de la sociedad IDS Montevilla Residencial, S.A.

Con fecha 10 de diciembre de 2021 se constituyó la sociedad IDS Carabanchel Residencial, S.A.U. por parte de Insur Promoción Integral, S.L.U. Su actividad la constituye la promoción inmobiliaria. Con fecha 24 de junio de 2022 se ha realizado una ampliación de capital que han suscrito Insur Promoción Integral, S.L.U. y los accionistas Gestafin Global Investment, S.L., Surister del Arroyo, S.L., Fraternitas Tres, S.L. y Dietis Inversiones, S.L., cambiando asimismo la denominación social a IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A. Tras la ampliación de capital Insur Promoción Integral, S.L.U. ostenta el 50% del capital social y los otros accionistas el restante 50%. Su actividad es la adquisición y promoción inmobiliaria de una parcela de uso terciario adquirida en Valdebebas (Madrid). Esta sociedad consolidó desde su constitución por el método de integración global y desde la fecha de la ampliación de capital antes referida se consolida por el método de la participación (véase Nota 2-c).

Con fecha 5 de febrero de 2021 se constituyó la sociedad IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A. por parte de Insur Promoción Integral, S.L.U. Con fecha 1 de junio de 2021 se realizó una ampliación de capital que suscribieron Insur Promoción Integral, S.L.U., Gestafin Global Investment, S.L., Avezrec, S.L. y Surister del Arroyo, S.L. Tras la ampliación de capital Insur Promoción Integral, S.L.U. ostenta el 50% del capital social y los otros tres accionistas el restante 50%. Su actividad la constituye la promoción inmobiliaria. Esta sociedad consolida por el método la participación (véase Nota 2-c).

#### **f) Moneda funcional-**

El euro es la moneda en la que se presentan estas cuentas anuales consolidadas, por ser ésta la moneda funcional del entorno económico en que operan todas las sociedades del Grupo.

### **g) Comparación de la información-**

Como requieren las NIIF, la información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

### **h) Importancia relativa-**

Al determinar la información a desglosar en la memoria consolidada sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros aspectos, el Grupo ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

## **3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante**

La propuesta de distribución de beneficios formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Resultado contable, antes de impuestos	7.182	6.727
Impuesto sobre sociedades	449	587
<b>Resultado contable después de impuestos</b>	<b>7.631</b>	<b>7.314</b>
A dividendos	5.974	5.601
A reserva de capitalización IS 2022 (art. 25 Ley 27/2014)	423	-
A reserva legal	-	679
A reservas voluntarias	1.234	1.034
<b>TOTAL</b>	<b>7.631</b>	<b>7.314</b>

La propuesta de dividendos, en la aplicación del resultado del ejercicio 2022, supone un reparto de 0,32 euros por cada una de las 18.669.031 acciones en circulación.

Con fecha 30 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la entrega de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2022 de 0,15 euros por acción, lo que ascendió a un total de 2.800 miles de euros. Dicho dividendo a cuenta fue pagado con fecha 16 de enero de 2023, por lo que, si la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprueba esta propuesta de reparto de resultados, habrá un pago de un dividendo complementario de 0,17 euros por acción que ascenderá a 3.174 miles de euros.

El estado de liquidez, basado en unos estados financieros cerrados con fecha 29 de diciembre de 2022, que sirvió de base a la decisión, fue el siguiente:

	Miles de euros
Efectivo en caja y bancos	6.827
Disponible en cuentas de crédito	4.893
	<b>11.720</b>

La Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 31 de marzo de 2022 aprobó un reparto de dividendos, en la aplicación del resultado del ejercicio 2021, que supuso un reparto de 0,30 euros por cada una de las 18.669.031 acciones en circulación en ese momento.

Con fecha 30 de diciembre de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la entrega de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 de 0,14 euros por acción, lo que ascendió a un total de 2.613 miles de euros. Dicho dividendo a cuenta fue pagado con fecha 17 de enero de 2022, por lo que tras la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante de la aplicación del resultado del ejercicio 2021, hubo lugar al pago de un dividendo complementario, con fecha 1 de julio de 2022, de 0,16 euros por cada una de las 18.669.031 acciones en circulación, lo que ascendió a un total de 2.987 miles de euros.

El estado de liquidez, basado en unos estados financieros cerrados con fecha 27 de diciembre de 2021, que sirvió de base a la decisión, fue el siguiente:

	Miles de euros
Efectivo en caja y bancos	8.588
Disponible en cuentas de crédito	8.852
Otros medios líquidos en bancos	3.000
	<b>20.440</b>

De acuerdo con la legislación vigente, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio si el valor del patrimonio neto contable no 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 no hayan sido amortizadas por 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**

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Inmobiliaria del Sur correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

##### ***a) Fondo de Comercio y combinación de negocios-***

La adquisición por parte de la Sociedad Dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. En consolidaciones posteriores, la eliminación de la inversión-patrimonio neto de las sociedades dependientes se realizará con carácter general con base en los valores resultantes de aplicar el método de adquisición que se describe a continuación en la fecha de control.

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.

- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, y desde el 1 de enero de 2010, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios de abogados, asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, de modo que con anterioridad a la fecha de adquisición (fecha de toma de control), existía una inversión previa, el fondo de comercio o diferencia negativa se obtiene por la diferencia entre:

- El coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa de la empresa adquirente en la adquirida, y,
- El valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, determinado de acuerdo a lo indicado anteriormente.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa existente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de resultados. Si con anterioridad la inversión en esta participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes por valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de resultados. De otra parte, se presume que el coste de la combinación de negocios es el mejor referente para estimar el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa.

Los fondos de comercio no se amortizan y se valoran posteriormente por su coste menos las pérdidas por deterioro de valor. Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el Fondo de Comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

En el supuesto de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de resultados como un ingreso.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el período necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este período se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

#### **b) Inmovilizado material-**

Los bienes del inmovilizado material se han valorado a su coste histórico de adquisición. Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la cuenta de resultados.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos, entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de resultados consolidada en función de los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de Vida Útil Estimada
Inmuebles para uso propio	50
Maquinaria	10
Instalaciones	10-12
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	4

El cargo a la cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio 2022 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 151 miles de euros (84 miles de euros en 2021).

Los activos en construcción destinados a arrendamientos y a fines administrativos se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioros de valor reconocidas. El coste incluye los honorarios profesionales relacionados con su construcción. Asimismo, el coste recoge los intereses derivados de la financiación específica y genérica asignada al inmueble en cuestión según los criterios establecidos en la Nota 4-n). La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

### **c) Inversiones inmobiliarias-**

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera consolidado adjunto recoge los valores netos de los 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. Así mismo, con motivo de la transición a las NIIF, el Grupo ha seguido el criterio de no revalorizar ninguno de sus bienes. El edificio incorporado a las inversiones inmobiliarias con motivo de la toma de control de la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. en el ejercicio 2020 se presenta al valor razonable a la fecha de la toma de control (véase Nota 6).

Los bienes de propiedades de inversión se presentan valorados a su coste de adquisición, actualizado en algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable, siguiendo a todos los efectos los mismos criterios de capitalización y amortización que los elementos de la misma clase del inmovilizado material, tal y como se indica en la nota anterior.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias se realizan con contrapartida en la cuenta de resultados consolidada en función de los años de vida útil estimada, que se establece en 50 años.

El cargo a la cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio 2022 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 4.042 miles de euros (3.740 miles de euros en 2021).

De acuerdo con la NIC 40, la Sociedad determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias entendiéndolo como tal el precio al cual estarían dispuestas dos partes bien informadas a realizar una transacción. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes anualmente, de forma que al cierre

del ejercicio el valor razonable indicado en la Nota 10 refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha.

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2022 y 2021 derivados del alquiler de los inmuebles de inversión han ascendido a 17.438 y 15.314 miles de euros, respectivamente, y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de resultados adjunta (véase Nota 23-a).

#### ***d) Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias-***

En la fecha de cada cierre de ejercicio, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos materiales, intangibles y de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleje las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que se descuentan los futuros flujos de efectivo estimados.

En el caso concreto del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se ha calculado en base a valoración realizada por un tercero independiente (véase Notas 8 y 10).

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (o unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso.

#### ***e) Arrendamientos-***

El Grupo adoptó la NIIF 16 Arrendamientos el 1 de enero de 2019, por lo que, para los ejercicios 2022 y 2021, siguiendo la NIIF 16, existe un modelo contable único de arrendamiento en estado de situación financiera consolidado para todos los arrendamientos.

El Grupo evalúa si un contrato es o contiene un contrato de arrendamiento, al inicio de un contrato. El Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento para todos los contratos de arrendamiento en los que es el arrendatario, excepto los arrendamientos a corto plazo (definidos como arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor. Para estos arrendamientos, el Grupo reconoce los pagos del arrendamiento como un gasto operativo de forma lineal durante el plazo del arrendamiento, a menos que exista otra base sistemática más representativa del marco temporal en el que se consumen los beneficios económicos del activo arrendado.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor actual de los pagos del arrendamiento que no se pagan en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa implícita en el arrendamiento. Si esta tasa no se puede determinar fácilmente, el Grupo utiliza su tasa de endeudamiento incremental.

Los pagos por arrendamiento incluidos en el valor del pasivo están comprendidos por:

- pagos de arrendamiento fijos, menos los incentivos de arrendamiento;
- pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos utilizando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- el importe que se espera que pague el arrendatario con garantías de valor residual;
- el precio de ejercicio de las opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer las opciones; y
- pagos de multas por rescisión del contrato de arrendamiento, si el plazo del mismo refleja el ejercicio de una opción para rescindir el contrato de arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se incluye en el epígrafe "Acreedores por arrendamientos financieros" en el estado de situación financiera consolidado.

El valor en libros del pasivo por arrendamiento aumenta cuando se reflejan los intereses sobre dicho pasivo (utilizando el método de interés efectivo) y disminuye cuando se reflejan los pagos de arrendamiento realizados.

El Grupo vuelve a medir el pasivo por arrendamiento (y realiza los ajustes correspondientes al activo relacionado con el derecho de uso) cuando:

- El plazo del arrendamiento ha cambiado o hay un cambio en la evaluación del ejercicio de una opción de compra, en cuyo caso se vuelve a medir el pasivo del arrendamiento mediante el descuento de los pagos del arrendamiento revisados utilizando una tasa de descuento revisada.
- Los pagos de arrendamiento cambian debido a cambios en un índice o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se mide descontando los pagos de arrendamiento revisados utilizando la tasa de descuento inicial (a menos que los cambios en los pagos de arrendamiento se deban a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento revisada).
- Se modifica un contrato de arrendamiento y la modificación del arrendamiento no se contabiliza como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo del arrendamiento se vuelve a medir descontando los pagos del arrendamiento revisados utilizando una tasa de descuento revisada.

Los activos por derecho de uso incluyen la valoración inicial del pasivo de arrendamiento correspondiente, los pagos de arrendamiento realizados en o antes del día de inicio y cualquier coste directo inicial. Posteriormente, se miden a coste menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro del valor.

Siempre que el Grupo incurra en una obligación por los costes de desmantelar y eliminar un activo arrendado, restaurar el sitio en el que se encuentra o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se reconoce una provisión y se valora según lo indicado en la NIC 37. Los costes se incluyen en el activo relacionado con el derecho de uso, a menos que esos costes se incurran para producir inventarios.

Los activos por derecho de uso se deprecian en el periodo más corto del plazo de arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el coste del activo por el derecho de uso refleja que el Grupo espera ejercer una opción de compra, el activo relacionado con el derecho de uso se deprecia durante la vida útil del activo subyacente. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derecho de uso se presentan en una línea separada en el estado de situación financiera consolidado.

El Grupo aplica la NIC 36 Deterioro del valor de los activos, para determinar si un activo con derecho de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro del valor.

Las rentas variables que no dependen de un índice o tasa no se incluyen en la valoración del pasivo de arrendamiento y el activo por derecho de uso. Los pagos relacionados se reconocen como un gasto en

el periodo en el que ocurre el evento o condición que desencadena esos pagos y se incluyen en la línea "otros gastos de explotación" en la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Adicionalmente, la NIIF 16 permite que el arrendatario no separe los componentes no arrendados, y en su lugar contabilice cualquier arrendamiento y componentes asociados no arrendados como un solo acuerdo.

El tipo de interés incremental del endeudamiento aplicado a los pasivos de arrendamiento a la fecha de la aplicación inicial fue del 2%. En el ejercicio 2022 se ha aplicado el 2,9%.

#### **f) 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 periodo 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 periodo 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 incurrían.

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.

#### **g) Deudores comerciales-**

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por las provisiones correspondientes para los importes irrecuperables estimados.

#### **h) Anticipos de clientes-**

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en la cuenta "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo del estado de situación financiera consolidado al cierre del ejercicio (véase Nota 19).

### ***i) Instrumentos financieros-***

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el estado de situación financiera consolidado cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del correspondiente instrumento financiero.

#### *Activos financieros-*

Al reconocer inicialmente un activo financiero, el Grupo los valora a su valor razonable, ajustado (en el caso de un activo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados) por los costes de transacción que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del mismo. En el caso de costes de transacción atribuibles a la adquisición de un activo medido a valor razonable con cambios en resultado, éstos se imputan directamente en la cuenta de resultados consolidada.

Posteriormente son medidos a coste amortizado o a valor razonable en función de la su clasificación.

#### 1. Clasificación y valoración de activos financieros

La clasificación de los activos financieros se determina en el momento de su reconocimiento inicial según las siguientes categorías:

- i) Instrumentos de deuda clasificados a coste amortizado: corresponden a las inversiones en deuda que se mantengan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea la obtención de los flujos de caja contractuales que consistan exclusivamente en pagos de principal e intereses, en general, se valorarán al coste amortizado.
- ii) Instrumentos de deuda clasificados a valor razonable con cambio en otro resultado global: cuando los instrumentos de deuda se mantengan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logre mediante la obtención de flujos de caja contractuales de principal e intereses y la venta de activos financieros, en general, se medirán a su valor razonable con cambios en el "Otro resultado global".
- iii) Instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado global: corresponde a instrumentos de patrimonio para los que el Grupo opte irrevocablemente por presentar los cambios posteriores en el valor razonable en el "Otro resultado global".
- iv) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados consolidada: las inversiones en deuda y patrimonio que no cumplan con los requerimientos para ser clasificadas en alguna de las categorías anteriores, se medirán a su valor razonable con cambios en la cuenta de resultados consolidada.

En este sentido, a 31 de diciembre de 2022 el Grupo no tiene designado instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado global ni activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados consolidada.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo han vencido o se han transferido, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. No se dan de baja los activos financieros y se reconoce un pasivo por un importe igual a la contraprestación recibida en las cesiones de activos en que se han retenido los riesgos y beneficios inherentes al mismo.

Los contratos de cesión de cuentas a cobrar se consideran factoring sin recurso siempre que impliquen un traspaso de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos financieros cedidos.

El deterioro del valor de los activos financieros se basa en un modelo de pérdida esperada. El Grupo, contabiliza la pérdida esperada, así como los cambios de ésta, en cada fecha de presentación, para

reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde la fecha de reconocimiento inicial, sin esperar a que se produzca un evento de deterioro.

El Grupo, aplica el modelo general de pérdida esperada para los Deudores comerciales sin componente financiero significativo, en concreto, las cuentas a cobrar por la renta de inmuebles, para los que aplica el modelo simplificado de pérdida esperada.

El modelo general requiere el registro de la pérdida esperada que resulte de un evento de impago durante los próximos 12 meses o durante la vida del contrato, dependiendo de la evolución del riesgo crediticio del activo financiero desde su reconocimiento inicial en balance. Bajo el modelo simplificado se registran desde el inicio las pérdidas crediticias esperadas durante la vida del contrato considerando la información disponible sobre eventos pasados (como el comportamiento de pagos de los clientes), condiciones actuales y elementos prospectivos que puedan impactar en el riesgo de crédito de los deudores del Grupo.

#### iv) Instrumentos de deuda clasificados a coste amortizado

Se incluyen créditos concedidos y las cuentas a cobrar (Nota 14) así como otras inversiones financieras (Nota 12 y 14) que se mantienen dentro de este modelo de negocio por lo que se valoran a coste amortizado. Dentro de esta categoría el Grupo clasifica, principalmente:

- Cuentas a cobrar por operaciones comerciales, cuyo coste amortizado no difiere significativamente de su valor nominal ni de su valor razonable en el momento inicial.
- Créditos concedidos a entidades asociadas, negocios conjuntos o vinculadas.
- Depósitos y fianzas registrados, cuyo coste amortizado no difiere significativamente de su valor nominal.

El coste amortizado de un activo financiero es el importe del activo financiero en el reconocimiento inicial menos los reembolsos de flujos de efectivo, más la actualización acumulada utilizando el método de interés efectivo, ajustado por cualquier provisión por pérdidas. El valor bruto contable de un activo financiero es el coste amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión por pérdidas.

El método de interés efectivo es un método para calcular el coste amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período de vigencia del instrumento:

- Activos financieros que no han sido adquiridos u originados con deterioro crediticio (es decir, activos que son deteriorados en el reconocimiento inicial): la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente la estimación futura de cobros de efectivo (incluidos todos costes de transacción) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida útil esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto.
- Activos financieros comprados u originados con deterioro crediticio: el interés efectivo ajustado por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al coste del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

Los ingresos por intereses se reconocen utilizando el método de interés efectivo para instrumentos de deuda medidos posteriormente a coste amortizado:

- Activos financieros que no han sido adquiridos u originados con deterioro crediticio: los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del instrumento, a excepción de los activos financieros que posteriormente se han deteriorado. Posteriormente, en caso de deterioro del activo financiero, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al coste amortizado del activo financiero. Si, en periodos de reporte posteriores, el riesgo de crédito del instrumento financiero deteriorado mejora de modo

que el activo financiero ya no tenga deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor bruto en libros del activo financiero.

- Activos financieros comprados u originados con deterioro crediticio: el Grupo reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada al coste amortizado del activo financiero a partir del reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

v) Instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado global

En el reconocimiento inicial el Grupo puede realizar una elección irrevocable (sobre la base de instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de patrimonio como activos a valor razonable con cambios en "Otro resultado global".

La designación en esta categoría no está permitida si la inversión se mantiene para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por un adquirente en un negocio combinación. En este sentido, un activo financiero se mantiene para negociar si: i) se ha adquirido principalmente con el propósito de venderlo en el corto plazo, o ii) en el reconocimiento inicial, forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que el Grupo gestiona conjuntamente y tiene evidencia de un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo, o iii) es un derivado (a excepción de un derivado que es un contrato de garantía financiera o una cobertura designada y efectiva instrumento).

Las inversiones en instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado global se miden inicialmente al valor razonable más los costes de transacción.

Posteriormente, se miden a valor razonable con las ganancias y pérdidas derivadas de cambios en el valor razonable reconocidas en otro resultado global y acumulado en la reserva de revalorización de inversiones. La ganancia o pérdida acumulada no se reclasifica a la cuenta de resultados consolidada en el momento de su disposición, sino que se transfiere a reservas acumuladas.

Los ingresos por dividendos derivados de estos instrumentos de patrimonio se registran en la cuenta de resultados consolidada en el momento en el que se establece el derecho del Grupo a recibirlos, a menos que los dividendos representen claramente una recuperación de parte del coste de la inversión.

## 2. Deterioro de activos financieros

El Grupo reconoce una provisión por pérdida por riesgo de crédito esperada en inversiones en instrumentos de deuda que son medidos al coste amortizado o, en caso de mantenerlos, a valor razonable con cambios en otro resultado global, a los arrendamientos por cobrar, cuentas comerciales a cobrar y activos contractuales, así como contratos de garantía financiera.

El importe de la pérdida por riesgo de crédito esperada se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

El Grupo siempre reconoce la pérdida por riesgo de crédito esperada para todo el periodo de vida del activo financiero (modelo "lifetime") para las cuentas por cobrar comerciales. Las pérdidas por riesgo de crédito esperada en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en el historial del Grupo, ajustada en su caso por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales y evaluación tanto de la dirección como de la previsión de las condiciones en la fecha del informe, incluido el valor del dinero en el tiempo cuando sea apropiado.

## 3. Incremento significativo del riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Grupo compara el riesgo de que se produzca un impago en el instrumento financiero en la fecha de estado de situación financiera consolidado con el riesgo de un impago en la

fecha de reconocimiento inicial. Al hacer esta evaluación, el Grupo considera información cuantitativa y cualitativa que es razonable y soportable, incluyendo experiencia histórica.

#### 4. Baja de activos financieros

El Grupo da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, el Grupo no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

##### *Pasivo financiero y patrimonio neto-*

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado.

##### *Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas-*

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su riesgo financiero como consecuencia principalmente de variaciones de tipo de interés. En los ejercicios 2022 y 2021 no se han utilizado instrumentos financieros derivados para gestionar riesgo financiero consecuencia de variaciones de tipo de cambio, al haberse realizado todas las operaciones en euros. Estos instrumentos financieros derivados, tanto si se han calificado de cobertura como si no lo son, se han contabilizado a valor razonable siendo éste el valor de mercado al cierre de ejercicio para instrumentos cotizados, o valoraciones basadas en el análisis de flujos de efectivo descontados considerando hipótesis que se basan principalmente en las condiciones del mercado existentes a fecha de estado de situación financiera consolidado, en el caso de instrumentos derivados no cotizados.

Todo instrumento financiero derivado deberá reconocerse como activo o pasivo en el estado de situación financiero consolidado, por su valor razonable, y los cambios de éste, se deberán imputar en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio, excepto en los casos en que, optando por la "contabilidad de coberturas", la parte efectiva de la relación de cobertura debiera registrarse en patrimonio neto (coberturas de valor razonable, de flujo de efectivo y de inversión neta en moneda distinta del euro).

El Grupo documenta al inicio de la transacción la relación que existe entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para acometer varias transacciones de cobertura. El Grupo también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivos de las partidas cubiertas.

La contabilización de coberturas, de considerarse como tal, es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del ejercicio.

La clasificación de los instrumentos financieros en estado de situación financiera consolidado como corriente o no corriente dependerá de si el vencimiento de la relación de cobertura a la fecha de cierre es inferior o superior a un año.

Los criterios utilizados para proceder a su contabilización han sido los siguientes:

i) Cobertura del valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados designados, que cumplen las condiciones para clasificarse como operaciones de cobertura del valor razonable de activos o pasivos, se reconocen en la cuenta de resultados del ejercicio en el epígrafe "Variación valor razonable de instrumentos financieros", junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo objeto de cobertura que sea atribuible al riesgo cubierto. Corresponde principalmente a aquellos instrumentos financieros derivados contratados por las sociedades del Grupo para convertir deuda financiera de tipo de interés fijo a variable.

ii) Cobertura de flujos de efectivo

Las variaciones positivas o negativas en la valoración de los derivados calificados de cobertura de flujos de efectivo se imputan, por la parte efectiva, netas de efecto impositivo, en el patrimonio consolidado en el epígrafe "Reservas – Reserva de cobertura", hasta que la partida cubierta afecta al resultado (o cuando el subyacente vence o se vende o deja de ser probable que tenga lugar la transacción), momento en el que las ganancias o las pérdidas acumuladas en el patrimonio neto se traspasan a la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

Las diferencias positivas o negativas en la valoración de los derivados correspondientes a la parte no efectiva, en caso de existir, se reconocen directamente en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio en el epígrafe "Variación valor razonable de instrumentos financieros".

Este tipo de cobertura corresponde, principalmente, a aquellos derivados contratados por las sociedades del Grupo para convertir deuda financiera de tipo de interés variable a fijo.

iii) Cobertura de inversión neta en moneda distinta al euro

La cobertura de inversiones netas en operaciones en el extranjero se contabiliza de forma similar a las coberturas de flujos de efectivo. Así pues, las ganancias o las pérdidas sobre el instrumento de cobertura por la parte efectiva de la misma se reconocen en el patrimonio neto y las ganancias o las pérdidas relacionadas con la parte no efectiva se reconocen inmediatamente en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

Las pérdidas y ganancias acumuladas en el patrimonio neto se incluyen en la cuenta de resultados cuando se enajena la inversión en el extranjero.

iv) Derivados que no son calificados contablemente como de cobertura

En el caso de existir derivados que no cumplan con el criterio establecido para ser calificados como de cobertura, la variación positiva o negativa surgida de la actualización a valor razonable de los mismos se contabiliza directamente en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

v) Valor razonable y técnica de valoración

El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

A efectos de información financiera, las mediciones del valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 en función del grado en el cual los inputs aplicados son observables y la importancia de los mismos para la medición del valor razonable en su totalidad, tal y como se describe a continuación:

- Nivel 1 – Los inputs están basados en precios cotizados (no ajustados) para instrumentos idénticos negociados en mercados activos.
- Nivel 2 – Los inputs están basados en precios cotizados para instrumentos similares en mercados de activos (no incluidos en el nivel 1), precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos, y técnicas basadas en modelos de valoración para los cuales todos los inputs significativos son observables en el mercado o pueden ser corroborados por datos observables de mercado.
- Nivel 3 – Los inputs no son generalmente observables y por lo general reflejan estimaciones de los supuestos de mercado para la determinación del precio del activo o pasivo. Los datos no observables utilizados en los modelos de valoración son significativos en los valores razonables de los activos y pasivos.

En aplicación de la NIIF 13, el Grupo incorpora un ajuste por riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados.

Para determinar el valor razonable de los derivados, el Grupo utiliza técnicas de valoración basadas en la exposición total esperada (que incorpora tanto la exposición actual como la exposición potencial) ajustada por la probabilidad de impago y por la severidad de cada una de las contrapartes. La exposición total esperada de los derivados se obtiene usando inputs observables de mercado, como curvas de tipo de interés, tipo de cambio y volatilidades según las condiciones del mercado en la fecha de valoración. Los inputs aplicados para la probabilidad de impago propio y para las contrapartes se estiman a partir de los precios de los Credit Default Swaps (CDS) observados en mercado.

Asimismo, para el ajuste del valor razonable al riesgo de crédito se ha aplicado como tasa de recuperación el estándar de mercado de un 40%, que corresponde al CDS sobre deuda senior corporativa.

#### *Instrumentos de capital-*

Los instrumentos de capital emitidos por las sociedades del Grupo se registran por el importe recibido en el patrimonio neto libre de costes directos de emisión.

#### *Acciones de la Sociedad Dominante-*

La totalidad de las acciones propiedad tanto de la Sociedad Dominante como de las filiales al 31 de diciembre de 2022 representa el 0,79% del capital emitido a esa fecha (0,45% al 31 de diciembre de 2021). Se presentan minorando el patrimonio neto (véase Nota 16).

#### *Préstamos bancarios-*

Los préstamos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

#### *Acreedores comerciales-*

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

## **j) Provisiones-**

Al tiempo de formular las cuentas anuales consolidadas, los Administradores de la Sociedad Dominante diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones presentes a la fecha de cierre del ejercicio, surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para las sociedades; concretos en cuanto a su naturaleza, pero indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación, y
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de las sociedades consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas 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 consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de NIC 37.

Las provisiones - que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable - se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

### *Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso:*

Al cierre del ejercicio 2022 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones contra la Sociedad Dominante y otras sociedades del grupo con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales de los ejercicios en los que finalicen (véase Nota 17).

## **k) Impuesto sobre las ganancias: Activos y Pasivos por impuestos diferidos-**

El gasto por impuesto sobre las ganancias se reconoce en la cuenta de resultados consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto sobre las ganancias se registra en el Patrimonio Neto.

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio, así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por 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 temporales imponibles. Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos para las diferencias imponibles derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

No obstante lo anterior:

- Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, y
- En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El grupo formado por Inmobiliaria del Sur, S.A., como sociedad Dominante e Insur Patrimonial, S.L.U., Parking Insur, S.A.U, Insur Centros de Negocios, S.A.U., IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Huelva Patrimonial, S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U., Insur Promoción Integral, S.L.U., Cominsur, S.L.U., IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. e IDS Madrid Manzanares, S.A. como sociedades dependientes, tributan en Régimen de Consolidación Fiscal en el ejercicio 2022.

### ***1) Reconocimiento de ingresos-***

De acuerdo con los requerimientos de la NIIF 15 los ingresos deben reconocerse de forma que la transferencia de los bienes y servicios a los clientes se muestre por un importe que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios. En concreto, establece un enfoque de reconocimiento de ingresos basado en cinco pasos:

- Paso 1: Identificar el contrato o los contratos con un cliente.
- Paso 2: Identificar las obligaciones del contrato.
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato.
- Paso 5: Reconocer los ingresos cuando (o a medida que) la entidad cumple cada una de las obligaciones.

En virtud de la NIIF 15, los ingresos deben reconocerse a medida que se satisfacen las obligaciones, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios subyacentes a la obligación en cuestión se transfiere al cliente. Asimismo, se incorporan directrices de carácter mucho más prescriptivo para escenarios específicos, y exige un amplio desglose de información.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen 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.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros flujos en efectivo estimados recibir a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

En los contratos de construcción los resultados son reconocidos mediante el criterio del grado de avance. El importe de la producción realizada hasta la fecha de cierre se reconoce como importe neto de la cifra de negocios en función del porcentaje de realización sobre el proyecto completo. El grado de avance se mide por referencia al estado de terminación de la obra, esto es, al porcentaje de ejecución hasta la fecha de cierre respecto del total de ejecución del contrato.

En el sector de la construcción los ingresos y los costes previstos de las obras pueden sufrir modificaciones durante el período de ejecución, que son de difícil anticipación y cuantificación objetiva. En este sentido, los presupuestos que se utilizan en el cálculo del grado de avance y la producción de cada ejercicio incluyen la valoración a precio de venta de unidades de obra, para las que la Dirección de las sociedades consolidadas estima que existe certeza razonable en cuanto a su recuperación, así como sus correspondientes costes estimados.

En el caso de que el importe de la producción a origen, valorada a precio de venta, de cada una de las obras sea mayor que el importe certificado hasta la fecha del estado de situación financiera, la diferencia entre ambos importes se recoge dentro del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el activo del estado de situación financiera consolidado. Si el importe de la producción a origen fuese menor que el importe de las certificaciones emitidas, la diferencia se recoge como "Anticipos de clientes", dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo del estado de situación financiera consolidado.

En relación con los aspectos incluidos en el párrafo anterior, cabe indicar que el Grupo mantiene registrados en el epígrafe "Clientes por ventas y prestación de servicios" del estado de situación financiera consolidado los saldos asociados a "certificaciones pendientes de cobro" y los asociados a "certificaciones pendientes de emisión" (Véase Nota 14). El Grupo en aquellos supuestos que corresponde mantiene saldos de obra ejecutada pendiente de certificar al cierre del ejercicio.

El Grupo entiende que el reconocimiento de ingresos relativo a los contratos de construcción que desarrolla cumple en su totalidad con los requisitos establecidos en la norma NIIF 15. En este sentido el Grupo, tomando en consideración las condiciones contempladas en la NIIF 15, registra ingresos por modificaciones solamente en aquellos casos en los que se estima probable la aceptación del cliente por encontrarse las negociaciones iniciadas y en un estadio amistoso, y existir adicionalmente análisis realizados por los arquitectos del Grupo que permiten cuantificar el valor razonable de las cantidades a recuperar en la negociación.

#### ***m) Reconocimiento de gastos-***

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos necesarios para su registro como activo.

Asimismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

#### ***n) 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 susceptible de ser capitalizado 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 las sociedades, 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.

El importe capitalizado en existencias, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias por intereses financieros en el ejercicio 2022 ha ascendido a 1.214 miles de euros, 230 miles de euros en el ejercicio 2021 (véase Nota 23-d). De este importe capitalizado, 1.091 miles de euros corresponden a intereses de financiación específica de los proyectos y el resto a intereses de préstamos genéricos capitalizados a una tasa del 2,9%.

#### ***ñ) Resultado de explotación-***

El resultado de explotación incluye la participación de resultados de empresas asociadas y se presenta antes de los ingresos procedentes de inversiones financieras y los gastos financieros.

#### ***o) Indemnizaciones por cese-***

De acuerdo con la legislación vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. En las cuentas anuales consolidadas no se ha registrado ninguna provisión por este concepto puesto que no existe plan alguno de reducción de personal que haga necesaria una provisión por este concepto.

#### ***p) Estados de flujos de efectivo consolidados-***

En el estado de flujos de efectivo consolidado, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las sociedades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo consolidado, se ha considerado como "efectivo y equivalentes de efectivo" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

**q) Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta-**

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 el Grupo no posee ningún activo mantenido para la venta por importe significativo.

**r) Costes repercutidos a inquilinos-**

El Grupo considera la facturación de los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias como "Otros ingresos de explotación". El devengo de ingresos por estos conceptos ha ascendido a 1.691 y 1.302 miles de euros en los ejercicios 2022 y 2021, respectivamente.

**s) Ventas de inversiones inmobiliarias-**

De acuerdo con lo establecido en la NIC 40, el Grupo registra en el epígrafe "Resultados de la enajenación de activos no corrientes" los ingresos netos obtenidos en la venta y aportaciones no dinerarias de inversiones inmobiliarias, que han ascendido a los siguientes importes:

	Miles de euros	
	2022	2021
Precio de venta de Inversiones inmobiliarias*	6.752	8.855
Coste en libros (Nota 10)	(4.587)	(4.929)
Otros gastos asociados a la venta	(118)	(173)
<b>Ingresos netos</b>	<b>2.047</b>	<b>3.753</b>
<b>Resultados de la enajenación de activos no corrientes</b>	<b>2.047</b>	<b>3.753</b>

- El valor de mercado de las inversiones vendidas en el ejercicio 2022, según valoración realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. al 31 de diciembre de 2021, ascendía a 6.539 miles de euros. El valor de mercado de las inversiones vendidas en el ejercicio 2021, según valoración realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. al 31 de diciembre de 2020, ascendía a 7.558 miles de euros.

**t) Resultados de actividades interrumpidas-**

De acuerdo con la NIIF 5, se debe recoger en la cuenta de resultados, un importe único que comprenda el total del resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 el Grupo no ha procedido a interrumpir ninguna actividad.

**u) Ingresos diferidos-**

Para la contabilización de los ingresos diferidos recibidos por la Sociedad se siguen los criterios siguientes:

1. Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: Se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro, con excepción de las recibidas de socios o propietarios que se registran directamente en los fondos propios y no constituyen ingreso alguno.
2. Subvenciones de carácter reintegrables: Mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.

3. Subvenciones de explotación: Se abonan a resultados en el momento en que se conceden excepto si se destinan a financiar el déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputarán a dichos ejercicios. Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realizará a medida que se devenguen los gastos financiados.

#### **v) Pagos basados en acciones-**

La Sociedad Dominante 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 en su reunión de fecha 28 de enero de 2022 ha aprobado un Plan de Retribución de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones de la Sociedad Dominante. El Plan se ha concedido a determinados directivos del Grupo y al Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo. El Plan de Retribución está condicionado a la consecución de determinados objetivos establecidos en el Plan Estratégico del Grupo 2021-2025 y determinados objetivos personales relacionados con el Plan Estratégico. No obstante lo anterior, la condición de beneficiario del Presidente del Consejo de Administración, se encontraba sometida a la condición suspensiva de que, la Junta General de Accionistas de la sociedad dominante, 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 objeto del Plan de Retribución consiste en la entrega de un número máximo de 125.100 acciones de la Sociedad Dominante. El coste anual del Plan no superará el importe de 400 miles de euros. No obstante, el coste final del Plan dependerá del coste de adquisición de las acciones necesarias para su ejecución conforme al Plan de recompra de acciones aprobado por el Consejo de Administración de fecha 28 de enero de 2022, haciendo uso de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas de fecha 29 de octubre de 2020 (véase Nota 24).

La liquidación del mencionado Plan de Retribución se realizará una vez formuladas y aprobadas las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025, y serán entregadas a los beneficiarios una vez verificado el cumplimiento de las siguientes condiciones generales e individuales:

Condiciones generales:

1. Que, salvo circunstancias especiales debidamente justificadas, el beneficiario permanezca, de forma ininterrumpida, en la plantilla de la Sociedad o de otra entidad perteneciente al Grupo INSUR, ostentando el cargo de Directivo/Presidente del Consejo de Administración y Primer Ejecutivo, hasta el día 31 de marzo de 2027.
2. Que el Grupo INSUR obtenga unos resultados consolidados, acumulados de los ejercicios 2021 a 2025, ambos inclusive, superiores a un determinado porcentaje o umbral de los previstos en el Plan Estratégico 2021-2025.

Condiciones individuales:

1. Que el Directivo/Presidente del Consejo de Administración cumpla los 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 INSUR; en el que desarrolla sus funciones como Directivo/Presidente del Consejo de Administración y Primer Ejecutivo.

Parte de los directivos incluidos en el Plan de Retribución pertenecen a empresas del Grupo. El Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. ha decidido que no habrá contraprestación por parte de las sociedades filiales afectadas a la Sociedad Dominante (véase Nota 24).

#### **w) Efectivo y equivalentes del efectivo-**

El efectivo y equivalentes del efectivo incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y las inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento igual o inferior a tres meses.

#### **x) Transacciones con vinculadas-**

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

### **5. Beneficio por acción**

#### **a) Beneficio básico por acción-**

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	2022	2021
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	15.006	12.017
Número medio ponderado de acciones en circulación	18.556.071	18.566.060
Beneficio básico por acción (euros)	0,81	0,65

#### **b) Beneficio diluido por acción-**

El beneficio diluido por acción se determina de forma similar al beneficio básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto diluido potencial de las opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible en vigor al cierre del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el beneficio diluido por acción de Grupo Inmobiliaria del Sur coincide con el beneficio básico por acción al no tener la Sociedad Dominante instrumentos de capital con efecto dilusivo.

### **6. Combinaciones de Negocios**

#### **IDS Madrid Manzanares, S.A.-**

Con fecha 28 de octubre de 2020, en ejecución del contrato de promesa de compra y venta de acciones suscrito entre Insur Promoción Integral, S.L.U. y Gestafin Global Investment, S.L. con fecha 4 de abril de 2019, la primera adquirió a la segunda, por un precio de 8.874 miles de euros, acciones de la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. que representaban un 40% del capital social de esta sociedad. Tras esta adquisición Insur Promoción Integral, S.L.U. pasó a titular el 90% del capital social de IDS Madrid Manzanares, S.A. y desde esa fecha IDS Madrid Manzanares, S.A. pasó a consolidarse por el método de integración global (anteriormente por el método de la participación) al tomar el Grupo, a través de Insur Promoción Integral, S.L.U., el control de la misma.

Conforme a normas y principios contables generalmente aceptados la toma de control de la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A.U. supuso registrar los activos y pasivos de esta sociedad en las cuentas anuales consolidadas desde la fecha de la toma de control por sus valores razonables. La diferencia entre los valores razonables de los activos menos los pasivos registrados, ambos por el porcentaje de participación del Grupo, y el coste de la combinación de negocios fue registrado como un resultado positivo del ejercicio 2020 en el epígrafe "Resultados por toma o pérdida de control de sociedades consolidadas" por importe de 21.948 miles de euros y el impuesto sobre sociedades devengado por importe de 6.564 miles de euros. Por tanto, el resultado registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2020 neto del impuesto sobre sociedades por la toma de control de la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. ascendió a 15.384 miles de euros. El efecto en el impuesto sobre sociedades por la diferencia entre los valores razonables de los activos y pasivos de IDS Madrid Manzanares, S.A., registrados en las cuentas anuales consolidadas y los valores por los que se encuentran contabilizados en libros de esta sociedad fue registrado como un "Pasivo por impuesto diferido" en las cuentas anuales consolidadas.

Las principales clases de activos y pasivos reconocidos en la fecha de la toma de control de IDS Madrid Manzanares, S.A. fueron los siguientes:

	Miles de euros
Inversiones inmobiliarias	58.367
Otros activos no corrientes	678
Otros activos corrientes	1.975
Tesorería	4.240
Otros pasivos no corrientes	(512)
Deudas entidades de crédito	(23.023)
Pasivo por impuesto corriente	(3.081)
Otros pasivos corrientes	(38)

Asimismo, se reconoció un pasivo por impuesto diferido por importe de 6.564 miles de euros.

Para la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, formadas por un edificio que consta de oficinas, locales comerciales y plazas de garaje, denominado "Edificio Norte Río 55", se tomó la valoración de CBRE Valuation Advisory, S.A., tasadora independiente no vinculada al Grupo, realizada conforme a la metodología Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de enero 2014 "Red Book", mediante el descuento de flujos de caja de las proyecciones de los ingresos netos del activo en un periodo de diez años, considerando un valor residual del mismo al final de ese periodo y utilizando una tasa de descuento de los ingresos netos que reflejaba el riesgo inherente del activo, su grado de ocupación y competencia directa.

El valor del edificio obtenido de la valoración de CBRE fue ajustado reduciendo su valor conforme a activos registrados en el balance de IDS Madrid Manzanares, S.A. y que no fueron tenidos en cuenta en la valoración de CBRE. La conciliación entre la valoración realizada por CBRE y el valor reconocido en el balance consolidado es la siguiente:

	Miles de euros
Valoración CBRE	60.200
Periodificaciones de activo por gastos de comercialización del Edificio Norte pendientes de imputación a resultados	(1.060)
Ingresos por arrendamiento registrados en el periodo de carencia de rentas	(773)
<b>Valor registrado del Edificio Norte Rio 55</b>	<b>58.367</b>

El valor razonable de la participación del 50% del Grupo en IDS Madrid Manzanares, S.A. inmediatamente antes de la fecha de adquisición del 40% adicional que dio lugar a la toma de control, y el resultado de la toma de control de la participación previamente poseída, ascendía a:

	Miles de euros
50% del valor razonable de los activos menos los pasivos de IDS Madrid Manzanares, S.A.	19.303
Valor por el que se encontraba registrada la participación en el Balance consolidado del Grupo antes de la toma de control	(3.925)
<b>Resultado (Beneficio) de la toma de control</b>	<b>15.378</b>
Impuesto sobre sociedades devengado	(3.844)
<b>Resultado de la toma de control después de impuestos del 50% de la participación previamente mantenida</b>	<b>11.534</b>

El resultado de la toma de control (antes de impuestos) fue registrado en el epígrafe "Resultados por toma o pérdida de control de sociedades consolidadas" de la Cuenta de Resultados consolidadas del ejercicio 2020 junto con el beneficio de la toma de control del 40% adicional adquirido a la entidad Gestafin Global Investment, S.L., que ascendió a la cifra de 6.568 miles de euros conforme al siguiente detalle:

	Miles de euros
40% del valor razonable de los activos menos los pasivos de IDS Madrid Manzanares, S.A.	15.442
Precio compraventa 40% acciones IDS Madrid Manzanares, S.A.	8.874
<b>Resultado (Beneficio) de la toma de control</b>	<b>6.568</b>
Impuesto sobre sociedades devengado	(2.716) <sup>(1)</sup>
<b>Resultado de la toma de control después de impuestos</b>	<b>3.852</b>

(1) Bº toma de control x 25% + (precio compra - 40% P.N. IDS Madrid Manzanares, S.A.) x 25% Patrimonio Neto de IDS Madrid Manzanares, S.A. a la fecha de control 4.577 miles de euros

### **Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U.-**

Con fecha 16 de junio de 2022, Insur Promoción Integral, S.L.U. adquirió a Anida Operaciones Singulares, S.A.U., por un precio de 18.220 miles de euros, participaciones sociales de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. que representaban un 50% del capital social de esta sociedad. Adicionalmente en unidad de acto, Insur Promoción Integral, S.L.U. se subrogó en la posición de Anida Operaciones Singulares., S.A.U. en determinados préstamos participativos que ésta tenía concedidos a Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L., pagando un importe de 5.587 miles de euros.

Tras esta adquisición Insur Promoción Integral, S.L.U. pasó a titular el 100% del capital social de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. y desde esa fecha Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. ha pasado a consolidarse por el método de integración global (anteriormente por el método de la participación) al tomar el Grupo, a través de Insur Promoción Integral, S.L.U., el control de la misma.

Conforme a normas y principios contables generalmente aceptados la toma de control de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. supuso registrar los activos y pasivos de esta sociedad en las cuentas anuales consolidadas desde la fecha de la toma de control por sus valores razonables. La

diferencia entre los valores razonables de los activos menos los pasivos registrados, ambos por el porcentaje de participación del Grupo, y el coste de la combinación de negocios ha sido registrado en el ejercicio 2022 como un resultado positivo neto del impuesto sobre sociedades devengado en la operación en el epígrafe "Resultados por toma o pérdida de control de sociedades consolidadas" por importe de 9.395 miles de euros (el impuesto sobre sociedades devengado por importe de 3.132 miles de euros se ha registrado en el epígrafe "Pasivo por impuesto diferido" por importe de 2.153 miles de euros y dando de baja un importe de 979 miles de euros del epígrafe "Activos por impuesto diferido" en las cuentas anuales consolidadas (véase Nota 21).

Las principales clases de activos y pasivos reconocidos en la fecha de la toma de control de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. fueron los siguientes:

	Miles de euros
Inversiones inmobiliarias	5.500
Otros activos no corrientes	217
Existencias:	
Solares	7.475
Promociones en curso	64.170
Producto terminado	2.944
Anticipos sobre existencias	4.007
Clientes	2.854
Periodificaciones a corto plazo	894
Tesorería	20.175
Otros activos corrientes	1.038
Otros pasivos no corrientes	(497)
Deudas entidades de crédito	(19.448)
Deudas con empresas del Grupo	(11.175)
Proveedores empresas del Grupo	(12.292)
Pasivo por impuesto corriente	(192)
Anticipos de clientes	(18.148)
Otras deudas con administraciones públicas	(1.287)
Otros pasivos corrientes	(1.250)
<b>Total</b>	<b>44.985</b>

Asimismo, se ha reconocido un pasivo por impuesto diferido por importe de 2.153 miles de euros y se han dado de baja activos por impuestos diferidos por importe de 979 miles de euros (véase Nota 21).

El efecto sobre los flujos de efectivo de esta operación se desglosa como sigue:

	Miles de euros
Pago del precio de las participaciones sociales	(18.220)
Pago de préstamos participativos que titulaba Anida Operaciones Singulares, S.A.U.	(5.587)
Caja de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. a la fecha de la toma de control	20.175
<b>Flujo de efectivo</b>	<b>(3.632)</b>

Para la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios, tanto de inversiones inmobiliarias como de existencias, se han tomado las valoraciones de CBRE Valuation Advisory, S.A., tasadora independiente no vinculada al Grupo, de la misma fecha de la toma de control, realizada conforme a la metodología Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de enero 2014 "Red Book". Para las inversiones inmobiliarias el método de valoración utilizado ha sido el descuento de flujos de caja de las proyecciones de los ingresos netos del activo en un periodo de diez años, considerando un valor residual del mismo al final de ese periodo y utilizando una tasa de descuento de los ingresos netos que reflejaba el riesgo inherente del activo, su grado de ocupación y competencia directa. Para los solares y las obras en curso se ha utilizado el método residual dinámico, conforme se encuentra definido, tanto para el caso de los solares como de las promociones en curso, en la nota 13 de la memoria de estas Cuentas Anuales consolidadas. Las tasas internas de rentabilidad utilizadas se

han situado entre el 11% y el 13% para los solares y el 6,6% y 11% para las promociones en curso. El producto terminado se ha valorado por el método de comparación.

Para el resto de los activos y pasivos no existían diferencias entre el valor razonable y el valor por el que se encontraban registrados en los estados financieros de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.

El valor razonable de la participación del 50% del Grupo en Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. inmediatamente antes de la fecha de adquisición del 50% adicional que dio lugar a la toma de control, y el resultado de la toma de control de la participación previamente poseída, ascendía a:

	Miles de euros
50% del valor razonable de los activos menos los pasivos de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	22.493
Valor por el que se encontraba registrada la participación en el Balance consolidado del Grupo antes de la toma de control	(14.239)
<b>Resultado (Beneficio) de la toma de control</b>	<b>8.254</b>
Impuesto sobre sociedades devengado	(2.064)
<b>Resultado de la toma de control después de impuestos del 50% de la participación previamente mantenida</b>	<b>6.191</b>

El resultado de la toma de control (después de impuestos) ha sido registrado en el epígrafe "Resultados por toma o pérdida de control de sociedades consolidadas" de la Cuenta de Resultados consolidadas del ejercicio 2022 junto con el beneficio de la toma de control del 50% adicional adquirido a la entidad Anida Operaciones Singulares, S.A.U., que ascendió a la cifra de 3.204 miles de euros conforme al siguiente detalle:

	Miles de euros
50% del valor razonable de los activos menos los pasivos de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	22.492
Precio compraventa 50% participaciones Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	18.220
<b>Resultado (Beneficio) de la toma de control</b>	<b>4.272</b>
Impuesto sobre sociedades devengado	(1.068)
<b>Resultado de la toma de control después de impuestos</b>	<b>3.204</b>

## **7. Información por segmentos**

### ***a) Criterios de segmentación-***

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

*Segmentos principales – de negocio:*

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre del ejercicio 2022 y 2021, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En el ejercicio 2022 el Grupo centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

- Actividad promotora: Promoción y venta de viviendas, locales y otros y venta de suelo.
- Actividad patrimonial: Alquileres y venta de activos en renta.
- Actividad constructora: Construcción de promociones residenciales y terciarias y obras de urbanización.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo - y, entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio, los ingresos de las participaciones estratégicas - se atribuyen a una "Unidad Corporativa"; a la que, también, se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

*Segmentos secundarios – geográficos:*

Todas las actividades del Grupo se desarrollan en territorio nacional.

**b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio-**

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección de la Sociedad Dominante y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del Grupo que puedan ser distribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos ni las ganancias procedentes de venta de inversiones o de operaciones de rescate o extinción de deuda. El Grupo incluye en los ingresos ordinarios por segmentos las participaciones en los resultados (beneficios) de sociedades asociadas que se consolidan por el método de la participación.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser distribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto. El Grupo incluye en los gastos ordinarios por segmentos las participaciones en los resultados (pérdidas) de sociedades asociadas que se consolidan por el método de la participación.

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos. Los pasivos no incluyen las deudas por el impuesto sobre beneficios.

### Información de segmentos principales

	Promoción inmobiliaria		Patrimonio en renta		Construcción		Corporativo (*)		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
INGRESOS:										
Ventas externas	60.336	40.042	17.438	15.314	34.722	44.706	4.034	5.341	116.530	105.403
<b>Total ingresos</b>	<b>60.336</b>	<b>40.042</b>	<b>17.438</b>	<b>15.314</b>	<b>34.722</b>	<b>44.706</b>	<b>4.034</b>	<b>5.341</b>	<b>116.530</b>	<b>105.403</b>
RESULTADOS:										
Resultado de explotación	7.749(a) (b)	8.964	14.444(b) (c)	11.711 (c)	591	433	(1.575)	(1.034)	21.209	20.074
Ingresos financieros	1.422	599	115	14	17	16	14	5	1.568	634
Gastos financieros netos	(2.127)	(2.754)	(3.693)	(3.029)	-	-	(2.230)	-	(8.050)	(5.783)
Diferencias valoración instrumentos financieros	-	31	-	-	-	-	1.677	17	1.677	48
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>7.044</b>	<b>6.840</b>	<b>10.866</b>	<b>8.696</b>	<b>608</b>	<b>449</b>	<b>(2.114)</b>	<b>(1.012)</b>	<b>16.404</b>	<b>14.973</b>
Impuestos	536	(834)	(1.882)	(2.174)	(152)	(112)	200	253	(1.298)	(2.867)
Intereses minoritarios	-	-	100	89	-	-	-	-	100	89
<b>Resultado después de impuestos</b>	<b>7.580</b>	<b>6.006</b>	<b>8.884</b>	<b>6.433</b>	<b>456</b>	<b>337</b>	<b>(1.914)</b>	<b>(759)</b>	<b>15.006</b>	<b>12.017</b>

(\*) El resultado de explotación del segmento corporativo incluye la cifra de negocio de la actividad de servicios de gestión y comercialización de promociones, que no supone un segmento al no alcanzar el 10% de la cifra de negocio total del grupo. A los efectos de la gestión del grupo de sociedades estos ingresos deben adicionarse al resultado de explotación de la actividad de promoción.

(a) El resultado de explotación de la actividad de promoción incluye los resultados de sociedades integradas por el método de la participación netos de impuesto sobre sociedades por importes de 1.697 y 4.268 miles de euros en los ejercicios 2022 y 2021 respectivamente, resultados que corresponden a una cifra de negocio de la actividad de promoción de los negocios conjuntos que asciende a 43.066 y 81.601 miles de euros en los ejercicios 2022 y 2021, 21.693 y 43.528 miles de euros en la proporción en que el grupo participa en estos negocios conjuntos (véase Nota 11).

(b) Se incluye el resultado por toma de control neto del gasto por impuesto sobre sociedades por importe de 9.395 miles de euros (6.890 miles de euros correspondientes a la actividad de promoción y 2.505 miles de euros de la actividad de patrimonio en renta).

(c) Se incluye un importe de 2.047 miles de euros de resultados por ventas de inversiones inmobiliarias (3.753 miles de euros en 2021) (Nota 4-s).

	Miles de euros									
	Promoción inmobiliaria		Patrimonio en renta		Construcción		Corporativo		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
OTRA INFORMACIÓN:										
Adiciones de activos fijos	-	-	2.241	8.483	-	-	25	-	2.266	8.483
Amortización acumulada	134	116	44.577	40.741	52	44	674	657	45.437	41.558
Pérdidas por deterioro de valor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ESTADO DE SITUACIÓN:										
Activos no corrientes	60.383	55.452	218.689	221.338	203	380	6.805	13.704	286.080	290.874
Activos corrientes	147.696	67.714	10.811	21.809	15.016	21.888	12.086	23.067	185.609	134.478
Participaciones en empresas asociadas	25.385	38.897	-	-	-	-	-	-	25.385	38.897
<b>Total activo</b>	<b>233.464</b>	<b>162.063</b>	<b>229.500</b>	<b>243.147</b>	<b>15.219</b>	<b>22.268</b>	<b>18.891</b>	<b>36.771</b>	<b>497.074</b>	<b>464.249</b>
Pasivos no corrientes	40.717	65.153	162.640	169.350	2.884	698	215	227	206.456	235.428
Pasivos corrientes	82.075	48.463	14.567	10.782	35.723	33.627	17.798	4.436	150.163	97.308
<b>Total pasivo</b>	<b>122.792</b>	<b>113.616</b>	<b>177.207</b>	<b>180.132</b>	<b>38.607</b>	<b>34.325</b>	<b>18.013</b>	<b>4.663</b>	<b>356.619</b>	<b>332.736</b>

### 8. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

#### Ejercicio 2022-

	Miles de euros					Saldo al 31-12-22
	Saldo al 31-12-21	Variación del perímetro (Nota 6)	Entradas o dotaciones	Traspasos (Nota 10)	Retiros	
Coste:						
Inmuebles para uso propio	2.155	187	-	-	-	2.3420
Otro inmovilizado	2.886	-	190	-	-	3.076
<b>Total coste</b>	<b>5.041</b>	<b>187</b>	<b>190</b>	-	-	<b>5.418</b>
Amortización acumulada:						
Inmuebles para uso propio	(351)	-	(38)	-	-	(389)
Otro inmovilizado	(2.392)	-	(113)	-	-	(2.505)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(2.743)</b>	-	<b>(151)</b>	-	-	<b>(2.894)</b>
<b>Total deterioro</b>	<b>(163)</b>	-	-	-	-	<b>(163)</b>
<b>Total coste neto</b>	<b>2.135</b>	<b>187</b>	<b>39</b>	-	-	<b>2.361</b>

#### Ejercicio 2021-

	Miles de euros				Saldo al 31-12-21
	Saldo al 31-12-20	Entradas o dotaciones	Traspasos	Retiros	
Coste:					
Inmuebles para uso propio	2.155	-	-	-	2.155
Otro inmovilizado	2.944	-	-	(58)	2.886
Inmovilizado en curso y anticipos	6.780	4.293	(11.073)	-	-
<b>Total coste</b>	<b>11.879</b>	<b>4.293</b>	<b>(11.073)</b>	<b>(58)</b>	<b>5.041</b>
Amortización acumulada:					
Inmuebles para uso propio	(350)	(1)	-	-	(351)
Otro inmovilizado	(2.309)	(83)	-	-	(2.392)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(2.659)</b>	<b>(84)</b>	-	-	<b>(2.743)</b>
<b>Total deterioro</b>	<b>(163)</b>	-	-	-	<b>(163)</b>
<b>Total coste neto</b>	<b>9.057</b>	<b>4.209</b>	<b>(11.073)</b>	<b>(58)</b>	<b>2.135</b>

Las adiciones del ejercicio 2021 correspondían principalmente a las obras de transformación del edificio situado en Avda. República Argentina, 23 (Sevilla) del anterior uso de oficinas a uso hotelero (véase Nota 10). En junio de 2021 finalizaron estas obras habiéndose traspasado el coste, por importe de 11.073 miles de euros, al epígrafe "Inversiones inmobiliarias".

Durante el ejercicio 2022 el Grupo ha capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material por importes de 21 miles de euros (100 miles de euros en 2021).

El valor razonable de los inmuebles destinados por el Grupo para su uso propio asciende a 3.900 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 (3.980 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

Los valores razonables antes indicados se basan en los informes de valoración realizados por la compañía CBRE Valuation Advisory, S.A., tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, e inscritos en el registro del Banco de España con el número 4.630.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se encontraban totalmente amortizados elementos de inmovilizado material cuyo valor de coste ascendía a la citada fecha a los siguientes importes:

	Miles de euros	
	2022	2021
Instalaciones técnicas y maquinaria	1.671	1.006
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	371	364
Equipos para procesos de información	88	88
Otro inmovilizado	326	326
<b>Total</b>	<b>2.456</b>	<b>1.784</b>

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos del inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existían compromisos de compra de inmovilizaciones materiales.

Al 31 de diciembre de 2022 el coste neto de los inmuebles de uso propio que está afecto a garantías asciende a 1.603 miles de euros (1.623 miles de euros al 31 de diciembre de 2021) y su valor de mercado asciende a 3.900 miles de euros (3.980 miles de euros al 31 de diciembre de 2021), siendo el coste amortizado de los préstamos garantizados con estos activos de 2.465 miles de euros (2.577 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

## **9. Activos por derechos de uso y pasivos por arrendamiento**

Los detalles y los movimientos por clases de activos por derechos de uso durante los ejercicios 2022 y 2021 han sido los siguientes:

	Miles de euros		
	Construcciones	Elementos de transporte	Total
<b>Valor en libros a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>528</b>	<b>38</b>	<b>566</b>
Altas	-	-	-
Amortizaciones	(131)	(18)	(149)
<b>Valor en libros a 31 de diciembre 2021</b>	<b>397</b>	<b>20</b>	<b>417</b>
Altas	152	-	152
Amortizaciones	(142)	(16)	(158)
<b>Valor en libros a 31 de diciembre 2022</b>	<b>407</b>	<b>4</b>	<b>411</b>

El Grupo realiza una parte de sus actividades en inmuebles e instalaciones arrendadas de terceros. Los contratos de arrendamiento de inmuebles exponen al Grupo a una variabilidad debido a que, si bien los contratos no tienen ningún componente variable, el importe del contrato se revisa anualmente en base al IPC.

Los activos por derechos de uso garantizan los pasivos por arrendamiento asociados. Los pasivos por arrendamiento se encuentran registrados en los epígrafes de "Otros pasivos financieros" del pasivo corriente y no corriente del estado de situación financiera adjunto por importe de 438 miles de euros (425 miles de euros al 31 de diciembre de 2021) (véase Nota 18-b).

### ***Detalles e importes relevantes de contratos de arrendamiento***

Los detalles e importes relevantes de los contratos de arrendamiento por clases de activos son como sigue:

#### **Ejercicio 2022-**

	Miles de euros		
	Construcciones	Elementos de transporte	Total
<b>Importes:</b>			
Pagos por arrendamiento fijos	140	15	155
Gastos operativos de pasivos por arrendamiento	16	-	16
Pasivos por arrendamiento	434	4	438
<b>Condiciones:</b>			
Plazo de arrendamiento	7 años	5 años	
Tipo de interés	2%	2%	

#### Ejercicio 2021-

31 de diciembre de 2021	Miles de euros		
	Construcciones	Elementos de transporte	Total
<b>Importes:</b>			
Pagos por arrendamiento fijos	140	20	160
Gastos operativos de pasivos por arrendamiento	10	1	11
Pasivos por arrendamiento	410	15	425
<b>Condiciones:</b>			
Plazo de arrendamiento	7 años	5 años	
Tipo de interés	2%	2%	

#### Detalles de pagos y pasivos por arrendamiento

Los pagos variables estimados futuros de los contratos vigentes por años son como sigue:

	Miles de euros	
	2022	2021
Hasta un año	172	144
De uno a dos años	167	139
De dos a tres años	43	131
De tres a 4 años	32	11
De cuatro a cinco años	24	-
<b>Total</b>	<b>438</b>	<b>425</b>

La aplicación de la NIIF 16 ha supuesto, en el Estado de flujos de efectivo consolidado a 31 de diciembre de 2022, un incremento de los flujos de efectivo de las actividades de explotación de 155 miles de euros (160 miles de euros en el ejercicio 2021), como resultado del aumento del resultado bruto de explotación, compensado por el incremento de pagos de intereses de los nuevos pasivos financieros de 16 miles de euros (16 miles de euros en el ejercicio 2021) y una disminución de los flujos de efectivo de actividades de financiación por 139 miles de euros correspondiente al reembolso de la parte de principal de los nuevos pasivos por arrendamiento (148 miles de euros en el ejercicio 2021), con lo que la generación de caja no se ve afectada.

#### 10. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

#### Ejercicio 2022-

	Miles de euros						
	Saldo al 31-12-21	Variación del perímetro (Nota 6)	Entradas o Dotaciones	Trasposos desde Existencias (Nota 13)	Trasposos desde inmovilizado material (Nota 8)	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-12-22
Coste de suelo	76.812	4.188	-	266	-	(2.094)	79.172
Coste de construcción	181.316	1.312	2.076	318	-	(3.302)	181.720
Amortización acumulada	(38.913)	-	(4.042)	-	-	620	(42.335)
Deterioro	(3.726)	-	-	(42)	-	189	(3.579)
<b>Total coste neto</b>	<b>215.489</b>	<b>5.500</b>	<b>(1.966)</b>	<b>542</b>	<b>-</b>	<b>(4.587)</b>	<b>214.978</b>

### Ejercicio 2021-

	Miles de euros					
	Saldo al 31-12-20	Entradas o Dotaciones	Trasposos desde Existencias (Nota 13)	Trasposos desde inmovilizado material (Nota 8)	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-12-21
Coste de suelo	78.755	-	717	-	(2.660)	76.812
Coste de construcción	167.964	4.175	566	11.073	(2.462)	181.316
Amortización acumulada	(35.366)	(3.740)	-	-	193	(38.913)
Deterioro*	(3.785)	-	-	-	59	(3.726)
<b>Total coste neto</b>	<b>207.568</b>	<b>435</b>	<b>1.283</b>	<b>11.073</b>	<b>(4.870)</b>	<b>215.489</b>

\*En el ejercicio 2021 se ha aplicado deterioro de un inmueble que se mantiene en el saldo final de inversiones inmobiliarias.

Las adiciones del ejercicio 2022 se corresponden principalmente con adecuaciones en los edificios terciarios de mayor antigüedad, principalmente en el edificio situado en Avda. República Argentina, 25 (Sevilla) con un coste de 1.221 miles de euros (4.032 miles de euros en 2021).

Los beneficios obtenidos por el Grupo por la venta de inversiones inmobiliarias han ascendido a 2.047 miles de euros registrados en el epígrafe "Resultados de la enajenación de activos no corrientes" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2022 adjunta y se corresponden principalmente con la venta de un local comercial en Málaga y varios locales comerciales y oficinas en Sevilla (véase Nota 4-s).

Los beneficios obtenidos por el Grupo en el ejercicio 2021 por la venta de inversiones inmobiliarias ascendieron a 3.753 miles de euros y se correspondieron principalmente con la venta de un local comercial en Madrid, un local comercial en Málaga y varios locales comerciales en Sevilla (véase Nota 4-s).

Los ingresos por alquileres derivados de rentas procedentes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo han ascendido a 17.438 miles de euros en el ejercicio 2022 y a 15.314 miles de euros en el ejercicio 2021 (véase Nota 23-a). Adicionalmente a los ingresos derivados de rentas (registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios"), el Grupo ha registrado en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" importes por 1.691 y 1.302 miles de euros en los ejercicios 2022 y 2021, respectivamente, en concepto de repercusión de gastos soportados por el Grupo.

El importe de los gastos directos de explotación relacionados con las inversiones inmobiliarias que generaron ingresos en concepto de rentas durante el ejercicio 2022 ascendió a 10.567 miles de euros (9.123 miles de euros en 2021) con el siguiente desglose:

	Miles de euros	
	2022	2021
Servicios exteriores	3.808	2.951
Tributos	1.805	1.538
Personal	889	854
Dotación a la amortización	4.065	3.780
	<b>10.567</b>	<b>9.123</b>

Estos gastos incluyen los de mantenimiento preventivo, seguros, seguridad y limpieza, entre otros, que, junto con los tributos y la amortización, son en su mayoría gastos fijos por lo que un incremento en las tasas de ocupación de los inmuebles no supondrá un impacto significativo en los gastos de explotación de la actividad de arrendamiento.

No se dispone del desglose de este importe en función de que las inversiones inmobiliarias generen o no rentas debido a que la aplicación de gestión utilizada por la compañía para su actividad de arrendamiento considera cada inmueble completo como una unidad de explotación, y la mayoría de estos inmuebles se encuentran ocupados por múltiples inquilinos.

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

Edificios no comerciales	Nº de Fincas	Fincas alquiladas	Pendientes de alquiler
Viviendas	2	2	-
Plazas de garaje	3.011	2.941	70

Edificios comerciales	M <sup>2</sup> Totales	M <sup>2</sup> alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas	92.639	83.544	9.095
Locales	25.710	22.491	3.219
Hotelero	10.411	10.411	-
Archivos	4.108	1.595	2.513
	<b>132.868</b>	<b>118.041</b>	<b>14.827</b>

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

Edificios no comerciales	Nº de Fincas	Fincas alquiladas	Pendientes de alquiler
Viviendas	3	3	-
Plazas de garaje	3.012	2.942	70

Edificios comerciales	M <sup>2</sup> Totales	M <sup>2</sup> alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas	92.418	81.463	10.955
Locales	26.953	21.634	5.319
Hotelero	10.411	10.411	-
Archivos	4.108	1.595	2.513
	<b>133.890</b>	<b>115.103</b>	<b>18.787</b>

La mayoría de los inmuebles destinados a arrendamientos se encuentran situados en la Comunidad Autónoma de Andalucía. En la Comunidad de Madrid y en concreto en Madrid capital el Grupo cuenta, como activo más relevante, con un edificio de oficinas de 13.671 m<sup>2</sup> y 206 plazas de aparcamiento.

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo no tiene compromisos de inversión con relación al epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" en nuevos activos y tiene compromisos para la adecuación de los activos existentes por importes no significativos.

Las inversiones más significativas incluidas en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado adjunto son las siguientes:

- Edificio Buenos Aires (Avda. República Argentina 21-23-25, Sevilla)
- Edificio Insur (Avda. Diego Martínez Barrio, Sevilla)
- Edificio Centro Comercial El Mirador de Santa Justa (Avda. Kansas City, Sevilla)
- Edificio Insur Suecia (Parque Tecnológico Isla de la Cartuja, Sevilla)
- Edificio Insur Huelva (Pescaderías, Huelva)
- Edificio Insur Cartuja (Parque Tecnológico Isla de la Cartuja, Sevilla)
- Edificio Insur Capitolio (Avda. San Francisco Javier, Sevilla)
- Edificio en Avda. Diego Martínez Barrio (Sevilla)
- Edificio en C/ García Lovera (Córdoba)
- Edificio en Paseo de la Glorieta (Huelva)
- Edificio Centris II (Tomares – Sevilla)
- Edificio Norte Río 55 (Madrid)

Las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

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

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

Al cierre del ejercicio 2022, el Grupo tiene en uso inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas por valor de 44 miles de euros (59 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

Durante el ejercicio 2018 el grupo formalizó un contrato de arrendamiento con un grupo hotelero sobre el edificio en Avda. República Argentina, 23 (Sevilla), con una edificabilidad sobre rasante de 7.581,36 m<sup>2</sup>. En el ejercicio 2019 comenzó la transformación del anterior uso de oficinas mediante una adecuación integral a uso hotelero, con un coste estimado de la adecuación de 11 millones de euros, habiéndose finalizado las obras a mediados del ejercicio 2021. Al 30 de junio de 2021 se traspasó el coste de la transformación desde el epígrafe de "Inmovilizado material" y se inició la explotación y en consecuencia el devengo de la renta correspondiente (véase Nota 8).

Durante el ejercicio 2019 el Grupo inició la reforma integral del edificio de oficinas sito en Avda. República Argentina nº 25 con una edificabilidad sobre rasante de aproximadamente 17.500 m<sup>2</sup> con un coste estimado de 10 millones de euros, al 31 de diciembre de 2022 las obras de rehabilitación han terminado habiéndose alcanzado un coste de 9.889 miles de euros (8.668 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

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

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, calculado en función de las valoraciones realizadas en dichas fechas por la compañía CBRE Valuation Advisory, S.A., tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 362.331 y 362.945 miles de euros, respectivamente.

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 enero de 2014 "Red Book".

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

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

Las *yields* y *exits* consideradas en la valoración al 31 de diciembre de 2022 se detallan a continuación:

	Tasas de descuento (%)	Exit yields (%)	Equivalent yields (%)
Inmuebles valorados por:			
Descuento de flujos de caja			
- Edificios mixtos (oficinas y locales)	6,25% - 9,00%	4,25% - 7,00%	n.a.
- Locales comerciales	7,75% - 9,50%	4,50% - 7,50%	n.a.
Capitalización			
- Viviendas	n.a.	n.a.	4,66%

El detalle de las rentas de mercado consideradas en la valoración al 31 de diciembre de 2022 se detalla a continuación:

	Rentas de mercado (euros/m <sup>2</sup> /mes)	
	Oficinas	Locales
Sevilla-prime	12,1 - 17,0	12,5 - 15,4
Sevilla-otras	6,6 - 9,4	6,9 - 11,0
Málaga	n.a.	12,5
Córdoba	n.a.	8,3 - 11,8
Huelva	11,0 - 11,5	n.a.
Madrid	17,5	9,3 - 19,6

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

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

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2022	Aumento de un 0,25%	Disminución de un 0,25%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 0,25% en las "exit yields" y "equivalent yields"	366.231	(13.122)	7.483

Un aumento del 0,25% sobre las "exit yields" y "equivalent yields" de mercado utilizadas por los valoradores supondría que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se situara en 353.109 miles de euros, con unas plusvalías latentes de 136.377 miles de euros, mientras que una disminución del 0,25% de las "exit yields" y "equivalent yields" utilizadas elevarían el valor razonable de las inversiones inmobiliarias hasta 373.714 miles de euros y las plusvalías latentes hasta 156.982 miles de euros.

Dado que las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas en el estado de situación financiera consolidado a coste de adquisición, netas de amortizaciones y deterioros, y no a valor razonable, el aumento en un cuarto de punto en las "exit yields" y "equivalent yields" de mercado utilizadas en la valoración supondría registrar deterioros adicionales al 31 de diciembre de 2022 por importe de 2.524 miles de euros, con un impacto en el resultado del ejercicio y en el patrimonio neto de 1.893 miles de euros (deterioros netos de gasto por impuesto sobre sociedades).

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

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2022	Disminución de un 10%	Aumento de un 10%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 10% en las rentas de mercado	366.231	(23.236)	23.501

Una disminución del 10% en las rentas de mercado utilizadas por los valoradores supondría que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se situara en 342.995 miles de euros, con unas plusvalías latentes de 126.263 miles de euros, mientras que un aumento del 10% de las rentas utilizadas elevarían el valor razonable de las inversiones inmobiliarias hasta 389.732 miles de euros y las plusvalías latentes hasta 173.000 miles de euros.

Dado que las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas en el estado de situación financiera consolidado a coste de adquisición, netas de amortizaciones y deterioros, y no a valor razonable, la disminución de un 10% en las rentas de mercado consideradas en la valoración supondría registrar deterioros adicionales al 31 de diciembre de 2022 por importe de 4.499 miles de euros, con un impacto en el resultado del ejercicio y en el patrimonio neto de 3.374 miles de euros (deterioros netos de gasto por impuesto sobre sociedades).

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

Al 31 de diciembre de 2022 el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias que están afectas a garantías asciende a 321.117 miles de euros (lo que supone el 88,6% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias). El coste neto de las inversiones inmobiliarias afectas a garantías, y el importe de los pasivos garantizados ascienden a 184.559 y 145.669 miles de euros, respectivamente.

## **11. Sociedades Dependientes y Asociadas**

El detalle de las Sociedades Dependientes y Asociadas, y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

### **Ejercicio 2022-**

#### **Sociedades Dependientes:**

	Directa	Indirecta	Miles de euros						
			Resultado			Dividendo a cuenta	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos (**)
			Capital	Explotación	Neto				
Insur Promoción Integral S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	64.982	(606)	12.423	-	32.738	110.144	(7.750) (a)
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. (*) (1) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	100%	15.448	10.061	7.378	-	12.542	35.368	(15.695) (b)
Cominsur, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Prom., Const. y Venta. Agente Urbanizador	-	100%	2.421	-	(1)	-	5.486	7.906	-
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Construcción	-	100%	1.000	(463)	(291)	-	1.224	1.933	-
Insur Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	84.198	8.669	6.674	-	4.679	95.551	(750) (c)
IDS Madrid Manzanares, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	-	90%	10.000	2.049	1.163	(900)	1.190	11.453	(1.170) (d)
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	-	100%	20	348	195	-	268	483	-
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	-	100%	20	247	98	-	177	295	-
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	-	100%	20	(76)	(107)	-	92	5	-
Parking Insur, S.A.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Parkings públicos	-	100%	62	62	55	-	551	668	-
Insur Centros de Negocios, S.A.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Centros de Negocios	-	100%	240	(131)	(99)	-	55	196	-

(\*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2022.

(\*\*) Estos dividendos no han tenido impacto en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2022, excepto el dividendo repartido por IDS Madrid Manzanares, S.A. al accionista minoritario.

- (1) El 16 de junio de 2022 Insur Promoción Integral, S.L.U. adquirió un 50% adicional de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (véase Nota 6). Con posterioridad a la toma de control se ha realizado una ampliación de capital por compensación de créditos mediante la emisión de nuevas participaciones sociales por importe de 8.951 miles de euros.
- (a) Se corresponde con un dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 1.250 miles de euros y un dividendo con cargo a prima de asunción por importe de 6.500 miles de euros.
- (b) Se corresponde con tres dividendos con cargo a prima de asunción por importes de 10.000, 5.100 y 595 miles de euros, de los cuales 4.445 miles de euros se han registrado como menor coste de la participación.
- (c) Se corresponde con un dividendo con cargo a reservas voluntarias.
- (d) Se corresponde con tres dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2022 por importes de 400, 200 y 300 miles de euros y un dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 400 miles de euros, de los cuales 1.170 miles de euros han sido recibidos por el Grupo.

## Sociedades Asociadas y Multigrupo:

Denominación/Razón Social/Actividad	% participación		Miles de euros						
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Dividendo a cuenta	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos (**)
				Explotación	Neto				
IDS Palmera Residencial, S.A. (*) (1) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	1.400	3.017	2.325	281	(2.200)	1.806	(1.585) (a)
IDS Residencial Los Monteros, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	7.835	(702)	(659)	3.662	-	10.838	-
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. (*) (2) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	3.492	(33)	(34)	660	-	4.118	-
IDS Medina Azahara Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	1.000	1.552	867	1.181	-	3.048	(1.250) (b)
IDS Montevilla Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	75%	1.400	(403)	(524)	5.403	-	6.279	-
Hacienda La Cartuja, S.L. (*) (3) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	70%	4.774	26	2	652	-	5.428	(230) (c)
IDS Pacífico Patrimonial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	4.500	(63)	(51)	(21)	-	4.428	-
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	3.000	(172)	(165)	(13)	-	2.822	-
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	4.060	(17)	(14)	3.936	-	7.982	-
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	3.310	(9)	(7)	3.188	-	6.491	-
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (4) (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	30%	894	11	8	247	-	1.149	(39) (d)

(\*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2022.

(\*\*) Estos dividendos no han tenido impacto en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2022. Los importes incluidos se corresponden a los recibidos por el grupo de estas sociedades.

- (1) Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha reducido su capital, para devolución de aportaciones a los accionistas, en un importe de 3.100 miles de euros, mediante la reducción del valor nominal de las 70.000 acciones que componen su capital social en 44,28 euros por acción.
  - (2) Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha reducido su capital, para devolución de aportaciones a los accionistas, en un importe de 1.008 miles de euros, mediante la reducción del valor nominal de las 90.000 acciones que componen su capital social en 11,2 euros por acción.
  - (3) Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha realizado dos reducciones de capital, para devolución de aportaciones a los socios, por importes de 1.495 y 502 miles de euros, mediante la reducción del valor nominal de las 106.800 participaciones sociales que componen su capital social en 14 y 4,7 euros por participación, respectivamente.
  - (4) Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha realizado dos reducciones de capital, para devolución de aportaciones a los accionistas, por importes de 349 y 294 miles de euros, mediante la reducción del valor nominal de las 168.000 acciones que componen su capital social en 2,08 y 1,75 euros por acción, respectivamente.
- (a) Se corresponde con un dividendo a cuenta por importe de 1.100 miles de euros, un dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 175 miles de euros y con cargo a exceso de reserva legal por importe de 310 miles de euros.
  - (b) Se corresponde con un dividendo con cargo a prima de emisión, de los cuales 976 miles de euros se han registrado como menor coste de la participación.
  - (c) Se corresponde con un dividendo de carácter preferente al socio Insur Promoción Integral, S.L.U., de los cuales 228 miles de euros se han registrado como menor coste de la participación.
  - (d) Se corresponde con un dividendo con cargo al exceso de la reserva legal y a reservas voluntarias.

## Ejercicio 2021-

### Sociedades Dependientes:

	Miles de euros								
	Directa	Indirecta	Resultado			Dividendo a cuenta	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos (**)
			Capital	Explotación	Neto				
Insur Promoción Integral S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	64.982	6.722	9.001	(6.000)	37.379	105.362	(6.000) (a)
Cominsur, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Prom., Const. y Venta. Agente Urbanizador	-	100%	2.421	(3)	(2)	-	5.488	7.907	-
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Construcción	-	100%	1.000	(131)	(50)	-	1.257	2.207	-
Insur Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	84.198	7.616	4.930	(3.500)	3.983	89.611	(3.500) (b)
IDS Madrid Manzanares, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	-	90%	10.000	1.801	932	(800)	1.458	11.590	(1.080) (c)
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	-	100%	20	326	184	-	84	288	-
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	-	100%	20	292	144	-	33	197	-
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	-	100%	20	96	28	-	63	111	-
Parking Insur, S.A.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Parkings públicos	-	100%	62	63	48	-	496	606	-
Insur Centros de Negocios, S.A.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Centros de Negocios	-	100%	240	(202)	(153)	-	208	295	-
IDS Carabanchel Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	100%	60	-	-	-	-	60	-

(\*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2021.

(\*\*) Estos dividendos no han tenido impacto en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2021, excepto el dividendo repartido por IDS Madrid Manzanares, S.A. al accionista minoritario.

- (a) Se correspondía con dos dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe conjunto de 6.000 miles de euros.
- (b) Se correspondía con un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 3.500 miles de euros.
- (c) Se correspondía con un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 800 miles de euros y un dividendo contra reservas voluntarias por importe de 400 miles de euros, de los cuales 1.080 miles de euros fueron recibidos por el Grupo.

### Sociedades Asociadas y Multigrupo:

Denominación/Razón Social/Actividad	% participación		Miles de euros						
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Dividendo a cuenta	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos (**)
				Explotación	Neto				
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	6.497	3.769	2.550	25.900	-	34.947	(1.000) (a)
IDS Palmera Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	4.500	5.751	4.350	601	(3.700)	5.751	(1.850) (b)
IDS Residencial Los Monteros, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	7.835	(70)	(180)	3.842	-	11.497	-
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	4.500	46	2	659	-	5.161	-
IDS Medina Azahara Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	1.000	(105)	(154)	3.835	-	4.681	-
IDS Montevilla Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	70%	1.400	(177)	(160)	5.563	-	6.803	-
Hacienda La Cartuja, S.L. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	70%	6.771	2.115	1.478	505	(1.100)	7.654	(1.690) (c)
IDS Pacífico Patrimonial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	4.500	(13)	(19)	(3)	-	4.478	-
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	3.000	(14)	(10)	(4)	-	2.986	-
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	30%	1.537	(20)	50	325	-	1.912	(45) (d)
Urbanismo Concertado, S.A. (1) Avda. San Fco. Javier, 24 Sevilla Promoción, Construcción y Venta									

(\*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2021.

(\*\*) Estos dividendos no han tenido impacto en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2021.

- (a) Se correspondía con un dividendo contra reservas voluntarias. La Junta general de Socios aprobó adicionalmente un dividendo de carácter privilegiado al socio Anida Operaciones Singulares, S.A.U. por importe de 423 miles de euros.
- (b) Se correspondía con cuatro dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2021.
- (c) Se correspondía con un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 770 miles de euros y un dividendo contra reservas voluntarias por importe de 682 miles de euros, de los cuales 105 miles de euros se registraron como menor coste de la participación y un dividendo con cargo a la prima de asunción por importe de 238 miles de euros, registrado asimismo como menor coste de la participación.
- (d) Se correspondía con un dividendo con cargo al exceso de la reserva legal por importe de 37 miles de euros y 8 miles de euros con cargo a reservas voluntarias.
- (1) La sociedad Urbanismo Concertado, S.A. tenía un 18,18% de sus acciones en autocartera, siendo pues la participación real del Grupo en el Patrimonio Neto del 11,11%. La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada con fecha 13 de diciembre de 2021 acordó la disolución de la Sociedad de conformidad al artículo 368 de la LSC y simultánea liquidación de la misma al no existir obligaciones frente a terceros, ni bienes de ninguna clase que deban realizarse. En la propia Junta se nombró liquidador y se aprobó el Balance final de liquidación. La cuota de liquidación fue repartida entre los accionistas antes de finalizar el ejercicio 2021, correspondiéndole al Grupo la cantidad de 680 miles de euros.

El Grupo realiza auditorías de las siguientes sociedades incluidas en el perímetro de consolidación: Insur Patrimonial, S.L.U., Parking Insur, S.A.U., Insur Promoción Integral, S.L.U., Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U., IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U., IDS Madrid Manzanares, S.A., Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A., IDS Palmera Residencial, S.A., IDS Residencial Los Monteros, S.A., IDS

Boadilla Garden Residencial, S.A., IDS Medina Azahara, S.A., IDS Montevilla Residencial, S.A., Hacienda La Cartuja, S.L., IDS Pacífico Patrimonial, S.A., IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A., IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A. e IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A., encontrándose las auditorías del ejercicio 2022 en curso a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas. Todas las sociedades del grupo formulan cuentas anuales según normativa local.

La información financiera resumida de las empresas consolidadas por el método de la participación conforme se establece en la NIIF 10 y 11, para los ejercicios 2022 y 2021, es la siguiente:

**Ejercicio 2022-**

	Miles de euros								
	Activos no corrientes	Activos corrientes	Pasivos no corrientes	Pasivos corrientes	Ingresos ordinarios	Resultado del ejercicio de las actividades continuadas	Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas	Otro resultado global	Resultado global total
IDS Palmera Residencial, S.A.	8	2.807	19	990	9.921	2.325	-	(1)	2.324
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	605	21.394	6.345	4.817	6.666	(659)	-	-	(659)
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	13	4.592	-	487	-	(34)	-	-	(34)
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	8	18.129	3.565	11.525	8.373	867	-	-	867
IDS Montevilla Residencial, S.A.	258	47.384	19.242	22.120	-	(524)	-	-	(524)
Hacienda La Cartuja, S.L.	492	9.050	45	4.039	804	2	-	(1)	1
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	24	10.478	6.000	75	-	(51)	-	-	(51)
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	59	18.625	14.350	1.512	-	(165)	-	-	(165)
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	6	25.096	17.000	119	-	(14)	-	(4)	(17)
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	3	11.155	4.500	168	19	(7)	-	(2)	(9)
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	30	1.206	14	74	752	8	-	(1)	7

**Ejercicio 2021-**

	Miles de euros								
	Activos no corrientes	Activos corrientes	Pasivos no corrientes	Pasivos corrientes	Ingresos ordinarios	Resultado del ejercicio de las actividades continuadas	Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas	Otro resultado global	Resultado global total
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	4.413	85.139	502	54.312	39.509	2.340	-	-	2.340
IDS Palmera Residencial, S.A.	28	13.541	128	7.690	20.400	4.351	-	-	4.351
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	383	20.932	1.316	8.503	4.233	(180)	-	-	(180)
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	38	5.815	276	416	4.179	2	-	-	2
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	115	17.166	-	12.600	-	(154)	-	-	(154)
IDS Montevilla Residencial, S.A.	80	33.265	2.506	24.036	-	(160)	-	-	(160)
Hacienda La Cartuja, S.L.	527	9.132	179	1.826	13.641	1.478	-	-	1.478
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	7	9.614	-	5.142	-	(19)	-	(2)	(21)
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	4	14.259	-	11.277	-	(10)	-	(3)	(13)
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	33	1.920	3	31	390	53	-	-	53
Urbanismo Concertado, S.A. (*)									

(\*) La sociedad Urbanismo Concertado, S.A. tenía un 18,18% de sus acciones en autocartera, siendo pues la participación real del Grupo en el Patrimonio Neto del 11,11%. La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada con fecha 13 de diciembre de 2021 acordó la disolución de la Sociedad de conformidad al artículo 368 de la LSC y simultánea liquidación de la misma al no existir obligaciones frente a terceros, ni bienes de ninguna clase que deban realizarse. En la propia Junta se nombró liquidador y se aprobó el Balance final de liquidación. La cuota de liquidación fue repartida entre los accionistas antes de finalizar el ejercicio 2021, correspondiéndole al Grupo la cantidad de 680 miles de euros.

## **12. Inversiones en empresas multigrupo, asociadas, otras operaciones vinculadas y otros activos no corrientes**

### **a) Inversiones en empresas multigrupo, asociadas-**

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

#### **Ejercicio 2022-**

	Miles de euros							
	Saldo al 31.12.2021	Variación del perímetro de consolidación (Nota 6)	Aportaciones / (devoluciones)	Participación en resultados	Otros ajustes al resultado	Dividendos	Otros movimientos	Saldo al 31.12.2022
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	13.323	(14.239)	-	674	-	-	242	-
IDS Palmera Residencial, S.A.	2.500	-	(1.550)	1.163	(33)	(1.585)	345	840
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	4.855	-	-	(330)	56	-	(264)	4.317
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	2.542	-	(504)	(17)	-	-	20	2.041
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	1.698	-	-	433	3	(1.250)	(86)	798
IDS Montevilla Residencial, S.A.	3.772	-	502	(380)	153	-	(1.664)	2.383
Hacienda La Cartuja, S.L.	5.928	-	(1.398)	2	28	(230)	(135)	4.195
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	2.240	-	-	(26)	20	-	(100)	2.134
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	1.495	-	-	(83)	41	-	(327)	1.126
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	-	3.996	-	(4)	-	-	-	3.992
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	-	3.250	-	(6)	-	-	-	3.244
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	544	-	(193)	2	1	(39)	-	315
<b>Total</b>	<b>38.897</b>	<b>(6.993)</b>	<b>(3.143)</b>	<b>1.428</b>	<b>269</b>	<b>(3.104)</b>	<b>(1.969)</b>	<b>25.385</b>

Con fecha 15 de febrero de 2022 se constituyó la sociedad IDS Martiricos Parque Empresarial, S.A. por parte de Insur Promoción Integral, S.L.U. Con fecha 31 de mayo de 2022 se ha realizado una ampliación de capital que suscribieron Insur Promoción Integral, S.L.U., y Bon Natura, S.A. Tras la ampliación de capital Insur Promoción Integral, S.L.U. ostenta el 50% del capital social.

Con fecha 6 de junio de 2022 se ha otorgado escritura de modificación de la denominación social de IDS Carabanchel Residencial, S.A. por la de IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A. (véase Nota 2-e). Con fecha 24 de junio de 2022 se ha otorgado escritura de ampliación de capital que suscribieron Insur Promoción Integral, S.L.U. y Gestafin Global Investment, S.L., Surister del Arroyo, S.L., Dietis Inversiones, S.L. y Fraternitas Tres, S.L. Tras la ampliación de capital Insur Promoción Integral, S.L.U. ostenta el 50% del capital social y los otros cuatro socios el 50% restante.

Con fecha 4 de octubre de 2022 Insur Promoción Integral, S.L.U. ha adquirido al accionista Gestafin Global Investment, S.L. un 5% de IDS Montevilla Residencial, S.A.

Con fecha 28 de diciembre de 2022 IDS Palmera Residencial, S.A. ha otorgado escritura de reducción de capital, para la devolución de aportaciones a los socios, correspondiéndole a Insur Promoción Integral, S.L.U. 1.550 miles de euros por este concepto. Con fecha 29 de noviembre de 2021, IDS Palmera Residencial, S.A. otorgó escritura de reducción de capital, para la devolución de aportaciones a los socios, correspondiéndole a Insur Promoción Integral, S.L.U. 1.250 miles de euros por este concepto.

Durante el ejercicio 2022 Hacienda La Cartuja, S.L. ha otorgado sendas escrituras de reducción de capital, para la devolución de aportaciones a los socios, correspondiéndole a Insur Promoción Integral, S.L.U. un importe de 1.398 miles de euros por este concepto.

Durante el ejercicio 2022 Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. ha otorgado sendas escrituras de reducción de capital, para la devolución de aportaciones a los socios, correspondiéndole a Insur Promoción Integral, S.L.U. un importe de 193 miles de euros por este concepto.

Con fecha 6 de marzo de 2020, se constituyó la sociedad IDS Pacífico Patrimonial, S.A. por parte de Insur Promoción Integral, S.L.U. Con fecha 24 de mayo de 2021 se realizó una ampliación de capital que suscribieron Insur Promoción Integral, S.L.U. y Bon Natura S.A. Tras la ampliación de capital Insur Promoción Integral, S.L.U. ostenta el 50% del capital social y el otro accionista el restante 50%.

Con fecha 5 de febrero de 2021 se constituyó la sociedad IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A. por parte de Insur Promoción Integral, S.L.U. Con fecha 1 de junio de 2021 se realizó una ampliación de capital que suscribieron Insur Promoción Integral, S.L.U., Gestafin Global Investment, S.L., Azevrec, S.L. y Surister del Arroyo, S.L. Tras la ampliación de capital Insur Promoción Integral, S.L.U. ostenta el 50% del capital social y los otros tres accionistas el restante 50%.

En el epígrafe "Otros movimientos" se incluyen las eliminaciones de las operaciones entre sociedades del Grupo y las sociedades integradas por el método de la participación.

#### Ejercicio 2021-

	Miles de euros						
	Saldo al 31.12.2020	Variación del perímetro de consolidación	Participación en resultados	Otros ajustes al resultado	Dividendos	Otros movimientos	Saldo al 31.12.2021
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	13.725	-	1.258	20	(1.000)	(680)	13.323
IDS Palmera Residencial, S.A.	2.895	(1.250)	2.175	(42)	(1.850)	572	2.500
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	5.025	-	(90)	42	-	(122)	4.855
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	2.440	-	1	(15)	-	116	2.542
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	2.107	-	(77)	40	-	(372)	1.698
IDS Montevilla Residencial, S.A.	4.757	-	(112)	98	-	(971)	3.772
Hacienda La Cartuja, S.L.	6.272	-	1.034	(35)	(1.691)	348	5.928
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	-	2.249	(9)	-	-	-	2.240
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	-	1.500	(5)	-	-	-	1.495
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	604	-	(15)	-	(45)	-	544
Urbanismo Concertado, S.A.	623	(623)	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>38.448</b>	<b>1.876</b>	<b>4.160</b>	<b>108</b>	<b>(4.586)</b>	<b>(1.109)</b>	<b>38.897</b>

Los saldos deudores y acreedores mantenidos con sociedades consolidadas por el método de la participación al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

	Miles de euros							
	2022				2021			
	Deudores (Nota 14)	Acreedores (Notas 18- b) y 19)	Créditos concedidos (Notas 12- c) y 15)	Neto	Deudores (Nota 14)	Acreedores (Nota 19)	Créditos concedidos (Notas 12- c) y 15)	Neto
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	-	-	-	-	9.201	(8)	5.524(*)	14.717
IDS Palmera Residencial, S.A.	226	(117)	-	109	2.002	-	800	2.802
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	1.035	-	2.686	3.721	631	-	2.685	3.316
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	283	(467)	16	(168)	222	(344)	16	(106)
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	2.149	-	1.750	3.899	1.209	-	1.750	2.959
IDS Montevilla Residencial, S.A.	3.958	(534)	13.410	16.834	1.425	(303)	10.261	11.383
Hacienda La Cartuja, S.L.	984	(29)	30	985	283	(52)	30	261
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	-	(276)	3.015	2.739	10	-	2.500	2.510
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	578	-	5.000	5.578	22	-	5.000	5.022
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	40	-	8.500	8.540	-	-	-	-
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	8	(750) (**)	2.258	1.516	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>9.261</b>	<b>(2.173)</b>	<b>36.665</b>	<b>43.753</b>	<b>15.005</b>	<b>(707)</b>	<b>28.566</b>	<b>42.864</b>

(\*) Se corresponden a créditos participativos al 31 de diciembre de 2021.

(\*\*) Se corresponde con el dividendo pasivo de la ampliación de capital realizada con fecha 31 de mayo de 2022.

Los saldos mantenidos con estas sociedades tienen naturaleza comercial, principalmente asociados a las certificaciones de obra ejecutada y emitida pendiente de cobro al cierre del ejercicio, así como en menor medida a los contratos de gestión de las mismas. Adicionalmente, la Sociedad Dominante tiene concedidos créditos a empresas asociadas que figuran registrados en el epígrafe "Otros activos no corrientes" del estado de situación financiera consolidado adjunto (véase Nota 12-c).

Las transacciones mantenidas con empresas asociadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son las siguientes:

	Miles de euros					
	2022			2021		
	Certificaciones de obra	Ingresos por fees	Ingresos/ (Gastos) financieros	Certificaciones de obra	Ingresos por fees	Ingresos/ (Gastos) financieros
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	13.944	1.765	64	30.837	1.738	141
IDS Palmera Residencial, S.A.	160	280	(46)	3.860	1.046	-
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	83	262	58	60	488	61
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	270	142	-	281	192	9
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	6.814	32	36	3.237	277	36
IDS Montevilla Residencial, S.A.	11.619	541	446	2.671	372	161
Hacienda La Cartuja, S.L.	1.577	-	-	3.607	556	31
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	-	328	86	-	-	35
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	-	115	199	-	-	127
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	-	-	176	-	-	-
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	-	-	49	-	-	-
<b>Total</b>	<b>34.467</b>	<b>3.465</b>	<b>1.068</b>	<b>45.553</b>	<b>4.669</b>	<b>601</b>

### **b) Otras operaciones con partes vinculadas-**

Durante los ejercicios 2022 y 2021, sociedades vinculadas a administradores de la Sociedad Dominante han prestado servicios profesionales al Grupo según el siguiente detalle:

Sociedad que presta el servicio	Servicio prestado
Dpya Arquitectura, S.L.P. Guadalquivir Servicios Integrales, S.L. (*)	Proyectos de edificación Vigilancia de obras
<b>Total</b>	

Sociedad que presta el servicio	Miles de euros			
	Transacciones		Saldo pendiente al	
	2022	2021	31.12.22	31.12.21
Dpya Arquitectura, S.L.P.	1.125	1.174	-	48
Guadalquivir Servicios Integrales, S.L. (*)	n.a.	231	n.a.	7
<b>Total</b>	<b>1.125</b>	<b>1.405</b>	<b>-</b>	<b>55</b>

(\*) En el ejercicio 2022 el administrador vinculado con esta sociedad no formaba parte del Consejo.

Estas operaciones descritas se han realizado en condiciones normales de mercado y forman parte de la actividad normal de las operaciones.

En el ejercicio 2021 fue devuelto un préstamo realizado en ejercicios anteriores por la sociedad Bon Natura, S.A. a la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. por importe de 100 miles de euros. En el ejercicio 2022 esta misma sociedad ha realizado préstamos a las sociedades IDS Pacífico Patrimonial, S.A. e IDS Residencial Los Monteros, S.A. por importes de 2.500 miles y 100 miles de euros, respectivamente. Ambos préstamos fueron realizados, al igual que el resto de los socios, en proporción a su participación en el capital social. La sociedad IDS Palmera Residencial, S.A. ha concedido préstamos en el ejercicio 2022 a sus accionistas, entre ellos a la sociedad Azevrec, S.L., sociedad vinculada a un consejero y accionista significativo de la sociedad dominante, en proporción a cada accionista a su porcentaje de participación en el capital social, por importe de 1.625 miles de euros. Al cierre del ejercicio 2022 este accionista había devuelto un principal de este préstamo por importe de 1.567 miles de euros.

### **c) Otros activos no corrientes-**

Al cierre del ejercicio 2022, el importe registrado en este epígrafe presenta el siguiente desglose:

	Miles de euros	
	2022	2021
Fianzas	2.661	2.516
Créditos concedidos a asociadas (Nota 12-a)	36.453	27.713
Otros créditos	386	472
Cuenta "escrow" Bono MARF (Nota 18)	17.150	30.000
Derivados financieros (Nota 26)	1.306	27
<b>Total</b>	<b>57.956</b>	<b>60.728</b>

## **13. Existencias**

La composición de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Edificios adquiridos	359	359
Terrenos y solares	54.581	29.734
Obra en curso de construcción de ciclo largo	11.573	5.588
Obra en curso de construcción de ciclo corto	36.172	-
Edificios construidos	7.881	10.468
Anticipos	5.930	1.486
<b>Total</b>	<b>116.496</b>	<b>47.635</b>

El movimiento experimentado por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 2022 ha sido el siguiente:

	Miles de euros						
	31.12.2021	Combinación de negocios (Nota 6)	Adiciones	Retiros	Traspasos	Traspasos a Inversiones Inmobiliarias	31.12.2022
Edificios adquiridos	359	-	-	-	-	-	359
Terrenos y solares	38.268	7.475	21.915	-	(4.543)	-	63.115
Obra en curso de construcción de ciclo largo	7.389	286	10.083	-	(6.185)	-	11.573
Obra en curso de construcción de ciclo corto	-	63.884	6.122	-	(32.033)	-	37.973
Edificios construidos	12.072	2.944	-	(50.161)	45.078	(584)	9.349
Deterioro de terrenos y solares	(8.534)	-	-	-	-	-	(8.534)
Deterioro de obra en curso	(1.801)	-	-	-	-	-	(1.801)
Deterioro de edificios construidos	(1.604)	-	-	94	-	42	(1.468)
Anticipos de proveedores	1.486	4.007	6.280	(3.526)	(2.317)	-	5.930
<b>Total</b>	<b>47.635</b>	<b>78.596</b>	<b>44.400</b>	<b>(53.593)</b>	<b>-</b>	<b>(542)</b>	<b>116.496</b>

El movimiento experimentado por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 2021 fue el siguiente:

	Miles de euros					
	31.12.2020	Adiciones	Retiros	Traspasos	Traspasos a Inversiones Inmobiliarias	31.12.2021
Edificios adquiridos	387	-	(28)	-	-	359
Terrenos y solares	42.543	1.736	-	(6.011)	-	38.268
Obra en curso de construcción de ciclo largo	-	1.378	-	6.011	-	7.389
Obra en curso de construcción de ciclo corto	2.392	-	-	(2.392)	-	-
Edificios construidos	38.243	-	(27.280)	2.392	(1.283)	12.072
Deterioro de terrenos y solares	(10.335)	-	-	1.801	-	(8.534)
Deterioro de obra en curso	-	-	-	(1.801)	-	(1.801)
Deterioro de edificios construidos	(1.805)	-	201	-	-	(1.604)
Anticipos de proveedores	1.173	1.793	(1.480)	-	-	1.486
<b>Total</b>	<b>72.598</b>	<b>4.907</b>	<b>(28.587)</b>	<b>-</b>	<b>(1.283)</b>	<b>47.635</b>

El Grupo tiene registrado al 31 de diciembre de 2022 en el epígrafe "Existencias-Terrenos y solares" un importe total bruto que asciende a 63.115 miles de euros (sin incluir los deterioros por importe de 8.534 miles de euros). Para explicar las evidencias tomadas y concluir que el valor neto realizable o valor de

mercado es superior al coste, se han realizado tasaciones y valoraciones sobre la totalidad de los terrenos y solares a diciembre del ejercicio 2022. En todos los casos, las tasaciones han sido realizadas por tasadores homologados e inscritos en el Registro del Banco de España.

La valoración de las existencias se ha realizado de conformidad con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de enero de 2014 "Red Book", habiendo ascendido el valor de mercado global de las mismas al 31 de diciembre de 2022, a 115.055 miles de euros, cifra que no incluye la valoración de los anticipos de proveedores registrados en el epígrafe "Existencias" por importe de 5.390 miles de euros.

Como consecuencia de dichas tasaciones y valoraciones el Grupo no ha registrado ni aplicado deterioros de terrenos y solares en los ejercicios 2022 y 2021.

Se han realizado tasaciones y valoraciones sobre el resto de las existencias al 31 de diciembre de 2022. En todos los casos las tasaciones 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 y comparación. Como consecuencia de dichas tasaciones y valoraciones el Grupo no ha registrado ni aplicado deterioros. En el ejercicio 2022 el Grupo ha revertido deterioros por importe de 94 miles de euros (201 miles de euros en el ejercicio 2021) como consecuencia de la venta de existencias de producto terminado previamente deteriorado.

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 podría 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 también 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 periodo de comercialización y la tasa interna de rentabilidad utilizada para descontar los flujos de caja.

Las tasas internas de rentabilidad utilizadas en las valoraciones del ejercicio 2022 han sido:

TIR (%)	31.12.2022
Solares	11,0-20,0%
Obras en curso	7,5-12,7%

Respecto al resto de variables clave se han determinado de forma individual atendiendo a su ubicación, situación del mercado, calidades, etc. En todos los casos, las variaciones razonables que en ellas podrían producirse no supondrían un cambio significativo en los valores razonables de los activos.

La variación en un punto en las tasas de descuento tiene el siguiente impacto sobre la valoración al 31 de diciembre de 2022:

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2022	Disminución de un 1%	Aumento de un 1%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 1% en las tasas de descuento	106.116 (*)	4.711	(4.332)

(\*) Valor de Terrenos y solares y Obras en curso.

El aumento de un 1% en las tasas de descuento de mercado empleadas en la valoración supondría registrar deterioros adicionales al 31 de diciembre de 2022 por importe de 3.038 miles de euros, con un impacto en el resultado del ejercicio y en el patrimonio neto de 2.278 miles de euros (deterioros netos de gasto por impuesto sobre sociedades).

El producto terminado se ha valorado por el método de comparación. No se realiza análisis de sensibilidad a este respecto.

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

En general, todas las promociones en curso y 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.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, dentro del epígrafe de "Existencias" se incluyen inmuebles afectados por hipotecas en garantía de préstamos subrogables por diversas entidades financieras, hipotecas en las que, en su momento, se subrogarán los futuros compradores. El coste total de los inmuebles cuyos préstamos se encontraban pendientes de subrogación al cierre del ejercicio asciende a, aproximadamente, 82.454 y 23.026 miles de euros en 2022 y 2021, respectivamente.

El importe de gastos financieros correspondientes a financiación específica y no específica registrados como coste de las existencias a 31 de diciembre de 2022 y 2021 asciende a 1.744 y 584 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2021 el Grupo, a través de su participada Insur Promoción Integral, S.A., tenía suscrito un contrato privado de compraventa para la adquisición de dos parcelas de uso residencial unifamiliar en el Sector de la UE-2 de Entrenucleos en Dos Hermanas (Sevilla) por un precio de 3.876 miles de euros, de los cuales había desembolsado la cantidad de 775 miles de euros. La escritura de compraventa de estas parcelas se ha otorgado en el ejercicio 2022.

Así mismo, a través de esta participada, el Grupo tenía formalizado un contrato de opción de compra sobre un proindiviso del 42,9146% de una parcela de uso terciario de oficinas en Málaga capital. La prima de opción pagada ascendía a 175 miles de euros y el precio de ejercicio de la opción de compra, del que se descontaría la prima de opción, ascendía a 3.508 miles de euros. En el ejercicio 2022, previa cesión de este contrato de opción de compra a la participada IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A., se ha otorgado la escritura de compraventa de este proindiviso.

Al cierre del ejercicio 2022 y tras la toma de control de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L., el Grupo tiene suscritas opciones de compra sobre 4 parcelas de uso residencial en el Sector UE-1 de Entrenucleos en Dos Hermanas (Sevilla) por un precio de 36.963 miles de euros, de los que se han desembolsado primas de opción por importe de 2.678 miles de euros al 31 de diciembre de 2022. Estas primas se descontarán del precio de compraventa en el supuesto de ejercicio de la opción.

Las ventas comerciales de unidades en curso de construcción suscritas con clientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021 ascienden a 101.235 y 18.553 miles de euros, de los cuales 18.355 y 3.557 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo-anticipos de clientes" del pasivo del estado de situación financiera consolidado adjunto (véase Nota 19).

#### **14. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

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

	Miles de euros	
	2022	2021
Clientes por ventas	1.490	1.268
Clientes por prestación de servicios	4.721	4.500
Efectos comerciales a cobrar	4.685	2.115
Clientes de dudoso cobro	141	141
Grupo (Nota 12-a)	9.261	15.005
Deudores diversos	1.538	1.688
Deterioros	(141)	(141)
<b>Total</b>	<b>21.695</b>	<b>24.576</b>

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

El importe de "Efectos comerciales a cobrar" corresponde principalmente a los efectos entregados por los clientes de la actividad de promoción según las condiciones establecidas en los contratos privados de compraventa. Al 31 de diciembre de 2022 se habían producido impagos a su vencimiento de estos efectos por importe de 18 miles de euros (3 miles de euros en 2021), si bien el Grupo no considera deterioro en este saldo dado que no se ha producido la entrega de los bienes.

El saldo de "Clientes por prestaciones de servicios" corresponde a los ingresos pendientes de cobro de la actividad de arrendamiento de inmuebles al 31 de diciembre de 2022, que incluyen importes no vencidos correspondientes a los acuerdos de aplazamientos alcanzados con algunos clientes como consecuencia de la crisis de la Covid-19 así como el efecto que sobre el devengo de los ingresos tiene la aplicación de la NIIF16 sobre arrendamientos.

Los saldos de clientes de arrendamiento se analizan individualmente de forma periódica. El Grupo sigue el criterio de reclasificar al epígrafe "Clientes de dudoso cobro-Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" del estado de situación financiera consolidado adjunto aquellos que considera incobrables, registrando el deterioro por aquella parte de su saldo que se considera no recuperable a través de las

fianzas, avales, y otros conceptos entregados por el cliente. En la mayoría de los casos se encuentran en proceso judicial.

Los saldos a cobrar a "Grupo" no eliminados en el proceso de consolidación corresponden a sociedades que se integran por el método de la participación (véase Nota 12).

Durante el ejercicio 2022 el Grupo no ha registrado deterioros en concepto de provisión de saldos comerciales (12 miles de euros en el ejercicio 2021). Así mismo durante los ejercicios 2022 y 2021, el Grupo no ha aplicado provisión por cobros.

No existen por tanto activos financieros en mora significativos o que no hayan sido deteriorados según los criterios establecidos por el Grupo y descritos con anterioridad y en la Notas 4-g.

Los Administradores consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se aproxima a su valor razonable.

## **15. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes y Otros activos financieros corrientes**

### **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

### **Otros activos financieros corrientes**

El epígrafe "Otros activos financieros corrientes" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de euros	
	2022	2021
Imposiciones en garantía de obligaciones	3.000	2.650
Grupo (Nota 12-a)	212	853
Otros	87	287
<b>Total</b>	<b>3.299</b>	<b>3.790</b>

## **16. Patrimonio neto**

### **Capital social-**

El capital social de la Sociedad Dominante al cierre del ejercicio 2022 estaba compuesto por 18.669.031 acciones de 2 euros de valor nominal por acción, representadas por anotaciones en cuenta.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante de fecha 9 de abril de 2021 acordó la realización de una ampliación de capital con cargo a Reservas Voluntarias por importe de 3.394.368 euros mediante la emisión de 1.697.184 acciones nuevas de 2 euros de valor nominal. La escritura de ampliación de capital fue otorgada con fecha 25 de junio de 2021. Con fecha 6 de julio de 2021 se publicó en el Boletín de Cotización de la Bolsa de Valores de Madrid la admisión a cotización de las acciones de la citada ampliación. Tras la referida ampliación de capital, el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 18.669.031 acciones de 2 euros de valor nominal por acción, representadas por anotaciones en cuenta.

Todas las acciones de la Sociedad Dominante son de la misma clase y tienen los mismos derechos.

Los títulos de Inmobiliaria del Sur, S.A. están integrados en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE), en la modalidad de Contratación Continuo desde el 1 de abril de 2015. Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 29 de octubre de 2020, acordó autorizar durante 5 años al Consejo de Administración y al Administrador Único de las sociedades filiales para la adquisición derivativa de acciones propias, con los siguientes límites:

Número máximo:	1.250.000 acciones
Precio mínimo:	2 euros
Precio máximo:	20 euros
Plazo de duración:	5 años desde la fecha de la Junta

Esta autorización dejó sin efecto la autorización acordada en la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 3 de abril de 2020.

La Sociedad Dominante, al amparo de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y con el objetivo único de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones y dentro de los límites establecidos en la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas para la adquisición de acciones propias, suscribió con Bankinter, S.A., con fecha 15 de enero de 2019, un contrato de liquidez para la realización de operaciones de compra y venta de acciones de la Sociedad Dominante.

Con fecha 28 de enero de 2022 el Consejo de Administración, haciendo uso de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de octubre de 2020, ha acordado llevar a cabo un programa de recompra de acciones propias. El programa, que se realiza al amparo de lo previsto en el Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de abril de 2014, sobre abuso de mercado y en el Reglamento Delegado (UE) 2016/1052 de la Comisión, de 8 de marzo de 2016, se efectúa, en parte, para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de un plan de retribución variable a largo plazo mediante entrega de acciones a determinados ejecutivos y directivos de la organización que fue aprobado en esta misma sesión del consejo (véanse Notas 4-v y 24), y en otra, para la reducción de capital mediante la amortización de las acciones adquiridas. Durante el periodo de duración del programa de recompra, quedan suspendidas las operaciones reguladas en el contrato de liquidez suscrito entre la Sociedad y Bankinter, S.A. anteriormente descrito, conforme a lo previsto en la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en virtud de lo establecido en la norma quinta, apartado c). El número máximo de acciones a adquirir en ejecución del Programa será de 375.000 que representa el 0,46% del capital social. Para el cumplimiento del programa de recompra se asigna un máximo de 5 millones de euros y estará vigente durante un plazo de 36 meses, salvo que con anterioridad a esa fecha se hubiese alcanzado el número máximo de acciones o alcanzado el importe monetario máximo o concurriese alguna otra circunstancia que aconsejase su terminación o interrupción. El programa tiene como gestor principal a Alantra S.V., S.A. que toma las decisiones de realización de las compras de forma independiente. Las acciones se mantendrán en autocartera hasta que se hayan entregado las mismas a los beneficiarios del plan de retribución variable a largo plazo y, para el resto de las acciones, hasta que se apruebe su amortización por la Junta General de Accionistas.

Las acciones adquiridas y transmitidas al amparo del contrato de liquidez en el ejercicio 2022, hasta su suspensión han sido las siguientes: i) adquisiciones 2.055 y ii) transmisiones 3.010.

Las acciones adquiridas en 2022, mediante el programa de recompra de acciones ha ascendido a 64.980.

Al cierre del ejercicio 2022 la Sociedad Dominante tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de acciones	Valor nominal (euros)	Precio medio de adquisición (euros)	Coste total de adquisición (miles de euros)
Acciones propias al cierre del ejercicio 2022 (*)	147.194	2	9,70	1.428

(\*) Con fecha 28 de enero de 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha aprobado un Plan de Retribución de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones de la Sociedad Dominante a determinados directivos del Grupo y al Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo (véanse Notas 4-v y 24). Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo ha reconocido el gasto atendiendo a su naturaleza correspondiente al mencionado Plan de Retribución con abono al epígrafe "Acciones de la Sociedad Dominante" por importe de 251 miles de euros. Por tanto, el epígrafe "Acciones de la Sociedad Dominante" del Patrimonio Neto del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 asciende a 1.177 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2021 la Sociedad Dominante tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de acciones	Valor nominal (euros)	Precio medio de adquisición (euros)	Coste total de adquisición (miles de euros)
Acciones propias al cierre del ejercicio 2021	83.169	2	11,16	928

Según la información de la que disponen los Administradores de Inmobiliaria del Sur, S.A., ningún accionista posee directamente participaciones superiores al 10% del capital social.

Según consta en las declaraciones presentadas por los consejeros de la Sociedad Dominante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante poseen al 31 de diciembre de 2022 directa e indirectamente un total de 4.917.234 acciones de la Sociedad Dominante, con un valor nominal total de 9.834.468 miles de euros y que representan un 26,34% del capital social de la compañía.

#### **Reserva legal-**

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

Al cierre del ejercicio 2020 esta reserva se encontraba completamente constituida. Tras la ampliación de capital con cargo a reservas voluntarias realizada en el ejercicio 2021 la reserva legal fue dotada en la aplicación del resultado del ejercicio 2021. Al cierre del ejercicio 2022 esta reserva se encuentra nuevamente totalmente constituida (véase nota 3).

#### **Reserva de Capitalización IS-**

El Consejo de Administración, en su propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2022, propondrá a la Junta General de Accionistas, en la aprobación de la distribución del resultado del ejercicio 2022, la constitución de una reserva de capitalización conforme a lo establecido en el artículo 25 de la Ley

27/2014, del impuesto sobre sociedades, referente al impuesto sobre sociedades del ejercicio 2022 por importe de 423 miles de euros (véase Nota 21).

La Junta General de Accionistas de fecha 9 de abril de 2021 acordó en la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2020 la constitución de una reserva de capitalización conforme a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 27/2014, del impuesto sobre sociedades, referente al impuesto sobre sociedades del ejercicio 2020 por importe de 515 miles de euros (véase Nota 21).

La Junta General de Accionistas de fecha 29 de octubre de 2020 acordó en la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019 la constitución de una reserva de capitalización conforme a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 27/2014, del impuesto sobre sociedades, referente al impuesto sobre sociedades del ejercicio 2019 por importe de 401 miles de euros.

La Junta General de Accionistas de fecha 5 de abril de 2019 acordó en la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2018 la constitución de una reserva de capitalización conforme a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 27/2014, del impuesto sobre sociedades, referente al impuesto sobre sociedades del ejercicio 2018 por importe de 203 miles de euros.

La Junta General de Accionistas de fecha 28 de abril de 2018 acordó en la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2017 la constitución de una reserva de capitalización conforme a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 27/2014, del impuesto sobre sociedades, referente al impuesto sobre sociedades del ejercicio 2017 por importe de 238 miles de euros.

La Junta General de Accionistas de fecha 1 de abril de 2017 acordó en la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2016 la constitución de una reserva de capitalización conforme a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 27/2014, del impuesto sobre sociedades, referente al impuesto sobre sociedades del ejercicio 2016 por importe de 522 miles de euros.

La Junta General de Accionistas de fecha 9 de abril de 2016 acordó en la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2015 la constitución de una reserva de capitalización conforme a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 27/2014, del impuesto sobre sociedades, referente al impuesto sobre sociedades del ejercicio 2015 por importe de 136 miles de euros.

Cada una de estas reservas tiene carácter indisponible por un plazo 5 años desde el cierre de cada ejercicio.

#### **Reserva estatutaria-**

El artículo 31 de los Estatutos Sociales vigentes hasta la Junta General de la Sociedad Dominante celebrada el 9 de mayo de 2015 establecía un reparto del 10% del resultado del ejercicio con cargo a Reservas estatutarias. La modificación de los Estatutos Sociales realizada en la citada Junta General eliminó la obligación de la dotación de esta reserva.

#### **Reserva en Sociedades Consolidadas-**

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Insur Promoción Integral, S.L.U.	15.938	11.657
Insur Patrimonial, S.L.U.	13.888	9.306
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U.	5.529	-
Cominsur, S.L.U.	(1.606)	(1.604)
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	1.647	1.463
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	(1.543)	(1.633)
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	43	42
Parking Insur, S.A.U.	(10)	(58)
Insur Centros de Negocios, S.A.U.	136	136
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	2.332	2.764
IDS Madrid Manzanares, S.A.	16.434	15.633
<b>Reservas en sociedades consolidadas por integración global</b>	<b>52.788</b>	<b>37.706</b>
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	-	4.251
IDS Palmera Residencial, S.A.	4.514	2.381
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	(320)	(272)
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	(2.328)	(2.313)
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	2.508	2.522
IDS Medina Azahara, S.A.	(54)	(17)
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	(9)	-
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	(5)	-
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	-	-
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	-	-
IDS Montevilla Residencial, S.A.	(36)	(22)
Hacienda la Cartuja, S.L.	4.413	3.414
<b>Reservas en sociedades por el método de la participación</b>	<b>8.683</b>	<b>9.944</b>
<b>Total</b>	<b>61.471</b>	<b>47.650</b>

### Intereses minoritarios-

En este epígrafe se recoge la parte proporcional del Patrimonio Neto de las sociedades del Grupo que se consolidan por integración global y en el que participan otros accionistas distintos a los de la sociedad dominante. La única sociedad dependiente que cuenta con socios externos en la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. en las que un socio externo al Grupo participa en un 10% de su capital (véase Nota 11)

El movimiento de este epígrafe en los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>3.208</b>
Resultado del ejercicio atribuible a minoritarios	89
Dividendos recibidos (Nota 11)	(120)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>3.177</b>
Resultado del ejercicio atribuible a minoritarios	100
Dividendos recibidos (Nota 11)	(130)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>3.147</b>

## **17. Provisiones**

### **Provisiones no corrientes-**

El movimiento habido en las cuentas de provisiones a largo plazo en los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros		
	Provisión para impuestos	Otras provisiones	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>1.452</b>	<b>45</b>	<b>1.497</b>
Dotaciones del ejercicio	248	-	248
Aplicaciones por excesos y otros	-	-	-
Aplicaciones por pagos	(170)	-	(170)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>1.530</b>	<b>45</b>	<b>1.575</b>
Variación del perímetro	482	-	482
Dotaciones del ejercicio	580	-	580
Aplicaciones por excesos y otros	(1.852)	-	(1.852)
Aplicaciones por pagos	(40)	-	(40)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>700</b>	<b>45</b>	<b>745</b>

El Grupo mantiene registrado en el epígrafe "Otras provisiones", la estimación de las provisiones necesarias para cubrir responsabilidades en el desarrollo de sus actividades, en las que la probabilidad de que se tenga que atender a una obligación es mayor que de lo contrario, así como la provisión en relación con posibles riesgos derivados de las sociedades dependientes. En el ejercicio 2022 se han aplicado provisiones para impuestos correspondientes al impuesto sobre incremento del valor de terrenos de naturaleza urbana consecuencia de la sentencia del Tribunal Constitucional con relación a este impuesto de fecha 9 de noviembre de 2021.

## **18. Pasivos financieros**

### **18.a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones y otros valores negociables**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito y obligaciones según el siguiente detalle:

#### **Ejercicio 2022-**

	Miles de euros				
	Límite	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
		Vencimiento a largo plazo	Vencimiento a corto plazo		
Pagarés (MARF)	50.000	-	10.359	-	10.359
Bono (MARF)	30.000	12.706	-	15.969	28.675
<b>Obligaciones y otros valores negociables</b>		<b>12.706</b>	<b>10.359</b>	<b>15.969</b>	<b>39.034</b>
Pólizas de crédito	29.100	-	10.823	7.610	18.433
Pagos financiados	18.750	-	7.606	-	7.606
Préstamos hipotecarios subrogables	84.768	15.515	138	-	15.653
Préstamos hipotecarios sobre solares	2.085	-	2.085	-	2.085
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias (*)	148.134	-	6.305	141.829	148.134
Otros préstamos	48.152	-	20.514	27.638	48.152
Intereses devengados no vencidos	-	-	1.060	-	1.060
<b>Deudas entidades de crédito</b>		<b>15.515</b>	<b>48.531</b>	<b>177.077</b>	<b>241.123</b>
<b>Total</b>		<b>28.221</b>	<b>58.890</b>	<b>193.046</b>	<b>280.157</b>

(\*) Dentro de estos préstamos, se incluye un préstamo cuyo coste amortizado asciende a 2.159 miles de euros al 31 de diciembre, garantizado con elementos del inmovilizado material con un coste neto de 1.486 miles de euros y cuyo valor de mercado asciende a 3.660 miles de euros (véase Nota 8).

## Ejercicio 2021-

	Miles de euros				
	Límite	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
		Vencimiento a largo plazo	Vencimiento a corto plazo		
Pagarés (MARF)	50.000	-	17.491	-	17.491
Bono (MARF)	30.000	-	-	29.585	29.585
<b>Obligaciones y otros valores negociables</b>		<b>-</b>	<b>17.491</b>	<b>29.585</b>	<b>47.076</b>
Pólizas de crédito	25.300	-	8.146	4.422	12.568
Pagos financiados	17.050	-	3.055	-	3.055
Préstamos hipotecarios subrogables	26.917	5.796	141	-	5.937
Préstamos hipotecarios sobre solares	3.725	3.103	622	-	3.725
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias (*)	155.833	-	5.910	149.923	155.833
Otros préstamos	46.404	-	8.535	37.369	45.904
Deudas por arrendamiento financiero	-	-	10	-	10
Intereses devengados no vencidos	-	-	782	-	782
<b>Deudas entidades de crédito</b>		<b>8.899</b>	<b>27.201</b>	<b>191.714</b>	<b>227.814</b>
<b>Total</b>		<b>8.899</b>	<b>44.692</b>	<b>221.299</b>	<b>274.890</b>

(\*) Dentro de estos préstamos, se incluía un préstamo cuyo coste amortizado asciende a 2.216 miles de euros al 31 de diciembre, garantizado con elementos del inmovilizado material con un coste neto de 1.351 miles de euros y cuyo valor de mercado asciende a 3.730 miles de euros (véase Nota 8)

El epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables" incluye los pagarés emitidos y pendientes de vencimiento del programa inscrito en el MARF (Mercado Alternativo de Renta Fija) durante el mes de julio de 2022 por un saldo vivo máximo de 50.000 miles de euros. Los pagarés pendientes de vencimiento al cierre del ejercicio 2022 por importe de 10.359 miles de euros tienen vencimiento a corto plazo (fueron emitidos a plazos de entre 2 y 6 meses).

El inicio de la crisis del Covid afectó gravemente al funcionamiento del MARF, cuyo mercado prácticamente se cerró. En el mes de abril de 2020 se formalizaron préstamos bancarios por importe de 30 millones de euros para cubrir el riesgo de la financiación del Grupo a través de los pagarés MARF, en

el supuesto de que los mismos no pudiesen ser renovados a su vencimiento, mitigando por tanto en su totalidad este riesgo y reduciendo el riesgo de liquidez tanto a corto como a medio plazo. Estos préstamos formalizados tenían un plazo de amortización de 5 años incluyendo uno inicial de carencia en el pago de capital. Con anterioridad a la finalización del periodo de carencia fueron novados préstamos por importe de 27 millones de euros, en el sentido de ampliar en un año más el periodo de carencia en el pago de principal y también un año más su plazo de amortización total. No obstante, con fecha 14 de julio de 2020 Inmobiliaria del Sur, S.A. incorporó un nuevo Programa de Pagarés en el MARF que le permitió seguir emitiendo en ese mercado hasta el mes de julio de 2021 y hasta un importe máximo de 50 millones de euros. Con fecha 13 de julio de 2021 se incorporó un nuevo Programa con el mismo importe máximo y con fecha 14 de julio de 2022 se ha incorporado un nuevo Programa con el mismo importe máximo y que le permite nuevas emisiones hasta el mes de julio de 2023. Tras la incorporación del nuevo programa en el mes de julio de 2022, se han realizado ocho colocaciones de pagarés a plazos entre 2 y 6 meses, en los meses de julio, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022 y una emisión en enero y dos en febrero de 2023, ascendiendo el saldo vivo de pagarés emitidos al cierre del ejercicio 2022 a 10.400 miles de euros (17.600 miles de euros al cierre del ejercicio 2021) (coste amortizado de 10.359 y 17.491 miles de euros, respectivamente).

Con fecha 10 de diciembre de 2021, el Grupo, a través de su participada Insur Promoción Integral, S.L.U., emitió un bono en MARF por un importe nominal de 30 millones de euros (coste amortizado al cierre del ejercicio 2022 y 2021 de 28.675 y 29.585 miles de euros, respectivamente), registrado en los epígrafes "Obligaciones y otros valores negociables" del Pasivo no corriente y del Pasivo corriente, a un plazo de 5 años, con liquidación del cupón anual y con un tipo fijo del 4%. Durante el ejercicio 2022 la sociedad dependiente Insur Patrimonial, S.L.U. ha adquirido en el mercado secundario bonos por un nominal de un millón de euros, importe que ha sido eliminado en la consolidación al 31 de diciembre de 2022. 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 son adquiridos con los fondos del mismo. La parte de la emisión empleada en la financiación de la compra de solares se encuentra clasificada en el Pasivo corriente del Balance (coste amortizado al cierre del ejercicio 2022 de 12.706 miles de euros), y la parte de la emisión aún no utilizada para la compra de solares dentro del Pasivo no corriente (coste amortizado al cierre del ejercicio 2022 de 15.969 miles de euros). Adicionalmente la emisión se encuentra garantizada por 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 2022 se han empleado fondos del bono para la adquisición de solares por importe de 12.850 miles de euros y por tanto la cuenta escrow mantiene un saldo de 17.150 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe "Otros activos no corrientes" del activo no corriente del Balance (véase nota 12-c). Al cierre del ejercicio 2021 no se habían utilizados fondos del bono para la adquisición de solares por lo que el saldo de la cuenta escrow ascendía a 30 millones de euros.

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 2022, consideran que los mismos se encuentran cumplidos y prevén que los mismos se cumplirán para el próximo ejercicio.

Los pagos financiados se corresponden a contratos bancarios para el aplazamiento de pagos por un importe máximo de 18.750 miles de euros (líneas de confirming y otras líneas de pagos), de los cuales tenía dispuestos al cierre del ejercicio 2022 un importe de 7.606 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 es de entre 1 y 6 meses desde el pago al proveedor.

Dentro de la categoría de "Otros préstamos" se incluyen préstamos bancarios con aval del ICO en un porcentaje del 70% por importe de 29.511 miles de euros. Adicionalmente en la categoría "Pólizas de

crédito” se incluyen pólizas con un límite de 4.800 miles de euros y dispuestas al cierre del ejercicio 2022 en 3.825 miles de euros con aval del ICO del 70%.

Con fecha 18 de julio de 2019 el Grupo, a través de su participada Insur Patrimonial, S.L.U. formalizó un préstamo sindicado por un importe de 110 millones de euros, de los cuales 10 millones de euros se dispondrían para la transformación a uso hotelero del edificio de Avda. República Argentina nº23 de Sevilla, con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias en su mayoría de la propia Insur Patrimonial, S.L.U. y de la también participada IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. El préstamo tiene un plazo de amortización de 10 años, con los dos primeros de carencia de principal y con cuotas de amortización e intereses trimestrales, con amortizaciones crecientes a partir de la finalización del periodo de carencia. A lo largo del ejercicio 2021 se dispusieron del tramo de 10 millones de euros antes indicado la cantidad de 5.300 miles de euros (4.700 miles de euros dispuestos en 2020), quedando totalmente dispuesto el mencionado tramo. La amortización del préstamo se inició en el ejercicio 2021. Al cierre del ejercicio 2022 el capital pendiente de pago del préstamo asciende a 106.138 miles de euros (104.132 miles de euros a coste amortizado).

El citado préstamo sindicado está condicionado al cumplimiento de determinados covenants de carácter financiero, uno vinculado al nivel de apalancamiento del propio préstamo sindicado en relación con la valoración de las inversiones inmobiliarias que garantizan mediante hipoteca el préstamo, otro en función del apalancamiento global de la acreditada Insur Patrimonial, S.L.U. y sus sociedades filiales en relación a la valoración de todos sus activos inmobiliarios y un tercero de cumplimiento de un ratio mínimo de cobertura del servicio de la deuda, medido básicamente como la caja generada por las inversiones inmobiliarias que garantizan con hipoteca el préstamo entre el servicio de la deuda del préstamo. Los Administradores de la Sociedad Dominante, tras la evaluación exhaustiva de estos covenants al cierre del ejercicio 2022, consideran que los mismos se encuentran cumplidos.

Del total de los préstamos hipotecarios sobre existencias vigentes al 31 de diciembre de 2022 por importe de 17.738 miles de euros (9.662 miles de euros en el ejercicio 2021) registrados en el pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado adjunto, tienen vencimiento a largo plazo un importe que asciende a 8.899 miles de euros (26.758 miles de euros en el ejercicio 2021).

Los préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2022 incorporan dos préstamos de la participada IDS Madrid Manzanares, S.A. por importe de 26.551 miles de euros (28.061 miles de euros en 2021). Como se indica en la nota 2-e esta sociedad pasó a consolidarse por el método de integración global desde el 28 de octubre de 2020.

Los Administradores del Grupo consideran que las pólizas de créditos registradas en el pasivo corriente y con vencimiento a corto plazo serán íntegramente renovadas a su vencimiento.

El detalle a 31 de diciembre de 2022 y 2021 de la deuda a largo plazo, a coste amortizado, por año de vencimiento es el siguiente:

**Ejercicio 2022-**

	Miles de euros			
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Arrendamiento financiero	Total
2024	25.350	521	-	25.871
2025	17.632	762	-	18.394
2026	29.009	13.470	-	42.479
2027	9.756	783	-	10.539
2028 y siguientes	111.299	12.685	-	123.984
	<b>193.046</b>	<b>28.221</b>	-	<b>221.267</b>

**Ejercicio 2021-**

	Miles de euros			
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Arrendamiento financiero	Total
2023	22.407	1.933	-	24.340
2024	19.148	607	-	19.755
2025	17.172	645	-	17.817
2026	41.614	639	-	42.253
2027 y siguientes	120.958	5.075	-	126.033
	<b>221.299</b>	<b>8.899</b>	-	<b>230.198</b>

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

**Ejercicio 2022-**

	Miles de euros			
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Arrendamiento financiero	Total
2024	34.162	1.781	-	35.943
2025	25.584	1.921	-	27.505
2026	36.121	14.717	-	50.838
2027	15.893	1.374	-	17.267
2028 y siguientes	125.603	18.280	-	143.883
	<b>237.363</b>	<b>38.073</b>	-	<b>275.436</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 2022.

## Ejercicio 2021-

	Miles de euros			
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Arrendamiento financiero	Total
2023	27.686	2.121	-	29.807
2024	23.935	772	-	24.707
2025	21.519	793	-	22.312
2026	46.001	769	-	46.770
2027 y siguientes	129.520	6.308	-	135.828
	<b>248.661</b>	<b>10.763</b>	<b>-</b>	<b>259.424</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 2021.

El importe de los gastos financieros devengados por los préstamos hipotecarios durante los ejercicios 2022 y 2021 ha ascendido a 5.498 miles de euros y 4.511 miles de euros, respectivamente.

### 18.b) Otros pasivos financieros

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
<b>Pasivo no corriente</b>		
Fianzas	2.488	2.484
Arrendamientos financieros NIIF 16 (Nota 9)	266	278
Derivados	-	398
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo</b>	<b>2.754</b>	<b>3.160</b>
<b>Pasivo corriente</b>		
Proveedores por compras de suelos a corto plazo	828	1.112
Dividendo a cuenta a pagar (Nota 3)	2.800	2.613
Arrendamientos financieros NIIF 16 (Nota 9)	172	147
Deudas con empresas del grupo y asociadas	866	184
Fianzas	137	186
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo</b>	<b>4.803</b>	<b>4.242</b>

Las fianzas registradas en el pasivo no corriente se corresponden principalmente con las cantidades entregadas por los arrendatarios conforme a la legislación aplicable, así como garantías adicionales establecidas en determinados contratos de arrendamiento.

### Cambios en los pasivos derivados de actividades de financiación

Los cambios en los pasivos derivados de actividades de financiación en los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, incluidos tanto los derivados de los flujos de efectivo como los que no hayan tenido reflejo en el efectivo, son los siguientes:

## Ejercicio 2022-

	Miles de euros						
	31.12.2021	Flujos de caja	Sin impacto de flujos				31.12.2022
			Tipo de cambio	Variación de valor razonable	Variaciones de perímetro	Otros	
Ingresos diferidos	96	-	-	-	-	(8)	88
Deuda financiera	274.890	(14.181)	-	-	19.448	-	280.157
Derivados	398	-	-	(398)	-	-	-
Otros pasivos financieros	7.004	(4.146)	-	-	1.747	2.952(**)	7.557
	<b>282.388</b>	<b>(18.327)</b>	-	<b>(398)</b>	<b>21.195</b>	<b>2.944</b>	<b>287.802</b>

\* Incluye 139 miles de euros de pagos relacionados con arrendamientos que, de acuerdo con la aplicación de la NIIF 16 se clasifican como deuda financiera, 284 miles de euros de pagos de importes aplazados en la compra de suelos y 2.601 miles de euros de pago del dividendo a cuenta del ejercicio 2021.

\*\*Incluye el dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2022 pendiente de pago al 31.12.22.

## Ejercicio 2021-

	Miles de euros						
	31.12.2020	Flujos de caja	Sin impacto de flujos				31.12.2021
			Tipo de cambio	Variación de valor razonable	Variaciones de perímetro	Otros	
Ingresos diferidos	94	13	-	-	-	(11)	96
Deuda financiera	244.594	30.296	-	-	-	-	274.890
Derivados	695	-	-	(297)	-	-	398
Otros pasivos financieros	8.992	(4.602)*	-	-	-	2.614**	7.004
	<b>254.375</b>	<b>25.707</b>	-	<b>(297)</b>	-	<b>2.603</b>	<b>282.388</b>

\* Incluye 148 miles de euros de pagos relacionados con arrendamientos que, de acuerdo con la aplicación de la NIIF 16 se clasifican como deuda financiera, 1.142 miles de euros de pagos de importes aplazados en la compra de suelos y 3.394 miles de euros de pago del dividendo a cuenta del ejercicio 2020.

\*\*Dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 pendiente de pago al 31.12.21.

## **19. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar**

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Proveedores y acreedores	20.375	18.335
Efectos a pagar (confirming emitidos)	10.504	9.708
Grupo (Nota 12-a)	1.307	707
Anticipos de clientes (Nota 13 y 23)	18.355	3.557
<b>Total</b>	<b>50.541</b>	<b>32.307</b>

El epígrafe de Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados, y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

### ***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 31/2015, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	54,27	45,80
Ratio de operaciones pagadas	59,08	50,20
Ratio de operaciones pendientes de pago	37,31	29,68
	Miles de euros	Miles euros
Total pagos realizados	93.325	88.123
Total pagos pendientes	26.440	24.037

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 con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, a continuación se

detalla el volumen monetario y número de facturas pagadas por debajo del plazo legal establecido para el ejercicio 2022:

	<b>2022</b>	
	Miles de euros	
Volumen monetario	44.624	
Total pagos realizados	93.325	
<b>%Volumen monetario sobre total pagos</b>	<b>47,8%</b>	
	Número de facturas	
Número de facturas	8.338	
Total número de facturas	13.601	
<b>% Número de facturas sobre total</b>	<b>61,3%</b>	

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 estado de situación financiera consolidado.

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

Adicionalmente, informar que la mayoría de los pagos del Grupo 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.

## **20. Otros activos y pasivos corrientes**

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Periodificaciones a corto plazo	2.166	1.351
<b>Total activos corrientes</b>	<b>2.166</b>	<b>1.351</b>
Otras deudas	169	77
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>169</b>	<b>77</b>

## 21. Administraciones Públicas y situación fiscal

El detalle de saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros			
	2022		2021	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Administraciones Públicas acreedoras:				
Hacienda Pública IVA repercutido diferido	(5.691)	-	(4.780)	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	(1.254)	-	(1.898)	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF e IRC	(300)	-	(227)	-
Hacienda Pública acreedora por IS	(75)	-	-	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	(219)	-	(186)	-
<b>Administraciones Públicas acreedoras</b>	<b>(7.539)</b>	<b>-</b>	<b>(7.091)</b>	<b>-</b>
Administraciones Públicas deudoras:				
Hacienda Pública deudora por IS	2.328	-	1.787	-
Hacienda Pública IVA soportado diferido	5.699	-	4.785	-
Hacienda Pública deudora por IVA	1.026	-	710	-
<b>Administraciones Públicas deudoras</b>	<b>9.053</b>	<b>-</b>	<b>7.282</b>	<b>-</b>
<b>Activos por impuestos diferidos</b>	<b>-</b>	<b>10.125</b>	<b>-</b>	<b>11.639</b>
<b>Pasivos por impuestos diferidos</b>	<b>-</b>	<b>(9.823)</b>	<b>-</b>	<b>(9.298)</b>
<b>Total neto</b>	<b>1.514</b>	<b>302</b>	<b>191</b>	<b>2.341</b>

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

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

El grupo formado por Inmobiliaria del Sur, S.A., como Sociedad Dominante y Parking Insur, S.A.U, Insur Centros de Negocios, S.A.U., Cominsur, S.L.U., IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Huelva Patrimonial, S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U., Insur Promoción Integral, S.L.U., IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U., Insur Patrimonial, S.L.U. e IDS Madrid Manzanares, S.A. como sociedades dependientes, tributan en Régimen de Consolidación Fiscal. La sociedad Insur Promoción Integral, S.L.U. pasó a formar parte del grupo fiscal en el ejercicio 2015. La sociedad IDS Carabanchel Residencial, S.A. (actualmente denominada IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.) ha salido del grupo con efectos de 1 de enero de 2022.

Del saldo "Hacienda Pública deudora por IS" del cuadro anterior, correspondiente al ejercicio 2021 por importe de 1.787 miles de euros, 1.578 miles de euros se correspondían con el impuesto a devolver del Grupo Fiscal del ejercicio 2020, que fue devuelto en el mes de enero de 2022. Del saldo "Hacienda Pública deudora por IS" del cuadro anterior correspondiente al ejercicio 2022, por importe de 2.328 miles de euros, 237 miles de euros se corresponden con el impuesto a devolver del Grupo Fiscal del ejercicio 2021, que ha sido devuelto en el mes de enero de 2023, 331 miles de euros se corresponde a la rectificación de la autoliquidación del Grupo Fiscal del ejercicio 2018 en relación a la compensación de las Bases impositivas negativas de pre-consolidación de la dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U., cuyo importe ha sido devuelto en el mes de febrero de 2023, 83 miles de euros se corresponde con el impuesto de sociedades del ejercicio 2021 de la dependiente Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U.

cuyo importe ha sido devuelto en el mes de enero de 2023 y el resto del saldo se corresponde a la liquidación del impuesto sobre sociedades del Grupo Fiscal del ejercicio 2022. El saldo "Hacienda Pública acreedora por IS" del cuadro anterior, correspondiente al ejercicio 2022, por importe de 75 miles de euros se corresponde con el impuesto de sociedades a pagar del ejercicio 2022 de la dependiente Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U.

A continuación se muestra la conciliación entre el resultado contable antes de impuestos de las sociedades que forman parte del Grupo Fiscal y la base imponible del Grupo Fiscal:

#### **Ejercicio 2022-**

	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Resultado contable antes de impuestos (Grupo Fiscal)</b>			<b>18.959</b>
Diferencias permanentes -	295	(13.080)	(12.785)
Diferencia temporales-			
Con origen en el ejercicio	288	(706)	(418)
Con origen en ejercicios anteriores	281	(1.683)	(1.402)
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	16	-	16
<b>Base imponible del grupo fiscal antes de reservas de capitalización y de compensación de las bases imponibles negativas</b>			<b>4.370</b>
<b>Reservas de capitalización</b>			<b>(423)</b>
<b>Base imponible del grupo fiscal antes de compensación de las bases imponibles negativas</b>			<b>3.947</b>
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores (del Grupo)			(993)
Compensación de bases imponibles negativas previas a incorporación a Grupo (pre-consolidación)			-
<b>Base imponible del grupo fiscal</b>			<b>2.954</b>

#### **Ejercicio 2021-**

	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Resultado contable antes de impuestos (Grupo Fiscal)</b>			<b>15.546</b>
Diferencias permanentes -	657	(4.090)	(3.433)
Diferencia temporales-			
Con origen en el ejercicio	382	(162)	220
Con origen en ejercicios anteriores	277	(1.900)	(1.623)
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	11	-	11
<b>Base imponible del grupo fiscal antes de reservas de capitalización y de compensación de las bases imponibles negativas</b>	-	-	<b>10.721</b>
<b>Reservas de capitalización (*)</b>	-	-	<b>(515)</b>
<b>Base imponible del grupo fiscal antes de compensación de las bases imponibles negativas</b>	-	-	<b>10.206</b>
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores (del Grupo)	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas previas a incorporación a Grupo (pre-consolidación)	-	-	(2.680)
<b>Base imponible del grupo fiscal</b>	-	-	<b>7.526</b>

(\*) Reserva de capitalización IS 2020 compensada en la liquidación del ejercicio 2021.

A continuación se muestra la conciliación entre el resultado contable individual antes de impuestos de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. y la base imponible del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2022 de esta sociedad (esta sociedad ha tributado en el impuesto sobre sociedades de manera individual en el ejercicio 2022):

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>			<b>9.852</b>
Asignación Base imponible negativa AIE(*)-			(471)
Diferencias permanentes -	44		44
Diferencia temporales-			
Con origen en el ejercicio	-	-	-
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	-	-	-
<b>Base imponible antes de reservas de capitalización y de compensación de las bases imponibles negativas</b>			<b>9.425</b>
<b>Reservas de capitalización</b>			-
<b>Base imponible antes de compensación de las bases imponibles negativas</b>			<b>9.425</b>
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			-
<b>Base imponible del ejercicio</b>			<b>9.425</b>

(\*) Base imponible negativa del ejercicio 2022 de la AIE "FSO Tour 2018" participada por la Sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. en un 99,833% y dedicada a la producción y exhibición de espectáculos en vivo de artes escénicas y musicales (artículo 36.3 de la LIS).

La Ley 27/2014, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades modificó el tratamiento de la compensación de las Bases imponibles 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 imponibles 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. 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, ha establecido los citados límites con relación a la compensación de bases imponibles 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. De acuerdo con ello, en los ejercicios 2022 y 2021 al Grupo Fiscal le ha resultado de aplicación el límite del 25%, aunque a la sociedad Insur Promoción Integral, S.L.U., única sociedad con bases imponibles negativas de pre-consolidación, le correspondió un 50% en ambos ejercicios, compensado bases imponibles negativas de pre-consolidación por importe de 2.680 miles de euros en el ejercicio 2021. En el ejercicio 2022 la base imponible individual de la dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U. ha sido negativa, por lo que el Grupo no ha compensado bases de esta sociedad. En el ejercicio 2022 el Grupo ha compensado la base imponible negativa del Grupo Fiscal del ejercicio 2020 por importe de 993 miles de euros.

	Miles de euros					
	BINs pendientes a 31.12.2019	BINs generadas (aplicadas) en ejercicio 2020	BINs generadas (aplicadas) en ejercicio 2021	BINs (aplicadas) rectificación IS 2016 y 2018	BINs generadas (aplicadas) en ejercicio 2022	BINs pendientes a 31.12.2022
Bases imponibles negativas del Grupo	-	993	-	-	(993)	-
Bases imponibles negativas de pre-consolidación						
<i>Insur Centros de Negocios, S.A.U.</i>	45	-	-	-	-	45
<i>Insur Promoción Integral, S.L.U.</i>	7.953	-	(2.680)	(1.754)	-	3.519
<b>Bases imponibles negativas grupo fiscal</b>	<b>7.998</b>	<b>993</b>	<b>(2.680)</b>	<b>(1.754)</b>	<b>(993)</b>	<b>3.564</b>

Todas las bases imponibles negativas tienen registrado el correspondiente activo por impuesto diferido excepto las de la participada Insur Centros de Negocios, S.A.U.

En el ejercicio 2022 el TEARA falló estimatoriamente una reclamación económico-administrativa presentada por el Grupo rectificando las autoliquidaciones del impuesto sobre sociedades de los ejercicios 2016 y 2018 con relación a una mayor compensación de las bases imponibles de pre-consolidación de las sociedades Insur Promoción Integral, S.L.U. y Hacienda La Cartuja, S.L. (sociedad que en los ejercicios 2016 y 2018 tributó dentro del Grupo Fiscal cuya sociedad dominante es Inmobiliaria del Sur, S.A.). La rectificación de la autoliquidación del ejercicio 2016 ha sido abonada por la hacienda pública antes del cierre del ejercicio 2022 y la rectificación de la autoliquidación del ejercicio 2018 ha sido devuelta por la hacienda pública en el mes de febrero de 2023 (el importe de la rectificación de la autoliquidación del ejercicio 2018 referida a la dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U. se encuentra registrado en el epígrafe "Administraciones Públicas deudoras" del balance al 31 de diciembre de 2022).

La asignación de las Bases imponibles negativas del Grupo correspondientes al ejercicio 2020, compensadas en este ejercicio 2022, entre algunas de las sociedades que lo forman, fue la siguiente:

	Miles de euros
	2020
Inmobiliaria del Sur, S.A.	224
Cominsur, S.L.U.	304
Insur Centros de Negocios, S.A.U.	23
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	442
<b>Total</b>	<b>993</b>

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

El movimiento de los activos por impuestos diferidos ha sido el siguiente:

#### **Ejercicio 2022-**

	Miles de euros				
	31.12.21	Combinación de negocio (Nota 6)	Adiciones	Reversiones	31.12.22
BINs y deducciones pendientes compensar IS:					
Bases imponibles negativas	1.568	-	-	(687)	881
Deducciones pendientes compensación en IS	-	-	222	-	222
<b>Subtotal</b>	<b>1.568</b>	<b>-</b>	<b>222</b>	<b>(687)</b>	<b>1.103</b>
Diferencias temporarias deducibles:					
Gastos fros. No deducibles art. 16 Ley 24/2014	4.510	-	-	(349)	4.161
Dotación amortización art. 7 Ley 16/2012	113	-	-	(39)	74
Eliminaciones operaciones internas	1.797	(979)	742	(451)	1.109
Deterioro inversiones inmobiliarias	703	-	-	(39)	664
Deterioro participación negocios conjuntos y asoci.	2.920	-	5	-	2.925
Plan retribución variable l/p en acciones	-	-	63	-	63
Otros	28	-	7	(9)	26
<b>Subtotal</b>	<b>10.071</b>	<b>(979)</b>	<b>817</b>	<b>(887)</b>	<b>9.022</b>
<b>Total</b>	<b>11.639</b>	<b>(979)</b>	<b>1.039</b>	<b>(1.574)</b>	<b>10.125</b>

Ningún activo ni pasivo diferido se ha reconocido directamente contra patrimonio, todos se han registrado contra la cuenta de resultados.

#### **Ejercicio 2021-**

	Miles de euros			
	31.12.20	Adiciones	Reversiones	31.12.21
BINs y deducciones pendientes compensar IS:				
Bases imponibles negativas	2.244	-	(676)	1.568
Deducciones pendientes compensación en IS	175	-	(175)	-
<b>Subtotal</b>	<b>2.419</b>	<b>-</b>	<b>(851)</b>	<b>1.568</b>
Diferencias temporarias deducibles:				
Gastos fros. No deducibles art. 16 Ley 24/2014	4.797	-	(287)	4.510
Dotación amortización art. 7 Ley 16/2012	152	-	(39)	113
Eliminaciones operaciones internas	1.563	234	-	1.797
Deterioro inversiones inmobiliarias	717	-	(14)	703
Deterioro participación negocios conjuntos y asoci.	2.937	10	(27)	2.920
Plan retribución variable l/p en acciones	141	-	(141)	-
Otros	100	-	(72)	28
<b>Subtotal</b>	<b>10.407</b>	<b>244</b>	<b>(580)</b>	<b>10.071</b>
<b>Total</b>	<b>12.826</b>	<b>244</b>	<b>(1.431)</b>	<b>11.639</b>

Ningún activo ni pasivo diferido se ha reconocido directamente contra patrimonio, todos se han registrado contra la cuenta de resultados.

Al cierre del ejercicio 2020 se registraron en el epígrafe "Activos por impuestos diferidos" las deducciones sobre la cuota generadas en el ejercicio 2020 en concepto de donaciones a entidades sin ánimo de lucro acogidas a la Ley 49/2002 y del 5% adicional de los ajustes negativos realizados en el ejercicio 2020 por las dotaciones a la amortización del inmovilizado y las inversiones inmobiliarias que no fueron fiscalmente deducibles en los ejercicios 2013 y 2014 conforme a lo establecido en la Ley 16/2012, por importe de 39 y 6 miles de euros respectivamente, y de la reserva de capitalización, conforme al artículo 25 de la Ley 27/2014, que la sociedad dotó en la aplicación del resultado del ejercicio 2020 por importe de 129 miles de euros, que no pudieron ser aplicadas en ese ejercicio por falta de cuota íntegra en el supuesto de las deducciones y de falta de base imponible en el caso de la reserva de capitalización. Estas deducciones y la Reserva de Capitalización antes mencionada fueron compensadas de la cuota del impuesto Sobre Sociedades del Grupo fiscal del ejercicio 2021.

Adicionalmente, el Grupo tiene registrado un activo por impuesto diferido por importe de 4.161 miles de euros (4.510 miles de euros al cierre del ejercicio 2021) con origen en la limitación temporal que, desde el ejercicio 2012, viene operando a nivel legal en la deducibilidad de los gastos financieros. El detalle por ejercicio de los activos por impuesto diferido registrado por este concepto al cierre del ejercicio 2022 y el movimiento habido en el mismo, es el siguiente:

	Miles de euros				
	Saldo inicial	Reducciones	Saldo final	Sociedad Dominante	Asignado Sociedades Grupo Fiscal
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2012	1.137	349	788	787	1
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2013	1.043		1.043	1.040	3
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2014	694		694	682	12
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2015	964		964	947	17
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2016	194		194	185	9
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2020	478		478	254	224
<b>Total</b>	<b>4.510</b>	<b>349</b>	<b>4.161</b>	<b>3.895</b>	<b>266</b>

El detalle a 31 de diciembre de 2021, y el movimiento en dicho ejercicio, fue el siguiente:

	Miles de euros				
	Saldo inicial	Reducciones	Saldo final	Sociedad Dominante	Asignado Sociedades Grupo Fiscal
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2012	1.424	287	1.137	1.135	2
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2013	1.043	-	1.043	1.040	3
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2014	694	-	694	682	12
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2015	964	-	964	947	17
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2016	194	-	194	185	9
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2020	478	-	478	254	224
<b>Total</b>	<b>4.797</b>	<b>287</b>	<b>4.510</b>	<b>4.243</b>	<b>267</b>

El activo por impuesto diferido correspondiente a gastos financieros pendientes de deducir generados en la actividad patrimonial desarrollada por la Sociedad dominante con anterioridad a la aportación de dicha actividad a Insur Patrimonial, S.L.U. (véase Nota 1), figuran registrados en el activo de aquella (Sociedad dominante) de acuerdo con el criterio de la Dirección General de Tributos expresado en su consulta V1112-16.

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

El Grupo tiene registrado activos por impuestos diferidos por importe de 2.925 miles de euros (2.920 miles de euros en el ejercicio 2021) en concepto de diferencia temporaria deducible asociadas a la diferente valoración, contable y fiscal, de determinadas participaciones en el capital de sociedades consideradas negocios conjuntos y asociadas, con origen en deterioros sobre las mismas que no han resultado fiscalmente deducibles.

Finalmente, otras diferencias registradas en este epígrafe hacen referencia, principalmente, a ajustes de consolidación por operaciones internas del Grupo, a las amortizaciones que no resultaron fiscalmente deducibles en ellos ejercicios 2013 y 2014 y a deterioros sobre inversiones inmobiliarias que no han sido fiscalmente deducibles.

El movimiento de los pasivos por impuestos diferidos ha sido el siguiente:

#### **Ejercicio 2022-**

	Miles de euros				31.12.22
	31.12.21	Combinación de negocio (Nota 6)	Adiciones	Reversiones	
Combinación de negocios IDS Madrid Manzanares, S.A.	(6.727)	-	-	39	(6.688)
Combinación de negocios Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	-	(2.153)	-	1.529	(624)
Libertad amortización y amortización acelerada	(2.335)	-	(17)	62	(2.290)
Diferimiento por reinversión	(79)	-	-	7	(72)
Operaciones a plazos	(30)	-	-	1	(29)
1ª aplicación PGC 2007	(95)	-	-	4	(91)
Subvenciones de capital	(32)	-	-	3	(29)
<b>Total</b>	<b>(9.298)</b>	<b>(2.153)</b>	<b>(17)</b>	<b>1.645</b>	<b>(9.823)</b>

Ningún activo ni pasivo diferido se ha reconocido directamente contra patrimonio, todos se han registrado contra la cuenta de resultados.

#### **Ejercicio 2021-**

	Miles de euros			
	31.12.20	Adiciones	Reversiones	31.12.21
Combinación de negocios IDS Madrid Manzanares, S.A.	(6.776)	-	49	(6.727)
Libertad amortización y amortización acelerada	(2.380)	(17)	62	(2.335)
Diferimiento por reinversión	(85)	-	6	(79)
Operaciones a plazos	(30)	-	-	(30)
1ª aplicación PGC 2007	(99)	-	4	(95)
Subvenciones de capital	(31)	(3)	2	(32)
<b>Total</b>	<b>(9.401)</b>	<b>(20)</b>	<b>123</b>	<b>(9.298)</b>

Ningún activo ni pasivo diferido se ha reconocido directamente contra patrimonio, todos se han registrado contra la cuenta de resultados.

El Grupo tiene registrado al cierre del ejercicio 2022 un pasivo por impuesto diferido por importe de 6.688 miles de euros (6.727 miles de euros en el ejercicio 2021), consecuencia del registro a valor razonable en los estados financieros consolidados, conforme a normas y principios contables

generalmente aceptados, de los activos y pasivos de la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. por la toma de control de la misma con fecha 28 de octubre de 2020 (véase nota 2-e).

El Grupo tiene registrado al cierre del ejercicio 2022 un pasivo por impuesto diferido por importe de 624 miles de euros consecuencia del registro a valor razonable en los estados financieros consolidados, conforme a normas y principios contables generalmente aceptados, de los activos y pasivos de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. por la toma de control de la misma con fecha 16 de junio de 2022 (véase Nota 6).

El Grupo tiene diversos elementos de su inmovilizado acogidos al beneficio de amortización acelerada previsto en el Real-Decreto Ley 3/1993, consistente en que la amortización fiscal de estos elementos será 1,5 veces el coeficiente máximo previsto en las tablas de amortización fiscal vigentes. El Grupo registra el efecto impositivo del exceso de amortización fiscal sobre amortización contable con abono al epígrafe de "Pasivos por impuesto diferido", dado que la finalización de la amortización fiscal y por tanto la reversión del impuesto diferido se producirá en un plazo superior a 1 año. El importe registrado en concepto de pasivo por impuesto diferido con relación a lo previsto en el Real Decreto Ley 3/1993 asciende a 840 y 839 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

El Grupo ha registrado un ajuste positivo en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades como consecuencia de la aplicación del beneficio fiscal introducido por la Ley 4/2008, de 23 de diciembre, por la que se suprime el gravamen del Impuesto sobre el Patrimonio y se introducen otras modificaciones en la normativa tributaria, relativo a la libertad de amortización de inversiones nuevas. El importe registrado al 31 de diciembre de 2022, por este concepto en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos", asciende a 1.281 miles de euros (1.316 miles de euros en el ejercicio 2021). Asimismo, el Grupo tiene registrado pasivos por impuestos diferidos en relación a la libertad de amortización de la Ley 2/1985 por un importe de 169 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 (180 miles de euros en el ejercicio 2021).

El Grupo se acogió en ejercicios anteriores a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios regulada en el artículo 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (Real Decreto Legislativo 4/2004), hoy derogado por la Ley 27/2014, habiendo ascendido las rentas fiscales acogidas a dicha deducción (base de deducción) en los últimos cinco ejercicios a: 2.846 miles de euros en 2014, 604 miles de euros en 2013, 199 miles de euros en 2012 y 2.367 miles de euros en 2011, habiendo materializado los compromisos de reinversión a los que condiciona la aplicación de la mencionada deducción, dentro de los plazos legales establecidos.

En este sentido, se hace necesario señalar que, no obstante la supresión de dicha deducción por la Ley 27/2014, la misma, como régimen transitorio, permite, en relación a las rentas fiscales generadas en ejercicios iniciados con anterioridad al 1 de enero de 2015, que la reinversión y, con ello, la deducción, se materialice y aplique en ejercicios iniciados con posterioridad a dicha fecha. Al amparo de ello, en el ejercicio 2015, el Grupo acogió a la citada deducción el beneficio generado en 2014 (2.646 miles de euros) y en el ejercicio 2013 (3.359 miles de euros) en la venta de inversiones inmobiliarias, reinvertiendo en el ejercicio 2015, en activos aptos para ello, la cifra de 7.279 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2022 el grupo tiene registrados pasivos por impuestos diferidos con relación a la reinversión de estos beneficios extraordinarios por importe de 72 miles de euros (79 miles de euros en el ejercicio 2021).

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

	Miles de euros	
	2022	2021
Resultado consolidado antes de impuestos	16.404	14.973
Diferencias permanentes:		
Rtdo. ent. método participación de la cuenta de resultados que se presenta neto de IS	(1.697)	(4.268)
Rtdo toma control Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	(9.395)	-
Donaciones	134	128
5% dividendos eliminados en la consolidación y no tienen exención en IS	240	740
Otros	244	76
Diferencias temporarias	6.232	(904)
Base imponible fiscal previa	12.162	10.745
Reserva capitalización 2020	-	(515)
Reserva capitalización 2022	(423)	-
Compensación Bases Imponibles Negativas	(993)	(2.704)
Base imponible fiscal	10.746	7.526
Tipo impositivo	25%	25%
Cuota íntegra	2.687	1.882
Deducciones	(51)	(54)
Deducción 5% dotación amortización 2013 y 2014	(7)	(7)
Deducciones pendientes ejercicio 2020	-	(46)
Cuota líquida	2.629	1.775
Impuesto devengado IS corriente	(2.629)	(1.775)
Ajuste IS devengado corriente	29	(8)
Aplicación Bases Imponibles Negativas	(248)	(676)
Aplicación deduc. y reservas capitalización ej 2020 ptes	-	(175)
Aplicación 5% adicional dot. amort. 2013 y 2014	(7)	(7)
Adiciones / (reversiones) diferencias temp. deducibles	(71)	(329)
Adiciones / (reversiones) diferencias temp. imponibles	1.628	103
(Gasto) / Ingreso IS corriente	(2.600)	(1.783)
(Gasto) / Ingreso IS diferido	1.302	(1.084)
<b>Total IS devengado</b>	<b>(1.298)</b>	<b>(2.867)</b>

La conciliación entre las bases imponibles del ejercicio 2022 del Grupo Fiscal cuya sociedad dominante es Inmobiliaria del Sur, S.A. y de la dependiente Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.A. y la "Base imponible fiscal" del cuadro anterior es la siguiente:

	Miles de euros
Base imponible Grupo Fiscal Insur	2.954
Base Imponible Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	9.425
Total	12.379
Incremento B.I. Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. BIN AIE FSO Tur 2018	471
50% BAI Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.A. previo a la toma de control	(2.096)
Otros ajustes	(8)
Ajustado	10.746

Como se ha señalado en la Nota 2-e en el mes de diciembre de 2016 y en el contexto de la política de segregación de las actividades del Grupo a las que se ha hecho referencia en la Nota 1, 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, al amparo de lo establecido en su artículo 87, lo que se ha hecho constar expresamente en la escritura pública de aportación.

Las diferencias entre los valores fiscales y contables de los activos aportados (participaciones y solares), en la fecha de la aportación, fueron las siguientes:

	Miles de euros		
	Valor neto contable en la sociedad aportante	Valor contable en la sociedad receptora	Valor fiscal
Participación Desarrollo Metropolitanos del Sur, S.L.	11.053	11.053	11.412
Participación IDS Palmera Residencial, S.A.	3.477	3.477	3.500
Participación IDS Residencial Los Monteros, S.A.	6.070	6.070	6.250
Participación Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	1.032	1.032	3.124
Participación Urbanismo Concertado, S.A.	600	1.229	600
Solar R-1 Consesa (Sevilla)	6.009	6.009	6.009
Solar R-5 Consesa (Sevilla)	561	561	561
Solar Ferrocarriles (Jerez de la Frontera, Cádiz)	1.546	1.546	1.546
Solar El Valle (Castilleja de la Cuesta, Sevilla)	596	1.712	596
	<b>30.944</b>	<b>32.689</b>	<b>33.598</b>

Adicionalmente a finales del ejercicio 2017 la Sociedad Dominante aportó a su filial Insur Promoción Integral, S.L.U., con ocasión de una nueva ampliación de capital de esta última (véase Nota 2-e)) su participación en las sociedades dependientes íntegramente participadas, Hacienda La Cartuja, S.L.U., Cominsur, S.L.U. e IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. A la citada operación de aportación le ha resultado de aplicación el régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, al amparo de lo establecido en su artículo 87, lo que se hizo constar expresamente en la escritura pública de aportación.

Las diferencias entre los valores fiscales y contables de los activos aportados, en el momento de la operación, (participaciones financieras) fueron las siguientes:

	Miles de euros		
	Valor neto contable en la sociedad aportante	Valor contable en la sociedad receptora	Valor fiscal
Hacienda La Cartuja, S.L.U.	12.967	10.971	15.676
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	1.001	2.753	1.001
Cominsur, S.L.U.	9.572	9.572	11.500
	<b>23.540</b>	<b>23.296</b>	<b>28.177</b>

Adicionalmente en el mes de abril de 2018 la Sociedad Dominante aportó a su filial Insur Promoción Integral, S.L.U., con ocasión de una nueva ampliación de capital de esta última (véase Nota 2-e) un solar en la provincia de Málaga junto a la deuda financiera garantizada con hipoteca sobre el referido solar. A la citada operación de aportación le ha resultado de aplicación el régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, al amparo de lo establecido en su artículo 87, lo que se ha hecho constar

expresamente en la escritura pública de aportación. No existe diferencia entre el valor del activo aportado y el valor fiscal del mismo.

Con fecha 8 de junio de 2018 se otorgó la escritura de segregación de la actividad patrimonial (actividad de arrendamiento) de la Sociedad Dominante, tras el acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A. de fecha 28 de abril de 2018 aprobando el Proyecto de Segregación de la citada actividad, Con la mencionada operación se segregan los activos y pasivos de la referida actividad a favor de una nueva sociedad íntegramente participada por la sociedad matriz denominada Insur Patrimonial, S.L.U. La citada operación se acogió al régimen fiscal especial contenido en el capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, al amparo de lo establecido en su artículo 87, lo que se ha hecho constar expresamente en la escritura pública de segregación. Los activos y pasivos segregados fueron registrados por la sociedad beneficiaria por los mismos importes que figuraban en la sociedad segregada (véase Nota 6).

Adicionalmente en el mes de octubre de 2018 la Sociedad Dominante aportó a su filial Insur Promoción Integral, S.L.U., con ocasión de una nueva ampliación de capital de esta última (véase Nota 2-e) un solar en Sevilla capital junto a la deuda asociada a dicho solar. A la citada operación de aportación le ha resultado de aplicación el régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, al amparo de lo establecido en su artículo 87, lo que se ha hecho constar expresamente en la escritura pública de aportación. No existe diferencia entre el valor del activo aportado y el valor fiscal del mismo.

Adicionalmente en el mes de octubre de 2018 la Sociedad Dominante aportó a su filial Insur Patrimonial, S.L.U., con ocasión de una ampliación de capital de esta última (véase Nota 2-e)) su participación en las sociedades dependientes íntegramente participadas, IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Huelva Patrimonial, S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U., Parking Insur, S.A.U. e Insur Centros de Negocios, S.A.U, así como un local de oficinas en el edificio Insur en Sevilla capital junto con el préstamo garantizado con dicho local. A la citada operación de aportación le ha resultado de aplicación el régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, lo que se ha hecho constar expresamente en la escritura pública de aportación.

Las diferencias entre los valores fiscales y contables de los activos aportados, en el momento de la operación, (participaciones financieras y local de oficina) son las siguientes:

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

Adicionalmente en el mes de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante aportó a su filial Insur Patrimonial, S.L.U., con ocasión de una nueva ampliación de capital de esta última (véase Nota 2-e)) un local comercial en Madrid capital, un local comercial en Sevilla capital y parte de un edificio terciario compuesto de oficinas, locales comerciales, garajes y trasteros en Tomares (Sevilla). Junto a la aportación de estos inmuebles se aportaron los préstamos garantizados con hipoteca sobre los mismos. A la citada operación de aportación le ha resultado de aplicación el régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, al amparo de lo establecido en su artículo 87, lo que se ha hecho constar expresamente en la escritura pública de aportación.

Las diferencias entre los valores fiscales y contables de los activos aportados, en el momento de la operación, (participaciones financieras y local de oficina) son las siguientes:

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

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo tiene abiertos de inspección los cuatro últimos ejercicios.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun 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.

## **22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes**

El Grupo, en el desarrollo normal de su actividad tiene constituidos avales en favor de diferentes entidades por importe de 12.018 y 9.850 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 y 2021. Estos avales garantizan la ejecución de obras de construcción y promoción (11.142 y 8.873 miles de euros en 2022 y 2021 respectivamente) y garantizan la suspensión de liquidaciones tributarias (876 y 977 miles de euros en 2022 y 2021 respectivamente). Adicionalmente al 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene constituidos avales en garantía de los anticipos entregados por los clientes de la actividad de promoción (véase Nota 13).

## **23. Ingresos y gastos**

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

#### ***a.1) Importe neto de la cifra de negocios***

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2022 y 2021 es como sigue:

	Miles de euros	
	2022	2021
Ventas de edificios	60.336	40.042
Arrendamiento de inmuebles	17.438	15.314
Ingresos por construcción	34.722	44.706
Otros ingresos	4.034	5.341
<b>Total</b>	<b>116.530</b>	<b>105.403</b>

Todos los ingresos devengados por el Grupo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 han sido realizados en territorio nacional.

Los únicos clientes con operaciones que superan el 10% de la cifra de negocio del ejercicio 2022 son las sociedades del Grupo Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. e IDS Montevilla Residencial, S.A. (véase Nota 12-a). En el ejercicio 2021 solo superó el umbral del 10% de la cifra de negocio Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 74.927 y 16.606 miles de euros, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no haberse transmitido la propiedad de los inmuebles. Adicionalmente, el Grupo tiene reservas de ventas sobre inmuebles con un precio de venta que ascienden a 26.308 y 1.947 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente. Las cantidades entregadas por los clientes o documentadas en efectos, a cuenta de las ventas (en contrato privado y reservas) mencionadas, ascienden a 18.355 y 3.557 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente, y tienen como contrapartida los epígrafes de "Acreedores comerciales - anticipos de clientes" del estado de situación financiera consolidado adjunto (véase Nota 19).

En resumen, el Grupo ha cerrado los ejercicios 2022 y 2021 con unas ventas (entregas) de promociones registradas en la cuenta de resultados de 60.336 y 40.042 miles de euros, respectivamente, y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 101.235 y 18.553 miles de euros, respectivamente.

La totalidad de las preventas suscritas por el Grupo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se encuentran sujetas a cláusulas de indemnización por demora. En este sentido, la Dirección de la Sociedad Dominante 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 el Grupo.

EL Grupo 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.

Los ingresos procedentes de inmuebles arrendados durante el ejercicio 2022 han ascendido a 17.438 miles de euros (15.314 miles de euros en 2021). A la fecha del estado de situación financiera consolidado, el Grupo ha contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas:

	Miles de euros	
	2022	2021
Menos de un año	16.500	16.401
Entre uno y cinco años	43.653	47.717
Más de cinco años	29.810	38.282
<b>Total</b>	<b>89.963</b>	<b>102.400</b>

Los importes anteriores no recogen la actualización de rentas vinculada al IPC que se establece en los contratos.

El Grupo desarrolla la actividad de construcción de promociones residenciales o terciarias para distintas sociedades constituidas entre el 50% y el 75% con distintos terceros (véase Nota 12) ascendiendo el ingreso de construcción con las mismas a 34.722 miles de euros al cierre del ejercicio 2022 (44.706 miles de euros en 2021).

### **a.2) Saldos del contrato**

El detalle de los saldos a 31 de diciembre de 2022 y 2021, de los activos y pasivos de contratos derivados de acuerdos con clientes y acreedores es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Activos contractuales (*)	460	1.240
Correcciones por deterioro	-	-
	<b>460</b>	<b>1.240</b>
Pasivos por contrato no corrientes	4.552	3.318
Pasivos por contrato corrientes	13.803	239
	<b>18.355</b>	<b>3.557</b>

(\*) Al cierre del ejercicio 2022 el Grupo mantiene registrado en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar", obra ejecutada y no certificada por importe de 460 miles de euros (1.240 miles de euros en 2021).

El importe de los pasivos por contrato recoge los anticipos recibidos de clientes que se presentan en el balance en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Anticipos de clientes" cuando su cancelación se prevea en el corto plazo.

### a.3) Obligaciones asumidas

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

Actividades	Miles de euros				
	2023	2024	2025	2026 y siguientes	Total
Contratos de construcción (**)	23.317	4.357	-	-	27.674
Contratos de alquiler	16.500	14.305	11.850	47.308	89.963
Contratos de promoción de inmuebles (*)	13.803	4.307	210	-	18.320
Contratos de prestación de servicios (**)	5.761	8.179	4.171	5.666	23.777
Otros	-	-	-	-	-
	<b>59.381</b>	<b>31.148</b>	<b>16.231</b>	<b>52.974</b>	<b>159.734</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".

(\*\*) Las obligaciones de los contratos de construcción y prestaciones de servicios se corresponden en su totalidad con empresas multigrupo y asociadas.

Al cierre del ejercicio 2022, el importe de las obras pendientes de ejecutar a sociedades consideradas negocios conjuntos, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Hacienda La Cartuja, S.L.	6.677	-
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	-	33.620
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	5.895	-
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	1.049	6.867
IDS Montevilla Residencial, S.A.	14.053	11.779
<b>Total Obra pendiente ejecutar</b>	<b>27.674</b>	<b>52.266</b>

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

En relación con las obligaciones asumidas incluidas en el apartado a.3) anterior, se describen a continuación los costes activados en el balance a 31 de diciembre de 2022 y 2021, en su caso:

Contratos de construcción: no hay costes activados en el balance a 31 de diciembre de 2022 y 2021 en relación con estos contratos.

Contratos de alquiler: al 31 de diciembre de 2022 el epígrafe "Otros activos corrientes" del balance adjunto incluye 686 miles de euros (796 miles de euros en 2021) correspondientes a honorarios satisfechos a terceros por el arrendamiento de determinados inmuebles, cuyos importes se van imputando a la cuenta de resultados linealmente durante la duración del contrato de arrendamiento correspondiente. El importe registrado en la cuenta de resultados del ejercicio 2022 por este concepto ha ascendido a 110 miles de euros (17 miles de euros en 2021).

Contratos de promoción de inmuebles: 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.

Contratos de prestación de servicios: los costes de obtención de contratos comerciales se registran en el epígrafe de “Otros activos corrientes” y se imputan a la cuenta de resultados en la partida “Otros gastos de explotación” cuando se produce la transferencia de los inmuebles a los clientes. Al 31 de diciembre de 2022 el importe correspondiente a estos costes incluido en el epígrafe “Otros activos corrientes” asciende a 1.312 miles de euros (665 miles de euros en 2021), habiéndose imputado 329 miles de euros a la cuenta de resultados del ejercicio 2022 por este concepto (933 miles de euros en 2021).

**b) Gastos de personal y Plantilla media-**

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Sueldos y salarios	8.360	6.953
Seguridad Social	2.135	1.869
Indemnizaciones	590	137
Otros gastos sociales	11	185
<b>Total</b>	<b>11.096</b>	<b>9.144</b>

El número de personas empleadas al cierre del ejercicio 2022 y 2021 en las distintas sociedades que componen el Grupo asciende a 177 y 160 personas, respectivamente. La distribución por categorías es la siguiente:

	Número Medio			
	2022		2021	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Director General (Alta dirección)	-	1	-	1
Directores de Departamento	4	8	3	7
Jefes/Responsables de Área	2	7	3	7
Mandos intermedios Negocios	4	15	2	14
Técnicos	25	35	20	28
Personal de administración	8	3	9	2
Comerciales	11	6	10	7
Personal de obra	2	32	3	27
Encargados de parking	-	1	-	2
Operarios de parking	-	6	-	6
Otros	1	4	1	4
<b>Total</b>	<b>57</b>	<b>118</b>	<b>51</b>	<b>105</b>

El Grupo no tiene ningún empleado con discapacidad superior al 33% al cierre del ejercicio 2022.

**c) Resultado de sociedades valoradas por el método de participación-**

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de resultados consolidada es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	674	1.278
IDS Palmera Residencial, S.A.	1.130	2.133
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	(274)	(48)
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	(17)	(14)
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	436	(37)
IDS Montevilla Residencial, S.A.	(227)	(14)
Hacienda La Cartuja, S.L.	30	999
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	(6)	(9)
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	(42)	(5)
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	3	(15)
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	(4)	-
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	(6)	-
<b>Total</b>	<b>1.697</b>	<b>4.268</b>

**d) Resultados financieros-**

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de resultados consolidada es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Ingresos financieros:		
Otros ingresos financieros	1.530	634
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos	(9.261)	(6.310)
Diferencias por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	1.677	314
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	35	31
Gastos financieros capitalizados	1.214	230
	(6.335)	(5.735)
<b>Neto</b>	<b>(4.805)</b>	<b>(5.101)</b>

**e) Aportación al resultado consolidado-**

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

	Miles de euros					
	2022			2021		
	Sociedad Dominante	Socios externos	Total	Sociedad Dominante	Socios externos	Total
Sociedades consolidadas por integración global:						
Inmobiliaria del Sur, S.A.	(854)	-	(854)	(1.804)	-	(1.804)
Insur Promoción Integral, S.L.U.	(1.981)	-	(1.981)	4.281	-	4.281
Insur Patrimonial, S.L.U.	5.535	-	5.535	4.582	-	4.582
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.A.U.	10.004	-	10.004			
Cominsur, S.L.U.	2	-	2	(2)	-	(2)
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	(69)	-	(69)	(432)	-	(432)
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	195	-	195	184	-	184
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	(472)	-	(472)	90	-	90
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	(5)	-	(5)	1	-	1
Parking Insur, S.A.U.	55	-	55	48	-	48
Insur Centros de Negocios, S.A.U.	-	-	-	-	-	-
IDS Madrid Manzanares, S.A.	899	100	999	801	89	890
	<b>13.309</b>	<b>100</b>	<b>13.409</b>	<b>7.749</b>	<b>89</b>	<b>7.838</b>
Sociedades consolidadas por el método de la participación:						
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	674	-	674	1.278	-	1.278
IDS Palmera Residencial, S.A.	1.130	-	1.130	2.133	-	2.133
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	(274)	-	(274)	(48)	-	(48)
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	(17)	-	(17)	(14)	-	(14)
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	436	-	436	(37)	-	(37)
IDS Montevilla Residencial, S.A.	(227)	-	(227)	(14)	-	(14)
Hacienda La Cartuja, S.L.	30	-	30	999	-	999
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	(6)	-	(6)	(9)	-	(9)
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	(42)	-	(42)	(5)	-	(5)
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	(6)	-	(6)	-	-	-
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	(4)	-	(4)	-	-	-
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	3	-	3	(15)	-	(15)
	<b>1.697</b>	-	<b>1.697</b>	<b>4.268</b>	-	<b>4.268</b>
	<b>15.006</b>	<b>100</b>	<b>15.106</b>	<b>12.017</b>	<b>89</b>	<b>12.106</b>

## **24. Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración, a la alta dirección, y a los auditores del Grupo**

### **Transparencia relativa a las participaciones y actividades de los miembros del Consejo de Administración**

Durante los ejercicios 2022 y 2021, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han devengado un importe de 284 miles de euros por su retribución en su condición de consejeros, establecida en el artículo 51º de los Estatutos Sociales de Inmobiliaria del Sur, S.A (268 miles de euros en 2021). Adicionalmente, durante el ejercicio 2022 los miembros del Consejo han percibido dietas por asistencia a reuniones del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. o sus comisiones y a Consejos de Administración de sociedades del grupo por un importe global de 282 miles de euros (270 miles de euros en 2021).

Adicionalmente, determinados consejeros, no ejecutivos, han percibido una retribución fija por su mayor dedicación y responsabilidad y ostentar algún cargo en el seno del Consejo o en alguna de sus Comisiones por importe de 55 miles de euros (52 miles de euros en el ejercicio 2021).

Al 31 de diciembre de 2022, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no eran titulares de anticipos o créditos concedidos o avalados por ésta. Asimismo, tampoco se habían contraído por la Sociedad Dominante compromisos en materia de seguros de vida, ni de complementos de pensiones, respecto a los citados Administradores de la Sociedad Dominante.

De la información obtenida de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y del resto de sociedades del Grupo en las que la Sociedad Dominante tiene control, acerca, de su participación, o por personas con ellos vinculadas, en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social del Grupo y sobre la realización de actividades por cuenta propia o ajena por parte de los mismos, o por, personas a ellos vinculadas, de igual o análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social del Grupo, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha concluido que no existe en ningún caso competencia efectiva con las actividades del Grupo, por lo que no se desglosa ninguna información a dicho respecto.

Asimismo, ni los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante o del resto de sociedades del Grupo en las que la Sociedad Dominante tiene control, ni las personas vinculadas a los mismos han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés del Grupo.

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 Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está integrado por 13 hombres y 2 mujeres, en calidad de consejeros o representantes de consejeros.

La retribución de la Alta Dirección del Grupo ha ascendido a 262 miles de euros en el ejercicio 2022 (227 miles de euros en 2021). El Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha percibido durante el ejercicio 2022 por sus funciones ejecutivas un importe de 290 miles de euros (271 miles de euros en el ejercicio 2021). Ambos directivos son de sexo masculino.

### **Retribución y otras prestaciones al personal directivo**

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su reunión celebrada el 28 de enero de 2022, ha aprobado un nuevo sistema de retribución excepcional de carácter variable a largo plazo, consistente en la entrega de acciones de la Sociedad Dominante a varios directivos del grupo y al Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo. El Plan de Retribución está condicionado a la consecución de determinados objetivos establecidos en el Plan Estratégico del Grupo 2021-2025 y determinados objetivos personales relacionados con el citado Plan. La Junta General de la Sociedad Dominante, en su sesión del 31 de marzo de 2022, ha acordado la inclusión de este incentivo en la política de remuneraciones de los Consejeros para el periodo 2022-2024.

El objeto del Plan consiste en la entrega de un número máximo de 125.100 acciones de la Sociedad Dominante. La liquidación del mencionado Plan será una vez formuladas y aprobadas las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2025, quedando condicionada la entrega a las siguientes condiciones generales:

- Que, salvo circunstancias especiales debidamente justificadas, el beneficiario permanezca, de forma ininterrumpida, en la plantilla de la Sociedad Dominante o de otra entidad perteneciente al Grupo, ostentando el cargo de directivo o Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo, desde el día de la aprobación hasta el día 31 de marzo de 2027.
- Que Grupo Insur obtenga unos resultados consolidados, acumulados de los ejercicios 2022 a 2025, ambos inclusive, superiores a un determinado porcentaje o umbral de los previstos en el Plan Estratégico 2021-2025.

El Plan Estratégico 2021-2025 fue aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante con fecha 15 de septiembre de 2021 y comunicado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores como Otra Información Relevante ese mismo día.

El gasto devengado en el ejercicio 2022 por el Plan de Retribución ha ascendido a 251 miles de euros que se han registrado con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de resultados consolidadas del ejercicio 2022 adjunta, y a su vez un abono a la partida "Acciones de la Sociedad Dominante" del patrimonio neto de los estados de situación financiera consolidados adjunto.

Dado que el coste de este Plan de Retribución lo asume íntegramente la Sociedad Dominante, sin que se produzca una compensación por parte de las sociedades filiales, el coste de esta operación para la Sociedad Dominante se considera como una aportación realizada por la Sociedad Dominante a sus sociedades filiales, que de acuerdo con las normas y principios contables generalmente aceptados se registra como un incremento de la inversión de la Sociedad Dominante en sus sociedades filiales en las cuentas anuales individuales, las cuales han registrado el correspondiente gasto de personal con abono a sus reservas como expresión de la aportación recibida por parte de la Sociedad Dominante.

#### **Honorarios relativos a los servicios de auditoría y otros servicios prestados por el auditor del Grupo**

Durante el ejercicio 2022 y 2021, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

##### **Ejercicio 2022**

Descripción	Miles de euros
Servicios de Auditoría	77
Servicios distintos de la auditoría	
Otros servicios de verificación	3
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>80</b>

##### **Ejercicio 2021**

Descripción	Miles de euros
Servicios de Auditoría	73
Servicios distintos de la auditoría	
Otros servicios de verificación	2
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>75</b>

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

El importe satisfecho durante los ejercicios 2022 y 2021 por la prima de seguro de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados por actos u omisiones asciende a 28 miles de euros y 27 miles de euros respectivamente.

## **25. Información sobre medioambiente**

Las sociedades del Grupo en el ejercicio de su actividad promotora habitual tienen en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente. Asimismo, no se han incurrido en gastos relacionados con la protección y mejora del medioambiente de importes significativos.

Las Sociedades del Grupo no estiman que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto.

Del mismo modo no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental de carácter significativo.

## **26. Gestión de riesgos**

El Grupo está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

### *Gestión de capital*

El Grupo Insur tiene como objetivo primordial el mantenimiento de una estructura óptima de capital que avale su capacidad para continuar como empresa en funcionamiento y salvaguarde el rendimiento para sus accionistas, así como los beneficios de los tenedores de instrumentos de patrimonio neto.

La estructura de capital del Grupo incluye: deuda (constituida por préstamos, créditos, derivados y deudas por arrendamiento financiero detalladas en la Nota 18), efectivo y otros activos líquidos (Nota 15), el capital, las reservas, los beneficios no distribuidos y la autocartera (Nota 16). En concreto, la política de gestión de capital está dirigida a asegurar el mantenimiento de un nivel de endeudamiento razonable, así como maximizar la creación de valor para los accionistas.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y el Área Financiera, responsables de la gestión de riesgos financieros, revisan periódicamente la estructura de capital, así como la ratio de solvencia y los niveles de liquidez dentro de la política de financiación del Grupo. Así mismo revisa la estructura de capital de forma periódica, así como la ratio de endeudamiento financiero.

El coste de capital y los riesgos asociados a cada clase de capital, a la hora de tomar decisiones sobre las inversiones propuestas por las distintas áreas de actividad son evaluados por la Dirección del Grupo, y supervisados por el propio Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en sus sesiones periódicas.

El GAV o valor bruto de los activos inmobiliarios del Grupo, valorando las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas al arrendamiento como al uso propio, en explotación o construcción, y las existencias por su valor de mercado, según tasación de CBRE Valuation Advisory, S.A. asciende a 485.790 miles de euros.

La deuda financiera neta del Grupo se ha situado en 227.106 miles de euros.

El LTV (Loan to Value) o relación entre deuda financiera neta y valor de los activos es del 46,7%. No obstante una parte relevante de la actividad de promoción del Grupo es desarrollada a través de sociedades consideradas negocios conjuntos y que se consolidan por el método de la participación. Estas

sociedades en el porcentaje en el que el Grupo participa en ellas, tienen activos inmobiliarios de la actividad de promoción con un valor razonable según la valoración realizada por CBRE por importe de 98.484 miles de euros (100.467 miles de euros en 2021). Adicionalmente estas mismas sociedades mantienen una deuda financiera neta global, en el porcentaje en el que el Grupo participa en ellas, por importe de 9.856 miles de euros (2.903 miles de euros en 2021). Bajo esta consideración el LTV o ratio entre deuda financiera neta y valor brutos de los activos es del 40,5% (37,9% en el ejercicio 2021).

En relación con la estructura de capital ajeno que el Grupo Insur tiene establecida al 31 de diciembre de 2022, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 193.044 miles de euros (Nota 18) y "Pasivo corriente" por importe de 87.112 miles de euros (el pasivo no corriente incluye el Bono emitido por Insur Promoción Integral, S.L.U. que se encuentra pendiente de invertir y el pasivo corriente incluye el Bono emitido por Insur Promoción Integral, S.L.U. invertido en la compra de solares y la deuda por pagarés emitidos en MARF) (Nota 18). A 31 de diciembre de 2022, el Grupo solo tiene deuda financiera sujeta al cumplimiento de cláusulas contractuales o covenants financieros con relación al préstamo sindicado con garantía sobre inversiones inmobiliarias y al Bono emitido en MARF (véase Nota 18).

Los principios básicos definidos por el Grupo en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con las normas de buen gobierno corporativo.
- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Los principales riesgos a reseñar son:

### **Riesgo de tipo de interés**

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

La estructura de riesgo financiero al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente: de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 280.156 miles de euros, 74.702 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad Dominante, mantiene un instrumento financiero de cobertura de tipo de interés, contratado en el ejercicio 2017, cuyas principales características y valor de mercado son las siguientes:

Instrumento	Vencimiento	Tipo	Miles de euros			
			Nominal	Prima	Valor razonable 31.12.21	Valor razonable 31.12.22
CAP	05/05/2024	2,25% (*)	50.000	529	27	683

(\*) Sobre Euribor 12 meses

Con fecha 18 de julio de 2019 el Grupo, a través de su participada Insur Patrimonial, S.L.U. contrató un swap de tipo de interés con un nominal de 20.000 miles de euros, cuyas principales características y valor de mercado son las siguientes:

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

El Grupo ha registrado el cambio de valor razonable de estos dos instrumentos financieros, por importe de 1.677 miles de euros (beneficios) (319 miles de euros en 2021) en el epígrafe "Diferencias por variaciones del valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2022 adjunta.

### Riesgo de liquidez-

El Grupo 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 claro signos de mejora, lo que se ha traducido también en la disposición del sistema financiero a la concesión de financiación al sector bajo unas premisas más exigentes, pero que están permitiendo al Grupo la financiación de sus proyectos.

Esta capacidad de financiación del Grupo, bajo estas nuevas premisas del sistema financiero, se debe a un endeudamiento razonable, su capacidad para generar recursos y su fuerte vocación patrimonialista, con una cartera de inmuebles, incluyendo los inmuebles de uso propio, con un valor de mercado a 31 de diciembre de 2022 de 366.231 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2022 se encontraba en un 11,3% libres de cargas y gravámenes.

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2022 el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 32.901 miles de euros (49.844 miles de euros en el ejercicio 2021) y el importe de los activos realizables a corto plazo que figuran en el estado de situación financiera adjunto es superior a las obligaciones a corto plazo.

- Al 31 de diciembre de 2022 mantiene un disponible en pólizas de crédito por importe de 10.667 miles de euros.
- Las ventas comerciales de unidades terminadas y en curso de construcción suscritas con clientes al 31 de diciembre de 2022 ascienden a 101.235 miles de euros (18.553 miles de euros en el ejercicio 2021).
- El Grupo puede disponer de cantidades adicionales a las dispuestas a 31 de diciembre de 2022 de préstamos hipotecarios para financiar la ejecución de las obras, por importe de 69.115 miles de euros, de los que 45.082 miles de euros corresponden a disposiciones por certificaciones de obra y 24.033 miles de euros corresponden a disposiciones vinculadas a entrega de viviendas.
- Dispone así mismo de terrenos y solares y promociones cuyo valor de coste asciende a 28.111 miles de euros libre de cargas y gravámenes y sin financiación asociada.
- El Grupo mantiene libre de cargas y gravámenes 41.214 miles de euros, el 11,3% del valor razonable de sus activos inmobiliarios destinados a arrendamiento y uso propio, valorados a 31 de diciembre de 2022 por la firma CBRE Valuation Advisory, S.A. en 366.231 miles de euros.
- A 31 de diciembre de 2022, el Grupo tiene registrado a corto plazo un importe de 2.085 miles de euros de financiación hipotecaria sobre solares y 138 miles de euros de financiación hipotecaria subrogable. Con relación a los préstamos sobre solares, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que serán novados a su vencimiento. Respecto a la financiación hipotecaria subrogable, parte de la misma será subrogadas por los clientes con la venta de unidades inmobiliarias.
- A 31 de diciembre de 2022, el Grupo dispone de un importe de 17.150 miles de euros, de la emisión del Bono en MARF (véase Nota 18 y 12-c), registrado en el epígrafe "Otros activos no corrientes" del activo, cuyo destino es la adquisición de solares.

Todo ello permite concluir que el Grupo tendrá cubiertas las necesidades de financiación de sus operaciones.

#### **Riesgo de crédito-**

El Grupo 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 o contratación de derivados se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante ya que, ningún cliente público privado o grupo representa un porcentaje muy significativo de los ingresos de este segmento de negocio.

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

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

#### **Riesgo de mercado-**

El Grupo actúa en dos segmentos del mercado inmobiliario, como son la promoción de viviendas y activos terciarios y el arrendamiento de inmuebles.

### **Riesgos en materias de índole legal y fiscal-**

Las actividades del Grupo están sometidas a disposiciones legales, fiscales y a requisitos urbanísticos. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la U.E. pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio en este entorno legal y fiscal puede afectar a la planificación general de las actividades del Grupo. El cual, a través de los correspondientes departamentos internos, vigila, analiza y en su caso, toma las medidas precisas al respecto.

### **Riesgos económicos-**

Estos riesgos intentan controlarse en las adquisiciones, mediante meticulosos análisis de las operaciones, examinando y previendo los problemas que podrían surgir en un futuro, así como planteando las posibles soluciones a los mismos. En las enajenaciones, el principal riesgo está en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos, como consecuencia de incumplimiento por parte de los compradores de los mismos. Estos riesgos intentan controlarse mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación. No obstante, en la mayoría de las operaciones de venta de inmuebles el cobro se realiza en su totalidad con la entrega de la posesión material de los mismos, por lo que el riesgo de falta de cobro es inexistente.

### **Riesgos en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias-**

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención y control que el Grupo tiene implantado, de conformidad con la legislación aplicable, contando con el correspondiente Manual en el que se recogen las normas de orden interno relativos a esta materia y con un Órgano de Control, Información y Comunicación que mantiene las relaciones tanto con los empleados de la Entidad como con los Servicios de Prevención.

### **Riesgos en materia de protección de datos de carácter personal-**

Estos riesgos se controlan mediante cláusulas especiales y normalizadas a incluir en los contratos en diferentes situaciones, que, ajustándose a la Norma que regula esta materia, permiten limitar e incluso extinguir cualquier tipo de responsabilidad de Inmobiliaria del Sur, S.A. y el resto de sociedades del Grupo.

### **Riesgos penales-**

Estos riesgos se controlan mediante un sistema de prevención que el Grupo tiene implantando, contando con una política y un manual de prevención de riesgos penales que establecen los principios generales de comportamiento en esta materia. El Grupo ha constituido un órgano de control y seguimiento que vela por el cumplimiento de lo establecido en este sistema.

Se ha implantado un Sistema de Gestión de Compliance Penal conforme a la norma UNE 19601, que en 2022 ha sido auditado internamente y posteriormente por AENOR, habiéndose obtenido el Certificado de AENOR con fecha 27 de julio de 2021.

### **Riesgos en materia de protección de los consumidores y usuarios-**

El Grupo cumple con las exigencias de las diferentes Normas estatales y autonómicas en materia de consumidores y usuarios. De hecho, cuenta con modelos de contratos específicos para aquellas

Comunidades Autónomas que tienen legislación específica en esta materia. Asimismo, el Grupo tiene por norma contestar a todas aquellas posibles reclamaciones que puedan llegar de organismos públicos de consumo, con un ánimo conciliador y reparador.

El Grupo dispone de un código ético de conducta que establece los principios básicos y normas de conducta que han de regir el buen gobierno corporativo y el comportamiento de las empresas integrantes del Grupo y la actuación de todos sus administradores, directivos y empleados. Asimismo, dispone de un canal de denuncias tanto interno como externo a disposición de todo consumidor de todo usuario que desee formalizar una denuncia contra el Grupo.

Por último, dispone de un sistema de gestión de calidad certificado por un organismo externo acreditado (AENOR), que garantiza el cumplimiento de la norma de calidad ISO 9001, así como de la normativa en materia de consumo.

## **27. Hechos posteriores**

No se han producido hechos relevantes adicionales con posterioridad al cierre del ejercicio 2022 que pudieran afectar a la imagen fiel de las cuentas.

## **Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes**

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

## **Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea e Informe de Gestión Consolidado, junto con el Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas emitido por un Auditor Independiente

# Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

## **1. Actividad del Grupo**

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., fue constituida por tiempo indefinido el 6 de septiembre de 1945, teniendo su domicilio social en Sevilla, calle Ángel Gelán, número 2, desde el 27 de enero de 2006.

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

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

Las actividades antes indicadas pueden ser desarrolladas total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo. Al cierre del ejercicio 2022 la práctica totalidad de la actividad de arrendamientos de inmuebles y de promoción inmobiliaria del Grupo es realizada a través de las sociedades íntegramente participadas por la sociedad dominante denominadas Insur Patrimonial, S.L.U. e Insur Promoción Integral, S.L.U., respectivamente. Así mismo el Grupo realiza parte de su actividad de promoción a través de sociedades asociadas que son participadas por la sociedad Insur Promoción Integral, S.L.U. En la Nota 11 de esta Memoria se informa de las actividades que realizan las Sociedades filiales de Inmobiliaria del Sur, S.A. El Grupo de sociedades del cual es cabecera Inmobiliaria del Sur, S.A., y conforme a lo planificado en el anterior Plan Estratégico 2016-2020 y autorizado por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 9 de abril de 2016, comenzó en el ejercicio 2016 el proceso de segregación de cada uno de los negocios del Grupo, para que se desarrollen a través de sociedades diferentes aunque íntegramente participadas por la matriz, proceso que culminó en el ejercicio 2018, tras el acuerdo tomado por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante de fecha 28 de abril de 2018, con la segregación de la actividad de arrendamiento realizada a través de la Sociedad Dominante a favor de una nueva sociedad íntegramente participada por ésta denominada Insur Patrimonial, S.L.U. El mencionado proceso de

segregación de las actividades de arrendamiento de inmuebles y promoción inmobiliaria a través de sociedades íntegramente participadas se realizó para conseguir los siguientes objetivos fundamentales: (i) optimizar la gestión de los negocios, (ii) conseguir una mejor asignación de los recursos, (iii) mejorar la gestión de los riesgos y (iv) ayudar a una mejor comprensión del Grupo tanto para inversores como para otros terceros.

El objeto social de las Sociedades Dependientes, los negocios conjuntos y las Sociedades asociadas está relacionado con el sector inmobiliario, según detalle adjunto:

- ✓ Insur Promoción Integral, S.L.U.: Promoción, construcción, venta y actividad patrimonial.
- ✓ Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ Cominsur, S.L.U.: Construcción, promoción y venta. Agente Urbanizador.
- ✓ IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.: Construcción y urbanización.
- ✓ Insur Patrimonial, S.L.U.: Actividad Patrimonial.
- ✓ IDS Madrid Manzanares, S.A.: Promoción, construcción, venta y actividad patrimonial.
- ✓ IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.: Actividad Patrimonial.
- ✓ IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.: Actividad Patrimonial.
- ✓ IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.: Actividad Patrimonial.
- ✓ Parking Insur, S.A.U.: Explotación de parkings.
- ✓ Insur Centros de Negocios, S.A.U.: Explotación de Centros de Negocios.
- ✓ IDS Palmera Residencial, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Residencial Los Monteros, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Medina Azahara Residencial, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Montevilla Residencial, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ Hacienda la Cartuja, S.L.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Pacífico Patrimonial, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A. (anteriormente denominada IDS Carabanchel, S.A.U.): Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.: Promoción, construcción y venta.

Dadas las actividades a las que se dedican las Sociedades del Grupo, las mismas no tienen responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del Grupo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

A continuación, se enumeran algunos anexos fundamentales requeridos según la taxonomía ESEF y en concordancia con la norma técnica 32-60-254 desarrollada por la Autoridad Europea de Valores y Mercados (AEM) publicada el 18 de diciembre de 2017

1. Denominación: Inmobiliaria del Sur, S.A.
2. Domicilio Social: Calle Angel Gelán, nº2. 41.013 (Sevilla).
3. Forma jurídica: Sociedad Anónima
4. País de constitución: España.
5. Dirección Sede Social: Calle Angel Gelán, nº2. 41.013 (Sevilla).
6. Centro Principal de la actividad: Calle Angel Gelán, nº2. 41.013 (Sevilla).
7. Actividades principales:
  - a. La compra, construcción, venta, arrendamiento y cualquier otra forma de explotación admitida en Derecho, de toda clase de bienes inmuebles, especialmente terrenos, viviendas, locales, oficinas, aparcamientos, naves industriales y complejos turísticos, hoteleros y deportivos.
  - b. La redacción, tramitación y ejecución de proyectos y planes de ordenación urbana de terrenos susceptibles de ello, de conformidad con lo previsto en las disposiciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos de aplicación y demás disposiciones vigentes en la materia, ya sea para uso residencial, industrial o terciario.
  - c. La constitución y promoción de comunidades para la adquisición de terrenos, construcción o terminación de edificios, ya sean viviendas, oficinas, locales o aparcamiento, así como naves industriales.
  - d. La prestación a terceros de toda clase de servicios de asesoramientos, representación, administración, promoción, compra, venta y arrendamiento, referidos a negocios de carácter inmobiliario, incluidos los relativos a confección de proyectos de ordenación urbana, su ejecución y dirección.
  - e. La fabricación industrial de materiales para la construcción, prefabricados, estructuras y demás con destino a obras propias o para su venta a terceros.
  - f. La compra, venta y uso por cualquier título jurídico de toda clase de maquinaria y materiales relacionados con la construcción.
8. Nombre de la Sociedad dominante: Inmobiliaria del Sur, S.A.
9. Nombre de la Sociedad última dominante del Grupo: Inmobiliaria del Sur, S.A.

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas**

### ***a) Bases de presentación-***

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2022 han sido obtenidas de los registros contables individuales de Inmobiliaria del Sur, S.A. y de las Sociedades Dependientes que se indican en la Nota 11, y han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el 28 de febrero de 2023.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo Inmobiliaria del Sur al 31 de diciembre de 2022 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2022 (NIIF) difieren de los utilizados por las entidades integradas en el mismo (normativa local), en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2021, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 31 de marzo de 2022. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2022, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

Desde el 1 de enero de 2022, han entrado en vigor las siguientes Normas e Interpretaciones adoptadas por la Unión Europea:

<b>Aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>		<b>Aplicación obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de:</b>
<b>Modificaciones y/o interpretaciones</b>		
Modificación de la NIIF 3 Referencia al Marco Conceptual	Se actualiza la NIIF 3 para alinear las definiciones de activo y pasivo en una combinación de negocios con las contenidas en el marco conceptual	1 de enero de 2022
Modificación de la NIC 16 Ingresos obtenidos antes del uso previsto	La modificación prohíbe deducir del coste de un inmovilizado material, cualquier ingreso obtenido por el uso de ese activo antes de que el mismo, esté preparado para su uso previsto.	
Modificación de la NIC 37 Contratos onerosos – Coste de cumplir un contrato	La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato.	
Mejoras a las NIIF Ciclo 2018-2020	Modificaciones menores a la NIIF 1; NIIF 9; NIIF 16 y NIC 41	

Las normas e interpretaciones adaptadas por la Unión Europea con entrada en vigor desde el 1 de enero de 2022 no han tenido impacto significativo en los estados financieros a 31 de diciembre de 2022.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, las siguientes son las normas e interpretaciones más significativas que habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

<b>Aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>		<b>Aplicación obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de:</b>
<b>Modificaciones y/o interpretaciones</b>		
Modificación a la NIC 1 Desglose de políticas contables	Modificaciones que permiten a las entidades, identificar adecuadamente la información sobre políticas contables materiales que debe ser desglosada en los estados financieros.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 8 Definición de estimaciones contable	Modificaciones y aclaraciones sobre qué debe entenderse como un cambio de una estimación contable.	
Modificación a la NIC 12 Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una única transacción	Clarificaciones sobre cómo las entidades deben registrar el impuesto diferido que se genera en operaciones como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.	
Modificación a la NIIF 17 Contratos de seguros – Ampliación inicial de la NIIF 17 y NIIF 9, información comparativa	Modificación de los requisitos de transición de la NIIF 17 para las aseguradoras que aplican la NIIF 17 y la NIIF 9 por primera vez al mismo tiempo.	
<b>Nuevas normas</b>		
NIIF 17 Contratos de seguros y sus modificaciones	Reemplaza a la NIIF 4 y recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2023

<b>No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea en la fecha de publicación de este documento</b>		<b>Aplicación obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de:</b>
<b>Modificaciones y/o interpretaciones</b>		
Modificación a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes y clasificación de pasivos no corrientes con covenants	Clarificaciones respecto a la presentación como corrientes o no corrientes de pasivos, y en particular de aquellos con vencimiento condicionado al cumplimiento de covenants.	1 de enero de 2024
Modificación a la NIIF 16 Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior	Esta modificación aclara la contabilidad posterior de los pasivos por arrendamientos que surgen en las transacciones de venta y arrendamiento posterior	

Los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado los potenciales impactos de la entrada en vigor de dichas Normas e Interpretaciones y consideran que no tendrán un impacto significativo en las cuentas anuales del Grupo correspondiente al próximo ejercicio.

**b) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas-**

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2022 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (Notas 8 y 10)
- El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 12 y 15)
- El importe de determinadas provisiones (Nota 17)
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Nota 18)
- La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 21)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2022 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de resultados consolidada.

**c) Principios de consolidación-**

La definición del Grupo Inmobiliaria del Sur se ha efectuado de acuerdo con las NIIF 10 y 11. El perímetro de la consolidación del Grupo Inmobiliaria del Sur en los ejercicios 2022 y 2021 está integrado por Inmobiliaria del Sur, S.A. y las siguientes sociedades:

	Porcentaje de participación	
	2022	2021
<b>Sociedades Dependientes (integración global):</b>		
Insur Promoción Integral, S.L.U.	100%	100%
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. (a)	100%	-
Cominsur, S.L.U.	100%	100%
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	100%	100%
IDS Carabanchel Residencial, S.A.U. (b)	-	100%
Insur Patrimonial, S.L.U.	100%	100%
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	100%	100%
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	100%	100%
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	100%	100%
Parking Insur, S.A.U.	100%	100%
Insur Centros de Negocios, S.A.U.	100%	100%
IDS Madrid Manzanares, S.A.	90%	90%
<b>Sociedades Asociadas (método de la participación):</b>		
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (a)	-	50%
IDS Palmera Residencial, S.A.	50%	50%
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	50%	50%
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	50%	50%
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	50%	50%
IDS Montevilla Residencial, S.A. (c)	75%	70%
Hacienda la Cartuja, S.L.	70%	70%
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	50%	50%
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	50%	50%
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A. (b)	50%	-
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A. (d)	50%	-
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	30%	30%

- (a) Con fecha 16 de junio de 2022 Insur Promoción Integral, S.L.U. ha adquirido el 50% de las participaciones sociales que titulaba el socio Anida Operaciones Singulares, S.A.U., pasando a ostentar la primera el 100% de la participación en esta sociedad, que desde esa fecha pasa a consolidarse por el método de integración global (véase Nota 6).
- (b) En el ejercicio 2022 se ha producido la entrada en el capital de IDS Carabanchel Residencial, S.A. de socios ajenos al Grupo y el cambio de su denominación social a IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A. (véanse Notas 2-e y 12-a).
- (c) Con fecha 4 de octubre de 2022 la Sociedad del Grupo Insur Promoción Integral, S.L.U. ha adquirido un 5% adicional de participación en el capital social de IDS Montevilla Residencial, S.A.
- (d) Sociedad constituida en el ejercicio 2022.

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene un dominio efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión, y en los casos que se posee una influencia significativa mediante la aplicación del "método de la participación" (véanse Notas 11 y 12). Las sociedades participadas Hacienda La Cartuja, S.L. e IDS Montevilla Residencial, S.A. en las que el Grupo participa en un 70% y un 75% respectivamente se consolidan por el método de la participación, al considerar los Administradores del Grupo que no se ejerce control sobre las mismas, por existir en ambas sociedades un pacto entre los socios que hace que las decisiones relevantes tanto estratégicas como operativas deban ser tomadas por unanimidad de ambos socios.

La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante. La participación de los minoritarios en:

-El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Intereses Minoritarios" del estado de situación financiera consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto del Grupo.

-Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo "Resultado Atribuido a intereses minoritarios" de la cuenta de resultados consolidada.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que el hecho de que las sociedades participadas realicen la misma actividad que el objeto social del Grupo, así como la relevante aportación que suponen estas actividades realizadas por sociedades integradas por el método de la participación al estado de resultados consolidado del Grupo, justifican clasificar el resultado correspondiente a las sociedades consolidadas por el método de la participación integrantes de la actividad ordinaria del grupo bajo el epígrafe de "Resultado de entidades valoradas por el método de la participación" como parte del "Resultado de explotación" del Grupo para todas aquellas asociadas y joint ventures que formen parte del mismo negocio operativo del Grupo, con el fin de reflejar de forma más fiable la información financiera contenida en las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, de acuerdo con lo desarrollado en la Decisión EECS/0114-06 - "Cambios en la presentación de la participación en resultados de las asociadas y negocios conjuntos contabilizadas por el método de la participación" dictada por el European Securities and Markets Authority (ESMA).

Los saldos y transacciones significativas efectuadas entre sociedades consolidadas por integración global, así como los resultados incluidos en las existencias procedentes de compras a otras sociedades del Grupo, han sido eliminados en el proceso de consolidación.

Los estados financieros consolidados adjuntos no incluyen el efecto fiscal que, en su caso, pudiera producirse como consecuencia de la incorporación de las reservas de sociedades consolidadas en el patrimonio de la Sociedad Dominante, por considerar en relación a las reservas en sociedades dependientes que el Grupo controla su reversión ya que las mismas se destinarán a la financiación de las operaciones de cada sociedad y por tanto no representarán un coste fiscal adicional alguno de acuerdo con la legislación fiscal. Respecto a las reservas de sociedades que se consolidan por el método de la participación, en las que el Grupo no tiene el control sobre su reversión, el coste fiscal de la incorporación de estas reservas a alguna de las sociedades del Grupo, de acuerdo con la legislación fiscal vigente, no tendrían un efecto significativo.

#### ***d) Diferencias de primera consolidación-***

Desde el 1 de enero de 2004, fecha de transición del Grupo a las NIIF, en la fecha de una adquisición, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el período de adquisición (Diferencia negativa de consolidación).

El estado de situación financiera consolidado adjunto incluye una diferencia positiva de primera consolidación por importe a origen de 8.941 miles de euros, surgida por la diferencia positiva que existía entre los importes hechos efectivos por la adquisición de acciones de Hacienda La Cartuja, S.A. y el valor teórico-contable de las mismas en la fecha de primera adquisición (ejercicio 1999).

Esta diferencia de primera consolidación fue asignada íntegramente como mayor valor del coste de las existencias y se viene imputando a resultados conforme se van liquidando las ventas de las promociones. El importe pendiente de imputar se encuentra como mayor valor de las existencias, ascendiendo a 31 de diciembre de 2022 y 2021 a 40 miles de euros. El valor de mercado de este activo al 31 de diciembre de 2022, según los Administradores de la Sociedad Dominante, es superior al valor neto contable en el estado de situación financiera a dicha fecha.

#### **e) Variaciones en el perímetro de consolidación-**

Con fecha 15 de febrero de 2022 se ha constituido la Sociedad IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.U. por parte de Insur Promoción Integral, S.L.U. Su actividad la constituye la promoción inmobiliaria. Con fecha 31 de mayo de 2022 se ha realizado una ampliación de capital que han suscrito Insur Promoción Integral, S.L.U. y Bon Natura, S.A. Tras la ampliación de capital Insur Promoción Integral, S.L.U. ostenta el 50% del capital social y el otro accionista el restante 50%. Su actividad es la adquisición y promoción inmobiliaria de una parcela de uso terciario de oficinas en Málaga. Esta sociedad se consolida por el método de la participación (véase Nota 2-c).

Con fecha 16 de junio de 2022, Insur Promoción Integral, S.L.U. adquirió a Anida Operaciones Singulares, S.A.U., por un precio de 18.220 miles de euros, participaciones sociales de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. que representaban un 50% del capital social de esta sociedad. Tras esta adquisición Insur Promoción Integral, S.L.U. pasó a titular el 100% del capital social de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. y desde esa fecha Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. ha pasado a consolidarse por el método de integración global (anteriormente por el método de la participación) al tomar el Grupo, a través de Insur Promoción Integral, S.L.U., el control de la misma.

Conforme a normas y principios contables generalmente aceptados la toma de control de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. supuso registrar los activos y pasivos de esta sociedad en las cuentas anuales consolidadas desde la fecha de la toma de control por sus valores razonables. La diferencia entre los valores razonables de los activos menos los pasivos registrados, ambos por el porcentaje de participación del Grupo, y el coste de la combinación de negocios ha sido registrado en el ejercicio 2022 como un resultado positivo neto del impuesto sobre sociedades devengado en la operación en el epígrafe "Resultados por toma o pérdida de control de sociedades consolidadas" por importe de 9.395 miles de euros (el impuesto sobre sociedades devengado por importe de 3.132 miles de euros se ha registrado en el epígrafe "Pasivo por impuesto diferido" por importe de 2.153 miles de euros y se dieron de baja del epígrafe "activos por impuestos diferidos" importes por 979 miles de euros de las cuentas anuales consolidadas) (véanse Notas 6 y 21).

Con fecha 4 de octubre de 2022 Insur Promoción Integral, S.L.U. ha adquirido un 5% adicional al 70% que ya ostentaba de la sociedad IDS Montevilla Residencial, S.A.

Con fecha 10 de diciembre de 2021 se constituyó la sociedad IDS Carabanchel Residencial, S.A.U. por parte de Insur Promoción Integral, S.L.U. Su actividad la constituye la promoción inmobiliaria. Con fecha 24 de junio de 2022 se ha realizado una ampliación de capital que han suscrito Insur Promoción Integral, S.L.U. y los accionistas Gestafin Global Investment, S.L., Surister del Arroyo, S.L., Fraternitas Tres, S.L. y Dietis Inversiones, S.L., cambiando asimismo la denominación social a IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A. Tras la ampliación de capital Insur Promoción Integral, S.L.U. ostenta el 50% del capital social y los otros accionistas el restante 50%. Su actividad es la adquisición y promoción inmobiliaria de una parcela de uso terciario adquirida en Valdebebas (Madrid). Esta sociedad consolidó desde su constitución por el método de integración global y desde la fecha de la ampliación de capital antes referida se consolida por el método de la participación (véase Nota 2-c).

Con fecha 5 de febrero de 2021 se constituyó la sociedad IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A. por parte de Insur Promoción Integral, S.L.U. Con fecha 1 de junio de 2021 se realizó una ampliación de capital que suscribieron Insur Promoción Integral, S.L.U., Gestafin Global Investment, S.L., Avezrec, S.L. y Surister del Arroyo, S.L. Tras la ampliación de capital Insur Promoción Integral, S.L.U. ostenta el 50% del capital social y los otros tres accionistas el restante 50%. Su actividad la constituye la promoción inmobiliaria. Esta sociedad consolida por el método la participación (véase Nota 2-c).

#### **f) Moneda funcional-**

El euro es la moneda en la que se presentan estas cuentas anuales consolidadas, por ser ésta la moneda funcional del entorno económico en que operan todas las sociedades del Grupo.

### **g) Comparación de la información-**

Como requieren las NIIF, la información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

### **h) Importancia relativa-**

Al determinar la información a desglosar en la memoria consolidada sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros aspectos, el Grupo ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

## **3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante**

La propuesta de distribución de beneficios formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Resultado contable, antes de impuestos	7.182	6.727
Impuesto sobre sociedades	449	587
<b>Resultado contable después de impuestos</b>	<b>7.631</b>	<b>7.314</b>
A dividendos	5.974	5.601
A reserva de capitalización IS 2022 (art. 25 Ley 27/2014)	423	-
A reserva legal	-	679
A reservas voluntarias	1.234	1.034
<b>TOTAL</b>	<b>7.631</b>	<b>7.314</b>

La propuesta de dividendos, en la aplicación del resultado del ejercicio 2022, supone un reparto de 0,32 euros por cada una de las 18.669.031 acciones en circulación.

Con fecha 30 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la entrega de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2022 de 0,15 euros por acción, lo que ascendió a un total de 2.800 miles de euros. Dicho dividendo a cuenta fue pagado con fecha 16 de enero de 2023, por lo que, si la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprueba esta propuesta de reparto de resultados, habrá un pago de un dividendo complementario de 0,17 euros por acción que ascenderá a 3.174 miles de euros.

El estado de liquidez, basado en unos estados financieros cerrados con fecha 29 de diciembre de 2022, que sirvió de base a la decisión, fue el siguiente:

	Miles de euros
Efectivo en caja y bancos	6.827
Disponible en cuentas de crédito	4.893
	<b>11.720</b>

La Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 31 de marzo de 2022 aprobó un reparto de dividendos, en la aplicación del resultado del ejercicio 2021, que supuso un reparto de 0,30 euros por cada una de las 18.669.031 acciones en circulación en ese momento.

Con fecha 30 de diciembre de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la entrega de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 de 0,14 euros por acción, lo que ascendió a un total de 2.613 miles de euros. Dicho dividendo a cuenta fue pagado con fecha 17 de enero de 2022, por lo que tras la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante de la aplicación del resultado del ejercicio 2021, hubo lugar al pago de un dividendo complementario, con fecha 1 de julio de 2022, de 0,16 euros por cada una de las 18.669.031 acciones en circulación, lo que ascendió a un total de 2.987 miles de euros.

El estado de liquidez, basado en unos estados financieros cerrados con fecha 27 de diciembre de 2021, que sirvió de base a la decisión, fue el siguiente:

	Miles de euros
Efectivo en caja y bancos	8.588
Disponible en cuentas de crédito	8.852
Otros medios líquidos en bancos	3.000
	<b>20.440</b>

De acuerdo con la legislación vigente, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio si el valor del patrimonio neto contable no 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 no hayan sido amortizadas por 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**

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Inmobiliaria del Sur correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

##### ***a) Fondo de Comercio y combinación de negocios-***

La adquisición por parte de la Sociedad Dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. En consolidaciones posteriores, la eliminación de la inversión-patrimonio neto de las sociedades dependientes se realizará con carácter general con base en los valores resultantes de aplicar el método de adquisición que se describe a continuación en la fecha de control.

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.

- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, y desde el 1 de enero de 2010, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios de abogados, asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, de modo que con anterioridad a la fecha de adquisición (fecha de toma de control), existía una inversión previa, el fondo de comercio o diferencia negativa se obtiene por la diferencia entre:

- El coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa de la empresa adquirente en la adquirida, y,
- El valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, determinado de acuerdo a lo indicado anteriormente.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa existente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de resultados. Si con anterioridad la inversión en esta participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes por valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de resultados. De otra parte, se presume que el coste de la combinación de negocios es el mejor referente para estimar el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa.

Los fondos de comercio no se amortizan y se valoran posteriormente por su coste menos las pérdidas por deterioro de valor. Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el Fondo de Comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

En el supuesto de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de resultados como un ingreso.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el período necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este período se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

#### **b) Inmovilizado material-**

Los bienes del inmovilizado material se han valorado a su coste histórico de adquisición. Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la cuenta de resultados.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos, entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de resultados consolidada en función de los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de Vida Útil Estimada
Inmuebles para uso propio	50
Maquinaria	10
Instalaciones	10-12
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	4

El cargo a la cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio 2022 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 151 miles de euros (84 miles de euros en 2021).

Los activos en construcción destinados a arrendamientos y a fines administrativos se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioros de valor reconocidas. El coste incluye los honorarios profesionales relacionados con su construcción. Asimismo, el coste recoge los intereses derivados de la financiación específica y genérica asignada al inmueble en cuestión según los criterios establecidos en la Nota 4-n). La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

### **c) Inversiones inmobiliarias-**

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera consolidado adjunto recoge los valores netos de los 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. Así mismo, con motivo de la transición a las NIIF, el Grupo ha seguido el criterio de no revalorizar ninguno de sus bienes. El edificio incorporado a las inversiones inmobiliarias con motivo de la toma de control de la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. en el ejercicio 2020 se presenta al valor razonable a la fecha de la toma de control (véase Nota 6).

Los bienes de propiedades de inversión se presentan valorados a su coste de adquisición, actualizado en algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable, siguiendo a todos los efectos los mismos criterios de capitalización y amortización que los elementos de la misma clase del inmovilizado material, tal y como se indica en la nota anterior.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias se realizan con contrapartida en la cuenta de resultados consolidada en función de los años de vida útil estimada, que se establece en 50 años.

El cargo a la cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio 2022 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 4.042 miles de euros (3.740 miles de euros en 2021).

De acuerdo con la NIC 40, la Sociedad determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias entendiéndolo como tal el precio al cual estarían dispuestas dos partes bien informadas a realizar una transacción. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes anualmente, de forma que al cierre

del ejercicio el valor razonable indicado en la Nota 10 refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha.

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2022 y 2021 derivados del alquiler de los inmuebles de inversión han ascendido a 17.438 y 15.314 miles de euros, respectivamente, y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de resultados adjunta (véase Nota 23-a).

#### ***d) Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias-***

En la fecha de cada cierre de ejercicio, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos materiales, intangibles y de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleje las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que se descuentan los futuros flujos de efectivo estimados.

En el caso concreto del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se ha calculado en base a valoración realizada por un tercero independiente (véase Notas 8 y 10).

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (o unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso.

#### ***e) Arrendamientos-***

El Grupo adoptó la NIIF 16 Arrendamientos el 1 de enero de 2019, por lo que, para los ejercicios 2022 y 2021, siguiendo la NIIF 16, existe un modelo contable único de arrendamiento en estado de situación financiera consolidado para todos los arrendamientos.

El Grupo evalúa si un contrato es o contiene un contrato de arrendamiento, al inicio de un contrato. El Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento para todos los contratos de arrendamiento en los que es el arrendatario, excepto los arrendamientos a corto plazo (definidos como arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor. Para estos arrendamientos, el Grupo reconoce los pagos del arrendamiento como un gasto operativo de forma lineal durante el plazo del arrendamiento, a menos que exista otra base sistemática más representativa del marco temporal en el que se consumen los beneficios económicos del activo arrendado.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor actual de los pagos del arrendamiento que no se pagan en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa implícita en el arrendamiento. Si esta tasa no se puede determinar fácilmente, el Grupo utiliza su tasa de endeudamiento incremental.

Los pagos por arrendamiento incluidos en el valor del pasivo están comprendidos por:

- pagos de arrendamiento fijos, menos los incentivos de arrendamiento;
- pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos utilizando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- el importe que se espera que pague el arrendatario con garantías de valor residual;
- el precio de ejercicio de las opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer las opciones; y
- pagos de multas por rescisión del contrato de arrendamiento, si el plazo del mismo refleja el ejercicio de una opción para rescindir el contrato de arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se incluye en el epígrafe "Acreedores por arrendamientos financieros" en el estado de situación financiera consolidado.

El valor en libros del pasivo por arrendamiento aumenta cuando se reflejan los intereses sobre dicho pasivo (utilizando el método de interés efectivo) y disminuye cuando se reflejan los pagos de arrendamiento realizados.

El Grupo vuelve a medir el pasivo por arrendamiento (y realiza los ajustes correspondientes al activo relacionado con el derecho de uso) cuando:

- El plazo del arrendamiento ha cambiado o hay un cambio en la evaluación del ejercicio de una opción de compra, en cuyo caso se vuelve a medir el pasivo del arrendamiento mediante el descuento de los pagos del arrendamiento revisados utilizando una tasa de descuento revisada.
- Los pagos de arrendamiento cambian debido a cambios en un índice o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se mide descontando los pagos de arrendamiento revisados utilizando la tasa de descuento inicial (a menos que los cambios en los pagos de arrendamiento se deban a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento revisada).
- Se modifica un contrato de arrendamiento y la modificación del arrendamiento no se contabiliza como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo del arrendamiento se vuelve a medir descontando los pagos del arrendamiento revisados utilizando una tasa de descuento revisada.

Los activos por derecho de uso incluyen la valoración inicial del pasivo de arrendamiento correspondiente, los pagos de arrendamiento realizados en o antes del día de inicio y cualquier coste directo inicial. Posteriormente, se miden a coste menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro del valor.

Siempre que el Grupo incurra en una obligación por los costes de desmantelar y eliminar un activo arrendado, restaurar el sitio en el que se encuentra o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se reconoce una provisión y se valora según lo indicado en la NIC 37. Los costes se incluyen en el activo relacionado con el derecho de uso, a menos que esos costes se incurran para producir inventarios.

Los activos por derecho de uso se deprecian en el periodo más corto del plazo de arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el coste del activo por el derecho de uso refleja que el Grupo espera ejercer una opción de compra, el activo relacionado con el derecho de uso se deprecia durante la vida útil del activo subyacente. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derecho de uso se presentan en una línea separada en el estado de situación financiera consolidado.

El Grupo aplica la NIC 36 Deterioro del valor de los activos, para determinar si un activo con derecho de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro del valor.

Las rentas variables que no dependen de un índice o tasa no se incluyen en la valoración del pasivo de arrendamiento y el activo por derecho de uso. Los pagos relacionados se reconocen como un gasto en

el periodo en el que ocurre el evento o condición que desencadena esos pagos y se incluyen en la línea "otros gastos de explotación" en la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Adicionalmente, la NIIF 16 permite que el arrendatario no separe los componentes no arrendados, y en su lugar contabilice cualquier arrendamiento y componentes asociados no arrendados como un solo acuerdo.

El tipo de interés incremental del endeudamiento aplicado a los pasivos de arrendamiento a la fecha de la aplicación inicial fue del 2%. En el ejercicio 2022 se ha aplicado el 2,9%.

#### **f) 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 periodo 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 periodo 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.

#### **g) Deudores comerciales-**

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por las provisiones correspondientes para los importes irrecuperables estimados.

#### **h) Anticipos de clientes-**

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en la cuenta "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo del estado de situación financiera consolidado al cierre del ejercicio (véase Nota 19).

### ***i) Instrumentos financieros-***

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el estado de situación financiera consolidado cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del correspondiente instrumento financiero.

#### *Activos financieros-*

Al reconocer inicialmente un activo financiero, el Grupo los valora a su valor razonable, ajustado (en el caso de un activo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados) por los costes de transacción que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del mismo. En el caso de costes de transacción atribuibles a la adquisición de un activo medido a valor razonable con cambios en resultado, éstos se imputan directamente en la cuenta de resultados consolidada.

Posteriormente son medidos a coste amortizado o a valor razonable en función de la su clasificación.

#### **1. Clasificación y valoración de activos financieros**

La clasificación de los activos financieros se determina en el momento de su reconocimiento inicial según las siguientes categorías:

- i) Instrumentos de deuda clasificados a coste amortizado: corresponden a las inversiones en deuda que se mantengan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea la obtención de los flujos de caja contractuales que consistan exclusivamente en pagos de principal e intereses, en general, se valorarán al coste amortizado.
- ii) Instrumentos de deuda clasificados a valor razonable con cambio en otro resultado global: cuando los instrumentos de deuda se mantengan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logre mediante la obtención de flujos de caja contractuales de principal e intereses y la venta de activos financieros, en general, se medirán a su valor razonable con cambios en el "Otro resultado global".
- iii) Instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado global: corresponde a instrumentos de patrimonio para los que el Grupo opte irrevocablemente por presentar los cambios posteriores en el valor razonable en el "Otro resultado global".
- iv) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados consolidada: las inversiones en deuda y patrimonio que no cumplan con los requerimientos para ser clasificadas en alguna de las categorías anteriores, se medirán a su valor razonable con cambios en la cuenta de resultados consolidada.

En este sentido, a 31 de diciembre de 2022 el Grupo no tiene designado instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado global ni activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados consolidada.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo han vencido o se han transferido, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. No se dan de baja los activos financieros y se reconoce un pasivo por un importe igual a la contraprestación recibida en las cesiones de activos en que se han retenido los riesgos y beneficios inherentes al mismo.

Los contratos de cesión de cuentas a cobrar se consideran factoring sin recurso siempre que impliquen un traspaso de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos financieros cedidos.

El deterioro del valor de los activos financieros se basa en un modelo de pérdida esperada. El Grupo, contabiliza la pérdida esperada, así como los cambios de ésta, en cada fecha de presentación, para

reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde la fecha de reconocimiento inicial, sin esperar a que se produzca un evento de deterioro.

El Grupo, aplica el modelo general de pérdida esperada para los Deudores comerciales sin componente financiero significativo, en concreto, las cuentas a cobrar por la renta de inmuebles, para los que aplica el modelo simplificado de pérdida esperada.

El modelo general requiere el registro de la pérdida esperada que resulte de un evento de impago durante los próximos 12 meses o durante la vida del contrato, dependiendo de la evolución del riesgo crediticio del activo financiero desde su reconocimiento inicial en balance. Bajo el modelo simplificado se registran desde el inicio las pérdidas crediticias esperadas durante la vida del contrato considerando la información disponible sobre eventos pasados (como el comportamiento de pagos de los clientes), condiciones actuales y elementos prospectivos que puedan impactar en el riesgo de crédito de los deudores del Grupo.

#### iv) Instrumentos de deuda clasificados a coste amortizado

Se incluyen créditos concedidos y las cuentas a cobrar (Nota 14) así como otras inversiones financieras (Nota 12 y 14) que se mantienen dentro de este modelo de negocio por lo que se valoran a coste amortizado. Dentro de esta categoría el Grupo clasifica, principalmente:

- Cuentas a cobrar por operaciones comerciales, cuyo coste amortizado no difiere significativamente de su valor nominal ni de su valor razonable en el momento inicial.
- Créditos concedidos a entidades asociadas, negocios conjuntos o vinculadas.
- Depósitos y fianzas registrados, cuyo coste amortizado no difiere significativamente de su valor nominal.

El coste amortizado de un activo financiero es el importe del activo financiero en el reconocimiento inicial menos los reembolsos de flujos de efectivo, más la actualización acumulada utilizando el método de interés efectivo, ajustado por cualquier provisión por pérdidas. El valor bruto contable de un activo financiero es el coste amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión por pérdidas.

El método de interés efectivo es un método para calcular el coste amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período de vigencia del instrumento:

- Activos financieros que no han sido adquiridos u originados con deterioro crediticio (es decir, activos que son deteriorados en el reconocimiento inicial): la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente la estimación futura de cobros de efectivo (incluidos todos costes de transacción) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida útil esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto.
- Activos financieros comprados u originados con deterioro crediticio: el interés efectivo ajustado por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al coste del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

Los ingresos por intereses se reconocen utilizando el método de interés efectivo para instrumentos de deuda medidos posteriormente a coste amortizado:

- Activos financieros que no han sido adquiridos u originados con deterioro crediticio: los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del instrumento, a excepción de los activos financieros que posteriormente se han deteriorado. Posteriormente, en caso de deterioro del activo financiero, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al coste amortizado del activo financiero. Si, en periodos de reporte posteriores, el riesgo de crédito del instrumento financiero deteriorado mejora de modo

que el activo financiero ya no tenga deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor bruto en libros del activo financiero.

- Activos financieros comprados u originados con deterioro crediticio: el Grupo reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada al coste amortizado del activo financiero a partir del reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

v) Instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado global

En el reconocimiento inicial el Grupo puede realizar una elección irrevocable (sobre la base de instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de patrimonio como activos a valor razonable con cambios en "Otro resultado global".

La designación en esta categoría no está permitida si la inversión se mantiene para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por un adquirente en un negocio combinación. En este sentido, un activo financiero se mantiene para negociar si: i) se ha adquirido principalmente con el propósito de venderlo en el corto plazo, o ii) en el reconocimiento inicial, forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que el Grupo gestiona conjuntamente y tiene evidencia de un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo, o iii) es un derivado (a excepción de un derivado que es un contrato de garantía financiera o una cobertura designada y efectiva instrumento).

Las inversiones en instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado global se miden inicialmente al valor razonable más los costes de transacción.

Posteriormente, se miden a valor razonable con las ganancias y pérdidas derivadas de cambios en el valor razonable reconocidas en otro resultado global y acumulado en la reserva de revalorización de inversiones. La ganancia o pérdida acumulada no se reclasifica a la cuenta de resultados consolidada en el momento de su disposición, sino que se transfiere a reservas acumuladas.

Los ingresos por dividendos derivados de estos instrumentos de patrimonio se registran en la cuenta de resultados consolidada en el momento en el que se establece el derecho del Grupo a recibirlos, a menos que los dividendos representen claramente una recuperación de parte del coste de la inversión.

## 2. Deterioro de activos financieros

El Grupo reconoce una provisión por pérdida por riesgo de crédito esperada en inversiones en instrumentos de deuda que son medidos al coste amortizado o, en caso de mantenerlos, a valor razonable con cambios en otro resultado global, a los arrendamientos por cobrar, cuentas comerciales a cobrar y activos contractuales, así como contratos de garantía financiera.

El importe de la pérdida por riesgo de crédito esperada se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

El Grupo siempre reconoce la pérdida por riesgo de crédito esperada para todo el periodo de vida del activo financiero (modelo "lifetime") para las cuentas por cobrar comerciales. Las pérdidas por riesgo de crédito esperada en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en el historial del Grupo, ajustada en su caso por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales y evaluación tanto de la dirección como de la previsión de las condiciones en la fecha del informe, incluido el valor del dinero en el tiempo cuando sea apropiado.

## 3. Incremento significativo del riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Grupo compara el riesgo de que se produzca un impago en el instrumento financiero en la fecha de estado de situación financiera consolidado con el riesgo de un impago en la

fecha de reconocimiento inicial. Al hacer esta evaluación, el Grupo considera información cuantitativa y cualitativa que es razonable y soportable, incluyendo experiencia histórica.

#### 4. Baja de activos financieros

El Grupo da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, el Grupo no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

##### *Pasivo financiero y patrimonio neto-*

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado.

##### *Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas-*

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su riesgo financiero como consecuencia principalmente de variaciones de tipo de interés. En los ejercicios 2022 y 2021 no se han utilizado instrumentos financieros derivados para gestionar riesgo financiero consecuencia de variaciones de tipo de cambio, al haberse realizado todas las operaciones en euros. Estos instrumentos financieros derivados, tanto si se han calificado de cobertura como si no lo son, se han contabilizado a valor razonable siendo éste el valor de mercado al cierre de ejercicio para instrumentos cotizados, o valoraciones basadas en el análisis de flujos de efectivo descontados considerando hipótesis que se basan principalmente en las condiciones del mercado existentes a fecha de estado de situación financiera consolidado, en el caso de instrumentos derivados no cotizados.

Todo instrumento financiero derivado deberá reconocerse como activo o pasivo en el estado de situación financiero consolidado, por su valor razonable, y los cambios de éste, se deberán imputar en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio, excepto en los casos en que, optando por la "contabilidad de coberturas", la parte efectiva de la relación de cobertura debiera registrarse en patrimonio neto (coberturas de valor razonable, de flujo de efectivo y de inversión neta en moneda distinta del euro).

El Grupo documenta al inicio de la transacción la relación que existe entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para acometer varias transacciones de cobertura. El Grupo también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivos de las partidas cubiertas.

La contabilización de coberturas, de considerarse como tal, es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del ejercicio.

La clasificación de los instrumentos financieros en estado de situación financiera consolidado como corriente o no corriente dependerá de si el vencimiento de la relación de cobertura a la fecha de cierre es inferior o superior a un año.

Los criterios utilizados para proceder a su contabilización han sido los siguientes:

i) Cobertura del valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados designados, que cumplen las condiciones para clasificarse como operaciones de cobertura del valor razonable de activos o pasivos, se reconocen en la cuenta de resultados del ejercicio en el epígrafe "Variación valor razonable de instrumentos financieros", junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo objeto de cobertura que sea atribuible al riesgo cubierto. Corresponde principalmente a aquellos instrumentos financieros derivados contratados por las sociedades del Grupo para convertir deuda financiera de tipo de interés fijo a variable.

ii) Cobertura de flujos de efectivo

Las variaciones positivas o negativas en la valoración de los derivados calificados de cobertura de flujos de efectivo se imputan, por la parte efectiva, netas de efecto impositivo, en el patrimonio consolidado en el epígrafe "Reservas – Reserva de cobertura", hasta que la partida cubierta afecta al resultado (o cuando el subyacente vence o se vende o deja de ser probable que tenga lugar la transacción), momento en el que las ganancias o las pérdidas acumuladas en el patrimonio neto se traspasan a la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

Las diferencias positivas o negativas en la valoración de los derivados correspondientes a la parte no efectiva, en caso de existir, se reconocen directamente en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio en el epígrafe "Variación valor razonable de instrumentos financieros".

Este tipo de cobertura corresponde, principalmente, a aquellos derivados contratados por las sociedades del Grupo para convertir deuda financiera de tipo de interés variable a fijo.

iii) Cobertura de inversión neta en moneda distinta al euro

La cobertura de inversiones netas en operaciones en el extranjero se contabiliza de forma similar a las coberturas de flujos de efectivo. Así pues, las ganancias o las pérdidas sobre el instrumento de cobertura por la parte efectiva de la misma se reconocen en el patrimonio neto y las ganancias o las pérdidas relacionadas con la parte no efectiva se reconocen inmediatamente en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

Las pérdidas y ganancias acumuladas en el patrimonio neto se incluyen en la cuenta de resultados cuando se enajena la inversión en el extranjero.

iv) Derivados que no son calificados contablemente como de cobertura

En el caso de existir derivados que no cumplan con el criterio establecido para ser calificados como de cobertura, la variación positiva o negativa surgida de la actualización a valor razonable de los mismos se contabiliza directamente en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

v) Valor razonable y técnica de valoración

El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

A efectos de información financiera, las mediciones del valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 en función del grado en el cual los inputs aplicados son observables y la importancia de los mismos para la medición del valor razonable en su totalidad, tal y como se describe a continuación:

- Nivel 1 – Los inputs están basados en precios cotizados (no ajustados) para instrumentos idénticos negociados en mercados activos.
- Nivel 2 – Los inputs están basados en precios cotizados para instrumentos similares en mercados de activos (no incluidos en el nivel 1), precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos, y técnicas basadas en modelos de valoración para los cuales todos los inputs significativos son observables en el mercado o pueden ser corroborados por datos observables de mercado.
- Nivel 3 – Los inputs no son generalmente observables y por lo general reflejan estimaciones de los supuestos de mercado para la determinación del precio del activo o pasivo. Los datos no observables utilizados en los modelos de valoración son significativos en los valores razonables de los activos y pasivos.

En aplicación de la NIIF 13, el Grupo incorpora un ajuste por riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados.

Para determinar el valor razonable de los derivados, el Grupo utiliza técnicas de valoración basadas en la exposición total esperada (que incorpora tanto la exposición actual como la exposición potencial) ajustada por la probabilidad de impago y por la severidad de cada una de las contrapartes. La exposición total esperada de los derivados se obtiene usando inputs observables de mercado, como curvas de tipo de interés, tipo de cambio y volatilidades según las condiciones del mercado en la fecha de valoración. Los inputs aplicados para la probabilidad de impago propio y para las contrapartes se estiman a partir de los precios de los Credit Default Swaps (CDS) observados en mercado.

Asimismo, para el ajuste del valor razonable al riesgo de crédito se ha aplicado como tasa de recuperación el estándar de mercado de un 40%, que corresponde al CDS sobre deuda senior corporativa.

#### *Instrumentos de capital-*

Los instrumentos de capital emitidos por las sociedades del Grupo se registran por el importe recibido en el patrimonio neto libre de costes directos de emisión.

#### *Acciones de la Sociedad Dominante-*

La totalidad de las acciones propiedad tanto de la Sociedad Dominante como de las filiales al 31 de diciembre de 2022 representa el 0,79% del capital emitido a esa fecha (0,45% al 31 de diciembre de 2021). Se presentan minorando el patrimonio neto (véase Nota 16).

#### *Préstamos bancarios-*

Los préstamos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

#### *Acreedores comerciales-*

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

## **j) Provisiones-**

Al tiempo de formular las cuentas anuales consolidadas, los Administradores de la Sociedad Dominante diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones presentes a la fecha de cierre del ejercicio, surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para las sociedades; concretos en cuanto a su naturaleza, pero indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación, y
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de las sociedades consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas 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 consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de NIC 37.

Las provisiones - que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable - se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

### *Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso:*

Al cierre del ejercicio 2022 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones contra la Sociedad Dominante y otras sociedades del grupo con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales de los ejercicios en los que finalicen (véase Nota 17).

## **k) Impuesto sobre las ganancias: Activos y Pasivos por impuestos diferidos-**

El gasto por impuesto sobre las ganancias se reconoce en la cuenta de resultados consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto sobre las ganancias se registra en el Patrimonio Neto.

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio, así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por 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 temporales imponibles. Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos para las diferencias imponibles derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

No obstante lo anterior:

- Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, y
- En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El grupo formado por Inmobiliaria del Sur, S.A., como sociedad Dominante e Insur Patrimonial, S.L.U., Parking Insur, S.A.U, Insur Centros de Negocios, S.A.U., IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Huelva Patrimonial, S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U., Insur Promoción Integral, S.L.U., Cominsur, S.L.U., IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. e IDS Madrid Manzanares, S.A. como sociedades dependientes, tributan en Régimen de Consolidación Fiscal en el ejercicio 2022.

### ***1) Reconocimiento de ingresos-***

De acuerdo con los requerimientos de la NIIF 15 los ingresos deben reconocerse de forma que la transferencia de los bienes y servicios a los clientes se muestre por un importe que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios. En concreto, establece un enfoque de reconocimiento de ingresos basado en cinco pasos:

- Paso 1: Identificar el contrato o los contratos con un cliente.
- Paso 2: Identificar las obligaciones del contrato.
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato.
- Paso 5: Reconocer los ingresos cuando (o a medida que) la entidad cumple cada una de las obligaciones.

En virtud de la NIIF 15, los ingresos deben reconocerse a medida que se satisfacen las obligaciones, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios subyacentes a la obligación en cuestión se transfiere al cliente. Asimismo, se incorporan directrices de carácter mucho más prescriptivo para escenarios específicos, y exige un amplio desglose de información.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen 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.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros flujos en efectivo estimados recibir a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

En los contratos de construcción los resultados son reconocidos mediante el criterio del grado de avance. El importe de la producción realizada hasta la fecha de cierre se reconoce como importe neto de la cifra de negocios en función del porcentaje de realización sobre el proyecto completo. El grado de avance se mide por referencia al estado de terminación de la obra, esto es, al porcentaje de ejecución hasta la fecha de cierre respecto del total de ejecución del contrato.

En el sector de la construcción los ingresos y los costes previstos de las obras pueden sufrir modificaciones durante el período de ejecución, que son de difícil anticipación y cuantificación objetiva. En este sentido, los presupuestos que se utilizan en el cálculo del grado de avance y la producción de cada ejercicio incluyen la valoración a precio de venta de unidades de obra, para las que la Dirección de las sociedades consolidadas estima que existe certeza razonable en cuanto a su recuperación, así como sus correspondientes costes estimados.

En el caso de que el importe de la producción a origen, valorada a precio de venta, de cada una de las obras sea mayor que el importe certificado hasta la fecha del estado de situación financiera, la diferencia entre ambos importes se recoge dentro del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el activo del estado de situación financiera consolidado. Si el importe de la producción a origen fuese menor que el importe de las certificaciones emitidas, la diferencia se recoge como "Anticipos de clientes", dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo del estado de situación financiera consolidado.

En relación con los aspectos incluidos en el párrafo anterior, cabe indicar que el Grupo mantiene registrados en el epígrafe "Clientes por ventas y prestación de servicios" del estado de situación financiera consolidado los saldos asociados a "certificaciones pendientes de cobro" y los asociados a "certificaciones pendientes de emisión" (Véase Nota 14). El Grupo en aquellos supuestos que corresponde mantiene saldos de obra ejecutada pendiente de certificar al cierre del ejercicio.

El Grupo entiende que el reconocimiento de ingresos relativo a los contratos de construcción que desarrolla cumple en su totalidad con los requisitos establecidos en la norma NIIF 15. En este sentido el Grupo, tomando en consideración las condiciones contempladas en la NIIF 15, registra ingresos por modificaciones solamente en aquellos casos en los que se estima probable la aceptación del cliente por encontrarse las negociaciones iniciadas y en un estadio amistoso, y existir adicionalmente análisis realizados por los arquitectos del Grupo que permiten cuantificar el valor razonable de las cantidades a recuperar en la negociación.

#### ***m) Reconocimiento de gastos-***

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos necesarios para su registro como activo.

Asimismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

#### ***n) 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 susceptible de ser capitalizado 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 las sociedades, 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.

El importe capitalizado en existencias, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias por intereses financieros en el ejercicio 2022 ha ascendido a 1.214 miles de euros, 230 miles de euros en el ejercicio 2021 (véase Nota 23-d). De este importe capitalizado, 1.091 miles de euros corresponden a intereses de financiación específica de los proyectos y el resto a intereses de préstamos genéricos capitalizados a una tasa del 2,9%.

#### ***ñ) Resultado de explotación-***

El resultado de explotación incluye la participación de resultados de empresas asociadas y se presenta antes de los ingresos procedentes de inversiones financieras y los gastos financieros.

#### ***o) Indemnizaciones por cese-***

De acuerdo con la legislación vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. En las cuentas anuales consolidadas no se ha registrado ninguna provisión por este concepto puesto que no existe plan alguno de reducción de personal que haga necesaria una provisión por este concepto.

#### ***p) Estados de flujos de efectivo consolidados-***

En el estado de flujos de efectivo consolidado, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las sociedades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo consolidado, se ha considerado como "efectivo y equivalentes de efectivo" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

**q) Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta-**

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 el Grupo no posee ningún activo mantenido para la venta por importe significativo.

**r) Costes repercutidos a inquilinos-**

El Grupo considera la facturación de los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias como "Otros ingresos de explotación". El devengo de ingresos por estos conceptos ha ascendido a 1.691 y 1.302 miles de euros en los ejercicios 2022 y 2021, respectivamente.

**s) Ventas de inversiones inmobiliarias-**

De acuerdo con lo establecido en la NIC 40, el Grupo registra en el epígrafe "Resultados de la enajenación de activos no corrientes" los ingresos netos obtenidos en la venta y aportaciones no dinerarias de inversiones inmobiliarias, que han ascendido a los siguientes importes:

	Miles de euros	
	2022	2021
Precio de venta de Inversiones inmobiliarias*	6.752	8.855
Coste en libros (Nota 10)	(4.587)	(4.929)
Otros gastos asociados a la venta	(118)	(173)
<b>Ingresos netos</b>	<b>2.047</b>	<b>3.753</b>
<b>Resultados de la enajenación de activos no corrientes</b>	<b>2.047</b>	<b>3.753</b>

- El valor de mercado de las inversiones vendidas en el ejercicio 2022, según valoración realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. al 31 de diciembre de 2021, ascendía a 6.539 miles de euros. El valor de mercado de las inversiones vendidas en el ejercicio 2021, según valoración realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. al 31 de diciembre de 2020, ascendía a 7.558 miles de euros.

**t) Resultados de actividades interrumpidas-**

De acuerdo con la NIIF 5, se debe recoger en la cuenta de resultados, un importe único que comprenda el total del resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 el Grupo no ha procedido a interrumpir ninguna actividad.

**u) Ingresos diferidos-**

Para la contabilización de los ingresos diferidos recibidos por la Sociedad se siguen los criterios siguientes:

1. Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: Se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro, con excepción de las recibidas de socios o propietarios que se registran directamente en los fondos propios y no constituyen ingreso alguno.
2. Subvenciones de carácter reintegrables: Mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.

3. Subvenciones de explotación: Se abonan a resultados en el momento en que se conceden excepto si se destinan a financiar el déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputarán a dichos ejercicios. Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realizará a medida que se devenguen los gastos financiados.

#### **v) Pagos basados en acciones-**

La Sociedad Dominante 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 en su reunión de fecha 28 de enero de 2022 ha aprobado un Plan de Retribución de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones de la Sociedad Dominante. El Plan se ha concedido a determinados directivos del Grupo y al Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo. El Plan de Retribución está condicionado a la consecución de determinados objetivos establecidos en el Plan Estratégico del Grupo 2021-2025 y determinados objetivos personales relacionados con el Plan Estratégico. No obstante lo anterior, la condición de beneficiario del Presidente del Consejo de Administración, se encontraba sometida a la condición suspensiva de que, la Junta General de Accionistas de la sociedad dominante, 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 objeto del Plan de Retribución consiste en la entrega de un número máximo de 125.100 acciones de la Sociedad Dominante. El coste anual del Plan no superará el importe de 400 miles de euros. No obstante, el coste final del Plan dependerá del coste de adquisición de las acciones necesarias para su ejecución conforme al Plan de recompra de acciones aprobado por el Consejo de Administración de fecha 28 de enero de 2022, haciendo uso de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas de fecha 29 de octubre de 2020 (véase Nota 24).

La liquidación del mencionado Plan de Retribución se realizará una vez formuladas y aprobadas las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025, y serán entregadas a los beneficiarios una vez verificado el cumplimiento de las siguientes condiciones generales e individuales:

Condiciones generales:

1. Que, salvo circunstancias especiales debidamente justificadas, el beneficiario permanezca, de forma ininterrumpida, en la plantilla de la Sociedad o de otra entidad perteneciente al Grupo INSUR, ostentando el cargo de Directivo/Presidente del Consejo de Administración y Primer Ejecutivo, hasta el día 31 de marzo de 2027.
2. Que el Grupo INSUR obtenga unos resultados consolidados, acumulados de los ejercicios 2021 a 2025, ambos inclusive, superiores a un determinado porcentaje o umbral de los previstos en el Plan Estratégico 2021-2025.

Condiciones individuales:

1. Que el Directivo/Presidente del Consejo de Administración cumpla los 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 INSUR; en el que desarrolla sus funciones como Directivo/Presidente del Consejo de Administración y Primer Ejecutivo.

Parte de los directivos incluidos en el Plan de Retribución pertenecen a empresas del Grupo. El Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. ha decidido que no habrá contraprestación por parte de las sociedades filiales afectadas a la Sociedad Dominante (véase Nota 24).

#### **w) Efectivo y equivalentes del efectivo-**

El efectivo y equivalentes del efectivo incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y las inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento igual o inferior a tres meses.

#### **x) Transacciones con vinculadas-**

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

### **5. Beneficio por acción**

#### **a) Beneficio básico por acción-**

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	2022	2021
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	15.006	12.017
Número medio ponderado de acciones en circulación	18.556.071	18.566.060
Beneficio básico por acción (euros)	0,81	0,65

#### **b) Beneficio diluido por acción-**

El beneficio diluido por acción se determina de forma similar al beneficio básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto diluido potencial de las opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible en vigor al cierre del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el beneficio diluido por acción de Grupo Inmobiliaria del Sur coincide con el beneficio básico por acción al no tener la Sociedad Dominante instrumentos de capital con efecto dilusivo.

### **6. Combinaciones de Negocios**

#### **IDS Madrid Manzanares, S.A.-**

Con fecha 28 de octubre de 2020, en ejecución del contrato de promesa de compra y venta de acciones suscrito entre Insur Promoción Integral, S.L.U. y Gestafin Global Investment, S.L. con fecha 4 de abril de 2019, la primera adquirió a la segunda, por un precio de 8.874 miles de euros, acciones de la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. que representaban un 40% del capital social de esta sociedad. Tras esta adquisición Insur Promoción Integral, S.L.U. pasó a titular el 90% del capital social de IDS Madrid Manzanares, S.A. y desde esa fecha IDS Madrid Manzanares, S.A. pasó a consolidarse por el método de integración global (anteriormente por el método de la participación) al tomar el Grupo, a través de Insur Promoción Integral, S.L.U., el control de la misma.

Conforme a normas y principios contables generalmente aceptados la toma de control de la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A.U. supuso registrar los activos y pasivos de esta sociedad en las cuentas anuales consolidadas desde la fecha de la toma de control por sus valores razonables. La diferencia entre los valores razonables de los activos menos los pasivos registrados, ambos por el porcentaje de participación del Grupo, y el coste de la combinación de negocios fue registrado como un resultado positivo del ejercicio 2020 en el epígrafe "Resultados por toma o pérdida de control de sociedades consolidadas" por importe de 21.948 miles de euros y el impuesto sobre sociedades devengado por importe de 6.564 miles de euros. Por tanto, el resultado registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2020 neto del impuesto sobre sociedades por la toma de control de la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. ascendió a 15.384 miles de euros. El efecto en el impuesto sobre sociedades por la diferencia entre los valores razonables de los activos y pasivos de IDS Madrid Manzanares, S.A., registrados en las cuentas anuales consolidadas y los valores por los que se encuentran contabilizados en libros de esta sociedad fue registrado como un "Pasivo por impuesto diferido" en las cuentas anuales consolidadas.

Las principales clases de activos y pasivos reconocidos en la fecha de la toma de control de IDS Madrid Manzanares, S.A. fueron los siguientes:

	Miles de euros
Inversiones inmobiliarias	58.367
Otros activos no corrientes	678
Otros activos corrientes	1.975
Tesorería	4.240
Otros pasivos no corrientes	(512)
Deudas entidades de crédito	(23.023)
Pasivo por impuesto corriente	(3.081)
Otros pasivos corrientes	(38)

Asimismo, se reconoció un pasivo por impuesto diferido por importe de 6.564 miles de euros.

Para la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, formadas por un edificio que consta de oficinas, locales comerciales y plazas de garaje, denominado "Edificio Norte Río 55", se tomó la valoración de CBRE Valuation Advisory, S.A., tasadora independiente no vinculada al Grupo, realizada conforme a la metodología Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de enero 2014 "Red Book", mediante el descuento de flujos de caja de las proyecciones de los ingresos netos del activo en un periodo de diez años, considerando un valor residual del mismo al final de ese periodo y utilizando una tasa de descuento de los ingresos netos que reflejaba el riesgo inherente del activo, su grado de ocupación y competencia directa.

El valor del edificio obtenido de la valoración de CBRE fue ajustado reduciendo su valor conforme a activos registrados en el balance de IDS Madrid Manzanares, S.A. y que no fueron tenidos en cuenta en la valoración de CBRE. La conciliación entre la valoración realizada por CBRE y el valor reconocido en el balance consolidado es la siguiente:

	Miles de euros
Valoración CBRE	60.200
Periodificaciones de activo por gastos de comercialización del Edificio Norte pendientes de imputación a resultados	(1.060)
Ingresos por arrendamiento registrados en el periodo de carencia de rentas	(773)
<b>Valor registrado del Edificio Norte Rio 55</b>	<b>58.367</b>

El valor razonable de la participación del 50% del Grupo en IDS Madrid Manzanares, S.A. inmediatamente antes de la fecha de adquisición del 40% adicional que dio lugar a la toma de control, y el resultado de la toma de control de la participación previamente poseída, ascendía a:

	Miles de euros
50% del valor razonable de los activos menos los pasivos de IDS Madrid Manzanares, S.A.	19.303
Valor por el que se encontraba registrada la participación en el Balance consolidado del Grupo antes de la toma de control	(3.925)
<b>Resultado (Beneficio) de la toma de control</b>	<b>15.378</b>
Impuesto sobre sociedades devengado	(3.844)
<b>Resultado de la toma de control después de impuestos del 50% de la participación previamente mantenida</b>	<b>11.534</b>

El resultado de la toma de control (antes de impuestos) fue registrado en el epígrafe "Resultados por toma o pérdida de control de sociedades consolidadas" de la Cuenta de Resultados consolidadas del ejercicio 2020 junto con el beneficio de la toma de control del 40% adicional adquirido a la entidad Gestafin Global Investment, S.L., que ascendió a la cifra de 6.568 miles de euros conforme al siguiente detalle:

	Miles de euros
40% del valor razonable de los activos menos los pasivos de IDS Madrid Manzanares, S.A.	15.442
Precio compraventa 40% acciones IDS Madrid Manzanares, S.A.	8.874
<b>Resultado (Beneficio) de la toma de control</b>	<b>6.568</b>
Impuesto sobre sociedades devengado	(2.716) <sup>(1)</sup>
<b>Resultado de la toma de control después de impuestos</b>	<b>3.852</b>

(1) Bº toma de control x 25% + (precio compra - 40% P.N. IDS Madrid Manzanares, S.A.) x 25% Patrimonio Neto de IDS Madrid Manzanares, S.A. a la fecha de control 4.577 miles de euros

### **Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U.-**

Con fecha 16 de junio de 2022, Insur Promoción Integral, S.L.U. adquirió a Anida Operaciones Singulares, S.A.U., por un precio de 18.220 miles de euros, participaciones sociales de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. que representaban un 50% del capital social de esta sociedad. Adicionalmente en unidad de acto, Insur Promoción Integral, S.L.U. se subrogó en la posición de Anida Operaciones Singulares., S.A.U. en determinados préstamos participativos que ésta tenía concedidos a Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L., pagando un importe de 5.587 miles de euros.

Tras esta adquisición Insur Promoción Integral, S.L.U. pasó a titular el 100% del capital social de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. y desde esa fecha Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. ha pasado a consolidarse por el método de integración global (anteriormente por el método de la participación) al tomar el Grupo, a través de Insur Promoción Integral, S.L.U., el control de la misma.

Conforme a normas y principios contables generalmente aceptados la toma de control de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. supuso registrar los activos y pasivos de esta sociedad en las cuentas anuales consolidadas desde la fecha de la toma de control por sus valores razonables. La

diferencia entre los valores razonables de los activos menos los pasivos registrados, ambos por el porcentaje de participación del Grupo, y el coste de la combinación de negocios ha sido registrado en el ejercicio 2022 como un resultado positivo neto del impuesto sobre sociedades devengado en la operación en el epígrafe "Resultados por toma o pérdida de control de sociedades consolidadas" por importe de 9.395 miles de euros (el impuesto sobre sociedades devengado por importe de 3.132 miles de euros se ha registrado en el epígrafe "Pasivo por impuesto diferido" por importe de 2.153 miles de euros y dando de baja un importe de 979 miles de euros del epígrafe "Activos por impuesto diferido" en las cuentas anuales consolidadas (véase Nota 21).

Las principales clases de activos y pasivos reconocidos en la fecha de la toma de control de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. fueron los siguientes:

	Miles de euros
Inversiones inmobiliarias	5.500
Otros activos no corrientes	217
Existencias:	
Solares	7.475
Promociones en curso	64.170
Producto terminado	2.944
Anticipos sobre existencias	4.007
Clientes	2.854
Periodificaciones a corto plazo	894
Tesorería	20.175
Otros activos corrientes	1.038
Otros pasivos no corrientes	(497)
Deudas entidades de crédito	(19.448)
Deudas con empresas del Grupo	(11.175)
Proveedores empresas del Grupo	(12.292)
Pasivo por impuesto corriente	(192)
Anticipos de clientes	(18.148)
Otras deudas con administraciones públicas	(1.287)
Otros pasivos corrientes	(1.250)
<b>Total</b>	<b>44.985</b>

Asimismo, se ha reconocido un pasivo por impuesto diferido por importe de 2.153 miles de euros y se han dado de baja activos por impuestos diferidos por importe de 979 miles de euros (véase Nota 21).

El efecto sobre los flujos de efectivo de esta operación se desglosa como sigue:

	Miles de euros
Pago del precio de las participaciones sociales	(18.220)
Pago de préstamos participativos que titulaba Anida Operaciones Singulares, S.A.U.	(5.587)
Caja de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. a la fecha de la toma de control	20.175
<b>Flujo de efectivo</b>	<b>(3.632)</b>

Para la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios, tanto de inversiones inmobiliarias como de existencias, se han tomado las valoraciones de CBRE Valuation Advisory, S.A., tasadora independiente no vinculada al Grupo, de la misma fecha de la toma de control, realizada conforme a la metodología Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de enero 2014 "Red Book". Para las inversiones inmobiliarias el método de valoración utilizado ha sido el descuento de flujos de caja de las proyecciones de los ingresos netos del activo en un periodo de diez años, considerando un valor residual del mismo al final de ese periodo y utilizando una tasa de descuento de los ingresos netos que reflejaba el riesgo inherente del activo, su grado de ocupación y competencia directa. Para los solares y las obras en curso se ha utilizado el método residual dinámico, conforme se encuentra definido, tanto para el caso de los solares como de las promociones en curso, en la nota 13 de la memoria de estas Cuentas Anuales consolidadas. Las tasas internas de rentabilidad utilizadas se

han situado entre el 11% y el 13% para los solares y el 6,6% y 11% para las promociones en curso. El producto terminado se ha valorado por el método de comparación.

Para el resto de los activos y pasivos no existían diferencias entre el valor razonable y el valor por el que se encontraban registrados en los estados financieros de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.

El valor razonable de la participación del 50% del Grupo en Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. inmediatamente antes de la fecha de adquisición del 50% adicional que dio lugar a la toma de control, y el resultado de la toma de control de la participación previamente poseída, ascendía a:

	Miles de euros
50% del valor razonable de los activos menos los pasivos de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	22.493
Valor por el que se encontraba registrada la participación en el Balance consolidado del Grupo antes de la toma de control	(14.239)
<b>Resultado (Beneficio) de la toma de control</b>	<b>8.254</b>
Impuesto sobre sociedades devengado	(2.064)
<b>Resultado de la toma de control después de impuestos del 50% de la participación previamente mantenida</b>	<b>6.191</b>

El resultado de la toma de control (después de impuestos) ha sido registrado en el epígrafe "Resultados por toma o pérdida de control de sociedades consolidadas" de la Cuenta de Resultados consolidadas del ejercicio 2022 junto con el beneficio de la toma de control del 50% adicional adquirido a la entidad Anida Operaciones Singulares, S.A.U., que ascendió a la cifra de 3.204 miles de euros conforme al siguiente detalle:

	Miles de euros
50% del valor razonable de los activos menos los pasivos de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	22.492
Precio compraventa 50% participaciones Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	18.220
<b>Resultado (Beneficio) de la toma de control</b>	<b>4.272</b>
Impuesto sobre sociedades devengado	(1.068)
<b>Resultado de la toma de control después de impuestos</b>	<b>3.204</b>

## **7. Información por segmentos**

### ***a) Criterios de segmentación-***

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

*Segmentos principales – de negocio:*

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre del ejercicio 2022 y 2021, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En el ejercicio 2022 el Grupo centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

- Actividad promotora: Promoción y venta de viviendas, locales y otros y venta de suelo.
- Actividad patrimonial: Alquileres y venta de activos en renta.
- Actividad constructora: Construcción de promociones residenciales y terciarias y obras de urbanización.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo - y, entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio, los ingresos de las participaciones estratégicas - se atribuyen a una "Unidad Corporativa"; a la que, también, se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

*Segmentos secundarios – geográficos:*

Todas las actividades del Grupo se desarrollan en territorio nacional.

**b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio-**

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección de la Sociedad Dominante y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del Grupo que puedan ser distribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos ni las ganancias procedentes de venta de inversiones o de operaciones de rescate o extinción de deuda. El Grupo incluye en los ingresos ordinarios por segmentos las participaciones en los resultados (beneficios) de sociedades asociadas que se consolidan por el método de la participación.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser distribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto. El Grupo incluye en los gastos ordinarios por segmentos las participaciones en los resultados (pérdidas) de sociedades asociadas que se consolidan por el método de la participación.

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos. Los pasivos no incluyen las deudas por el impuesto sobre beneficios.

### Información de segmentos principales

	Promoción inmobiliaria		Patrimonio en renta		Construcción		Corporativo (*)		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
INGRESOS:										
Ventas externas	60.336	40.042	17.438	15.314	34.722	44.706	4.034	5.341	116.530	105.403
<b>Total ingresos</b>	<b>60.336</b>	<b>40.042</b>	<b>17.438</b>	<b>15.314</b>	<b>34.722</b>	<b>44.706</b>	<b>4.034</b>	<b>5.341</b>	<b>116.530</b>	<b>105.403</b>
RESULTADOS:										
Resultado de explotación	7.749(a) (b)	8.964	14.444(b) (c)	11.711 (c)	591	433	(1.575)	(1.034)	21.209	20.074
Ingresos financieros	1.422	599	115	14	17	16	14	5	1.568	634
Gastos financieros netos	(2.127)	(2.754)	(3.693)	(3.029)	-	-	(2.230)	-	(8.050)	(5.783)
Diferencias valoración instrumentos financieros	-	31	-	-	-	-	1.677	17	1.677	48
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>7.044</b>	<b>6.840</b>	<b>10.866</b>	<b>8.696</b>	<b>608</b>	<b>449</b>	<b>(2.114)</b>	<b>(1.012)</b>	<b>16.404</b>	<b>14.973</b>
Impuestos	536	(834)	(1.882)	(2.174)	(152)	(112)	200	253	(1.298)	(2.867)
Intereses minoritarios	-	-	100	89	-	-	-	-	100	89
<b>Resultado después de impuestos</b>	<b>7.580</b>	<b>6.006</b>	<b>8.884</b>	<b>6.433</b>	<b>456</b>	<b>337</b>	<b>(1.914)</b>	<b>(759)</b>	<b>15.006</b>	<b>12.017</b>

(\*) El resultado de explotación del segmento corporativo incluye la cifra de negocio de la actividad de servicios de gestión y comercialización de promociones, que no supone un segmento al no alcanzar el 10% de la cifra de negocio total del grupo. A los efectos de la gestión del grupo de sociedades estos ingresos deben adicionarse al resultado de explotación de la actividad de promoción.

(a) El resultado de explotación de la actividad de promoción incluye los resultados de sociedades integradas por el método de la participación netos de impuesto sobre sociedades por importes de 1.697 y 4.268 miles de euros en los ejercicios 2022 y 2021 respectivamente, resultados que corresponden a una cifra de negocio de la actividad de promoción de los negocios conjuntos que asciende a 43.066 y 81.601 miles de euros en los ejercicios 2022 y 2021, 21.693 y 43.528 miles de euros en la proporción en que el grupo participa en estos negocios conjuntos (véase Nota 11).

(b) Se incluye el resultado por toma de control neto del gasto por impuesto sobre sociedades por importe de 9.395 miles de euros (6.890 miles de euros correspondientes a la actividad de promoción y 2.505 miles de euros de la actividad de patrimonio en renta).

(c) Se incluye un importe de 2.047 miles de euros de resultados por ventas de inversiones inmobiliarias (3.753 miles de euros en 2021) (Nota 4-s).

	Miles de euros									
	Promoción inmobiliaria		Patrimonio en renta		Construcción		Corporativo		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
OTRA INFORMACIÓN:										
Adiciones de activos fijos	-	-	2.241	8.483	-	-	25	-	2.266	8.483
Amortización acumulada	134	116	44.577	40.741	52	44	674	657	45.437	41.558
Pérdidas por deterioro de valor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ESTADO DE SITUACIÓN:										
Activos no corrientes	60.383	55.452	218.689	221.338	203	380	6.805	13.704	286.080	290.874
Activos corrientes	147.696	67.714	10.811	21.809	15.016	21.888	12.086	23.067	185.609	134.478
Participaciones en empresas asociadas	25.385	38.897	-	-	-	-	-	-	25.385	38.897
<b>Total activo</b>	<b>233.464</b>	<b>162.063</b>	<b>229.500</b>	<b>243.147</b>	<b>15.219</b>	<b>22.268</b>	<b>18.891</b>	<b>36.771</b>	<b>497.074</b>	<b>464.249</b>
Pasivos no corrientes	40.717	65.153	162.640	169.350	2.884	698	215	227	206.456	235.428
Pasivos corrientes	82.075	48.463	14.567	10.782	35.723	33.627	17.798	4.436	150.163	97.308
<b>Total pasivo</b>	<b>122.792</b>	<b>113.616</b>	<b>177.207</b>	<b>180.132</b>	<b>38.607</b>	<b>34.325</b>	<b>18.013</b>	<b>4.663</b>	<b>356.619</b>	<b>332.736</b>

### 8. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

#### Ejercicio 2022-

	Miles de euros					Saldo al 31-12-22
	Saldo al 31-12-21	Variación del perímetro (Nota 6)	Entradas o dotaciones	Traspasos (Nota 10)	Retiros	
Coste:						
Inmuebles para uso propio	2.155	187	-	-	-	2.3420
Otro inmovilizado	2.886	-	190	-	-	3.076
<b>Total coste</b>	<b>5.041</b>	<b>187</b>	<b>190</b>	-	-	<b>5.418</b>
Amortización acumulada:						
Inmuebles para uso propio	(351)	-	(38)	-	-	(389)
Otro inmovilizado	(2.392)	-	(113)	-	-	(2.505)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(2.743)</b>	-	<b>(151)</b>	-	-	<b>(2.894)</b>
<b>Total deterioro</b>	<b>(163)</b>	-	-	-	-	<b>(163)</b>
<b>Total coste neto</b>	<b>2.135</b>	<b>187</b>	<b>39</b>	-	-	<b>2.361</b>

#### Ejercicio 2021-

	Miles de euros				Saldo al 31-12-21
	Saldo al 31-12-20	Entradas o dotaciones	Traspasos	Retiros	
Coste:					
Inmuebles para uso propio	2.155	-	-	-	2.155
Otro inmovilizado	2.944	-	-	(58)	2.886
Inmovilizado en curso y anticipos	6.780	4.293	(11.073)	-	-
<b>Total coste</b>	<b>11.879</b>	<b>4.293</b>	<b>(11.073)</b>	<b>(58)</b>	<b>5.041</b>
Amortización acumulada:					
Inmuebles para uso propio	(350)	(1)	-	-	(351)
Otro inmovilizado	(2.309)	(83)	-	-	(2.392)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(2.659)</b>	<b>(84)</b>	-	-	<b>(2.743)</b>
<b>Total deterioro</b>	<b>(163)</b>	-	-	-	<b>(163)</b>
<b>Total coste neto</b>	<b>9.057</b>	<b>4.209</b>	<b>(11.073)</b>	<b>(58)</b>	<b>2.135</b>

Las adiciones del ejercicio 2021 correspondían principalmente a las obras de transformación del edificio situado en Avda. República Argentina, 23 (Sevilla) del anterior uso de oficinas a uso hotelero (véase Nota 10). En junio de 2021 finalizaron estas obras habiéndose traspasado el coste, por importe de 11.073 miles de euros, al epígrafe "Inversiones inmobiliarias".

Durante el ejercicio 2022 el Grupo ha capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material por importes de 21 miles de euros (100 miles de euros en 2021).

El valor razonable de los inmuebles destinados por el Grupo para su uso propio asciende a 3.900 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 (3.980 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

Los valores razonables antes indicados se basan en los informes de valoración realizados por la compañía CBRE Valuation Advisory, S.A., tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, e inscritos en el registro del Banco de España con el número 4.630.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se encontraban totalmente amortizados elementos de inmovilizado material cuyo valor de coste ascendía a la citada fecha a los siguientes importes:

	Miles de euros	
	2022	2021
Instalaciones técnicas y maquinaria	1.671	1.006
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	371	364
Equipos para procesos de información	88	88
Otro inmovilizado	326	326
<b>Total</b>	<b>2.456</b>	<b>1.784</b>

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos del inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existían compromisos de compra de inmovilizaciones materiales.

Al 31 de diciembre de 2022 el coste neto de los inmuebles de uso propio que está afecto a garantías asciende a 1.603 miles de euros (1.623 miles de euros al 31 de diciembre de 2021) y su valor de mercado asciende a 3.900 miles de euros (3.980 miles de euros al 31 de diciembre de 2021), siendo el coste amortizado de los préstamos garantizados con estos activos de 2.465 miles de euros (2.577 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

## **9. Activos por derechos de uso y pasivos por arrendamiento**

Los detalles y los movimientos por clases de activos por derechos de uso durante los ejercicios 2022 y 2021 han sido los siguientes:

	Miles de euros		
	Construcciones	Elementos de transporte	Total
<b>Valor en libros a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>528</b>	<b>38</b>	<b>566</b>
Altas	-	-	-
Amortizaciones	(131)	(18)	(149)
<b>Valor en libros a 31 de diciembre 2021</b>	<b>397</b>	<b>20</b>	<b>417</b>
Altas	152	-	152
Amortizaciones	(142)	(16)	(158)
<b>Valor en libros a 31 de diciembre 2022</b>	<b>407</b>	<b>4</b>	<b>411</b>

El Grupo realiza una parte de sus actividades en inmuebles e instalaciones arrendadas de terceros. Los contratos de arrendamiento de inmuebles exponen al Grupo a una variabilidad debido a que, si bien los contratos no tienen ningún componente variable, el importe del contrato se revisa anualmente en base al IPC.

Los activos por derechos de uso garantizan los pasivos por arrendamiento asociados. Los pasivos por arrendamiento se encuentran registrados en los epígrafes de "Otros pasivos financieros" del pasivo corriente y no corriente del estado de situación financiera adjunto por importe de 438 miles de euros (425 miles de euros al 31 de diciembre de 2021) (véase Nota 18-b).

### ***Detalles e importes relevantes de contratos de arrendamiento***

Los detalles e importes relevantes de los contratos de arrendamiento por clases de activos son como sigue:

#### **Ejercicio 2022-**

	Miles de euros		
	Construcciones	Elementos de transporte	Total
<b>Importes:</b>			
Pagos por arrendamiento fijos	140	15	155
Gastos operativos de pasivos por arrendamiento	16	-	16
Pasivos por arrendamiento	434	4	438
<b>Condiciones:</b>			
Plazo de arrendamiento	7 años	5 años	
Tipo de interés	2%	2%	

#### Ejercicio 2021-

31 de diciembre de 2021	Miles de euros		
	Construcciones	Elementos de transporte	Total
<b>Importes:</b>			
Pagos por arrendamiento fijos	140	20	160
Gastos operativos de pasivos por arrendamiento	10	1	11
Pasivos por arrendamiento	410	15	425
<b>Condiciones:</b>			
Plazo de arrendamiento	7 años	5 años	
Tipo de interés	2%	2%	

#### Detalles de pagos y pasivos por arrendamiento

Los pagos variables estimados futuros de los contratos vigentes por años son como sigue:

	Miles de euros	
	2022	2021
Hasta un año	172	144
De uno a dos años	167	139
De dos a tres años	43	131
De tres a 4 años	32	11
De cuatro a cinco años	24	-
<b>Total</b>	<b>438</b>	<b>425</b>

La aplicación de la NIIF 16 ha supuesto, en el Estado de flujos de efectivo consolidado a 31 de diciembre de 2022, un incremento de los flujos de efectivo de las actividades de explotación de 155 miles de euros (160 miles de euros en el ejercicio 2021), como resultado del aumento del resultado bruto de explotación, compensado por el incremento de pagos de intereses de los nuevos pasivos financieros de 16 miles de euros (16 miles de euros en el ejercicio 2021) y una disminución de los flujos de efectivo de actividades de financiación por 139 miles de euros correspondiente al reembolso de la parte de principal de los nuevos pasivos por arrendamiento (148 miles de euros en el ejercicio 2021), con lo que la generación de caja no se ve afectada.

#### 10. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

#### Ejercicio 2022-

	Miles de euros						
	Saldo al 31-12-21	Variación del perímetro (Nota 6)	Entradas o Dotaciones	Trasposos desde Existencias (Nota 13)	Trasposos desde inmovilizado material (Nota 8)	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-12-22
Coste de suelo	76.812	4.188	-	266	-	(2.094)	79.172
Coste de construcción	181.316	1.312	2.076	318	-	(3.302)	181.720
Amortización acumulada	(38.913)	-	(4.042)	-	-	620	(42.335)
Deterioro	(3.726)	-	-	(42)	-	189	(3.579)
<b>Total coste neto</b>	<b>215.489</b>	<b>5.500</b>	<b>(1.966)</b>	<b>542</b>	<b>-</b>	<b>(4.587)</b>	<b>214.978</b>

### Ejercicio 2021-

	Miles de euros					
	Saldo al 31-12-20	Entradas o Dotaciones	Trasposos desde Existencias (Nota 13)	Trasposos desde inmovilizado material (Nota 8)	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-12-21
Coste de suelo	78.755	-	717	-	(2.660)	76.812
Coste de construcción	167.964	4.175	566	11.073	(2.462)	181.316
Amortización acumulada	(35.366)	(3.740)	-	-	193	(38.913)
Deterioro*	(3.785)	-	-	-	59	(3.726)
<b>Total coste neto</b>	<b>207.568</b>	<b>435</b>	<b>1.283</b>	<b>11.073</b>	<b>(4.870)</b>	<b>215.489</b>

\*En el ejercicio 2021 se ha aplicado deterioro de un inmueble que se mantiene en el saldo final de inversiones inmobiliarias.

Las adiciones del ejercicio 2022 se corresponden principalmente con adecuaciones en los edificios terciarios de mayor antigüedad, principalmente en el edificio situado en Avda. República Argentina, 25 (Sevilla) con un coste de 1.221 miles de euros (4.032 miles de euros en 2021).

Los beneficios obtenidos por el Grupo por la venta de inversiones inmobiliarias han ascendido a 2.047 miles de euros registrados en el epígrafe "Resultados de la enajenación de activos no corrientes" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2022 adjunta y se corresponden principalmente con la venta de un local comercial en Málaga y varios locales comerciales y oficinas en Sevilla (véase Nota 4-s).

Los beneficios obtenidos por el Grupo en el ejercicio 2021 por la venta de inversiones inmobiliarias ascendieron a 3.753 miles de euros y se correspondieron principalmente con la venta de un local comercial en Madrid, un local comercial en Málaga y varios locales comerciales en Sevilla (véase Nota 4-s).

Los ingresos por alquileres derivados de rentas procedentes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo han ascendido a 17.438 miles de euros en el ejercicio 2022 y a 15.314 miles de euros en el ejercicio 2021 (véase Nota 23-a). Adicionalmente a los ingresos derivados de rentas (registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios"), el Grupo ha registrado en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" importes por 1.691 y 1.302 miles de euros en los ejercicios 2022 y 2021, respectivamente, en concepto de repercusión de gastos soportados por el Grupo.

El importe de los gastos directos de explotación relacionados con las inversiones inmobiliarias que generaron ingresos en concepto de rentas durante el ejercicio 2022 ascendió a 10.567 miles de euros (9.123 miles de euros en 2021) con el siguiente desglose:

	Miles de euros	
	2022	2021
Servicios exteriores	3.808	2.951
Tributos	1.805	1.538
Personal	889	854
Dotación a la amortización	4.065	3.780
	<b>10.567</b>	<b>9.123</b>

Estos gastos incluyen los de mantenimiento preventivo, seguros, seguridad y limpieza, entre otros, que, junto con los tributos y la amortización, son en su mayoría gastos fijos por lo que un incremento en las tasas de ocupación de los inmuebles no supondrá un impacto significativo en los gastos de explotación de la actividad de arrendamiento.

No se dispone del desglose de este importe en función de que las inversiones inmobiliarias generen o no rentas debido a que la aplicación de gestión utilizada por la compañía para su actividad de arrendamiento considera cada inmueble completo como una unidad de explotación, y la mayoría de estos inmuebles se encuentran ocupados por múltiples inquilinos.

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

Edificios no comerciales	Nº de Fincas	Fincas alquiladas	Pendientes de alquiler
Viviendas	2	2	-
Plazas de garaje	3.011	2.941	70

Edificios comerciales	M² Totales	M² alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas	92.639	83.544	9.095
Locales	25.710	22.491	3.219
Hotelero	10.411	10.411	-
Archivos	4.108	1.595	2.513
	<b>132.868</b>	<b>118.041</b>	<b>14.827</b>

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

Edificios no comerciales	Nº de Fincas	Fincas alquiladas	Pendientes de alquiler
Viviendas	3	3	-
Plazas de garaje	3.012	2.942	70

Edificios comerciales	M² Totales	M² alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas	92.418	81.463	10.955
Locales	26.953	21.634	5.319
Hotelero	10.411	10.411	-
Archivos	4.108	1.595	2.513
	<b>133.890</b>	<b>115.103</b>	<b>18.787</b>

La mayoría de los inmuebles destinados a arrendamientos se encuentran situados en la Comunidad Autónoma de Andalucía. En la Comunidad de Madrid y en concreto en Madrid capital el Grupo cuenta, como activo más relevante, con un edificio de oficinas de 13.671 m<sup>2</sup> y 206 plazas de aparcamiento.

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo no tiene compromisos de inversión con relación al epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" en nuevos activos y tiene compromisos para la adecuación de los activos existentes por importes no significativos.

Las inversiones más significativas incluidas en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado adjunto son las siguientes:

- Edificio Buenos Aires (Avda. República Argentina 21-23-25, Sevilla)
- Edificio Insur (Avda. Diego Martínez Barrio, Sevilla)
- Edificio Centro Comercial El Mirador de Santa Justa (Avda. Kansas City, Sevilla)
- Edificio Insur Suecia (Parque Tecnológico Isla de la Cartuja, Sevilla)
- Edificio Insur Huelva (Pescaderías, Huelva)
- Edificio Insur Cartuja (Parque Tecnológico Isla de la Cartuja, Sevilla)
- Edificio Insur Capitolio (Avda. San Francisco Javier, Sevilla)
- Edificio en Avda. Diego Martínez Barrio (Sevilla)
- Edificio en C/ García Lovera (Córdoba)
- Edificio en Paseo de la Glorieta (Huelva)
- Edificio Centris II (Tomares – Sevilla)
- Edificio Norte Río 55 (Madrid)

Las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

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

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

Al cierre del ejercicio 2022, el Grupo tiene en uso inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas por valor de 44 miles de euros (59 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

Durante el ejercicio 2018 el grupo formalizó un contrato de arrendamiento con un grupo hotelero sobre el edificio en Avda. República Argentina, 23 (Sevilla), con una edificabilidad sobre rasante de 7.581,36 m<sup>2</sup>. En el ejercicio 2019 comenzó la transformación del anterior uso de oficinas mediante una adecuación integral a uso hotelero, con un coste estimado de la adecuación de 11 millones de euros, habiéndose finalizado las obras a mediados del ejercicio 2021. Al 30 de junio de 2021 se traspasó el coste de la transformación desde el epígrafe de "Inmovilizado material" y se inició la explotación y en consecuencia el devengo de la renta correspondiente (véase Nota 8).

Durante el ejercicio 2019 el Grupo inició la reforma integral del edificio de oficinas sito en Avda. República Argentina nº 25 con una edificabilidad sobre rasante de aproximadamente 17.500 m<sup>2</sup> con un coste estimado de 10 millones de euros, al 31 de diciembre de 2022 las obras de rehabilitación han terminado habiéndose alcanzado un coste de 9.889 miles de euros (8.668 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

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

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, calculado en función de las valoraciones realizadas en dichas fechas por la compañía CBRE Valuation Advisory, S.A., tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 362.331 y 362.945 miles de euros, respectivamente.

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 enero de 2014 "Red Book".

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

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

Las *yields* y *exits* consideradas en la valoración al 31 de diciembre de 2022 se detallan a continuación:

	Tasas de descuento (%)	Exit yields (%)	Equivalent yields (%)
Inmuebles valorados por:			
Descuento de flujos de caja			
- Edificios mixtos (oficinas y locales)	6,25% - 9,00%	4,25% - 7,00%	n.a.
- Locales comerciales	7,75% - 9,50%	4,50% - 7,50%	n.a.
Capitalización			
- Viviendas	n.a.	n.a.	4,66%

El detalle de las rentas de mercado consideradas en la valoración al 31 de diciembre de 2022 se detalla a continuación:

	Rentas de mercado (euros/m <sup>2</sup> /mes)	
	Oficinas	Locales
Sevilla-prime	12,1 - 17,0	12,5 - 15,4
Sevilla-otras	6,6 - 9,4	6,9 - 11,0
Málaga	n.a.	12,5
Córdoba	n.a.	8,3 - 11,8
Huelva	11,0 - 11,5	n.a.
Madrid	17,5	9,3 - 19,6

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

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

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2022	Aumento de un 0,25%	Disminución de un 0,25%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 0,25% en las "exit yields" y "equivalent yields"	366.231	(13.122)	7.483

Un aumento del 0,25% sobre las "exit yields" y "equivalent yields" de mercado utilizadas por los valoradores supondría que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se situara en 353.109 miles de euros, con unas plusvalías latentes de 136.377 miles de euros, mientras que una disminución del 0,25% de las "exit yields" y "equivalent yields" utilizadas elevarían el valor razonable de las inversiones inmobiliarias hasta 373.714 miles de euros y las plusvalías latentes hasta 156.982 miles de euros.

Dado que las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas en el estado de situación financiera consolidado a coste de adquisición, netas de amortizaciones y deterioros, y no a valor razonable, el aumento en un cuarto de punto en las "exit yields" y "equivalent yields" de mercado utilizadas en la valoración supondría registrar deterioros adicionales al 31 de diciembre de 2022 por importe de 2.524 miles de euros, con un impacto en el resultado del ejercicio y en el patrimonio neto de 1.893 miles de euros (deterioros netos de gasto por impuesto sobre sociedades).

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

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2022	Disminución de un 10%	Aumento de un 10%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 10% en las rentas de mercado	366.231	(23.236)	23.501

Una disminución del 10% en las rentas de mercado utilizadas por los valoradores supondría que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se situara en 342.995 miles de euros, con unas plusvalías latentes de 126.263 miles de euros, mientras que un aumento del 10% de las rentas utilizadas elevarían el valor razonable de las inversiones inmobiliarias hasta 389.732 miles de euros y las plusvalías latentes hasta 173.000 miles de euros.

Dado que las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas en el estado de situación financiera consolidado a coste de adquisición, netas de amortizaciones y deterioros, y no a valor razonable, la disminución de un 10% en las rentas de mercado consideradas en la valoración supondría registrar deterioros adicionales al 31 de diciembre de 2022 por importe de 4.499 miles de euros, con un impacto en el resultado del ejercicio y en el patrimonio neto de 3.374 miles de euros (deterioros netos de gasto por impuesto sobre sociedades).

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

Al 31 de diciembre de 2022 el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias que están afectas a garantías asciende a 321.117 miles de euros (lo que supone el 88,6% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias). El coste neto de las inversiones inmobiliarias afectas a garantías, y el importe de los pasivos garantizados ascienden a 184.559 y 145.669 miles de euros, respectivamente.

## **11. Sociedades Dependientes y Asociadas**

El detalle de las Sociedades Dependientes y Asociadas, y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

### **Ejercicio 2022-**

#### **Sociedades Dependientes:**

	Directa	Indirecta	Miles de euros						
			Resultado			Dividendo a cuenta	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos (**)
			Capital	Explotación	Neto				
Insur Promoción Integral S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	64.982	(606)	12.423	-	32.738	110.144	(7.750) (a)
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. (*) (1) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	100%	15.448	10.061	7.378	-	12.542	35.368	(15.695) (b)
Cominsur, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Prom., Const. y Venta. Agente Urbanizador	-	100%	2.421	-	(1)	-	5.486	7.906	-
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Construcción	-	100%	1.000	(463)	(291)	-	1.224	1.933	-
Insur Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	84.198	8.669	6.674	-	4.679	95.551	(750) (c)
IDS Madrid Manzanares, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	-	90%	10.000	2.049	1.163	(900)	1.190	11.453	(1.170) (d)
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	-	100%	20	348	195	-	268	483	-
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	-	100%	20	247	98	-	177	295	-
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	-	100%	20	(76)	(107)	-	92	5	-
Parking Insur, S.A.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Parkings públicos	-	100%	62	62	55	-	551	668	-
Insur Centros de Negocios, S.A.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Centros de Negocios	-	100%	240	(131)	(99)	-	55	196	-

(\*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2022.

(\*\*) Estos dividendos no han tenido impacto en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2022, excepto el dividendo repartido por IDS Madrid Manzanares, S.A. al accionista minoritario.

- (1) El 16 de junio de 2022 Insur Promoción Integral, S.L.U. adquirió un 50% adicional de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (véase Nota 6). Con posterioridad a la toma de control se ha realizado una ampliación de capital por compensación de créditos mediante la emisión de nuevas participaciones sociales por importe de 8.951 miles de euros.
- (a) Se corresponde con un dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 1.250 miles de euros y un dividendo con cargo a prima de asunción por importe de 6.500 miles de euros.
- (b) Se corresponde con tres dividendos con cargo a prima de asunción por importes de 10.000, 5.100 y 595 miles de euros, de los cuales 4.445 miles de euros se han registrado como menor coste de la participación.
- (c) Se corresponde con un dividendo con cargo a reservas voluntarias.
- (d) Se corresponde con tres dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2022 por importes de 400, 200 y 300 miles de euros y un dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 400 miles de euros, de los cuales 1.170 miles de euros han sido recibidos por el Grupo.

## Sociedades Asociadas y Multigrupo:

Denominación/Razón Social/Actividad	% participación		Miles de euros						
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Dividendo a cuenta	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos (**)
				Explotación	Neto				
IDS Palmera Residencial, S.A. (*) (1) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	1.400	3.017	2.325	281	(2.200)	1.806	(1.585) (a)
IDS Residencial Los Monteros, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	7.835	(702)	(659)	3.662	-	10.838	-
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. (*) (2) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	3.492	(33)	(34)	660	-	4.118	-
IDS Medina Azahara Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	1.000	1.552	867	1.181	-	3.048	(1.250) (b)
IDS Montevilla Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	75%	1.400	(403)	(524)	5.403	-	6.279	-
Hacienda La Cartuja, S.L. (*) (3) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	70%	4.774	26	2	652	-	5.428	(230) (c)
IDS Pacífico Patrimonial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	4.500	(63)	(51)	(21)	-	4.428	-
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	3.000	(172)	(165)	(13)	-	2.822	-
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	4.060	(17)	(14)	3.936	-	7.982	-
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	3.310	(9)	(7)	3.188	-	6.491	-
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (4) (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	30%	894	11	8	247	-	1.149	(39) (d)

(\*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2022.

(\*\*) Estos dividendos no han tenido impacto en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2022. Los importes incluidos se corresponden a los recibidos por el grupo de estas sociedades.

- (1) Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha reducido su capital, para devolución de aportaciones a los accionistas, en un importe de 3.100 miles de euros, mediante la reducción del valor nominal de las 70.000 acciones que componen su capital social en 44,28 euros por acción.
  - (2) Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha reducido su capital, para devolución de aportaciones a los accionistas, en un importe de 1.008 miles de euros, mediante la reducción del valor nominal de las 90.000 acciones que componen su capital social en 11,2 euros por acción.
  - (3) Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha realizado dos reducciones de capital, para devolución de aportaciones a los socios, por importes de 1.495 y 502 miles de euros, mediante la reducción del valor nominal de las 106.800 participaciones sociales que componen su capital social en 14 y 4,7 euros por participación, respectivamente.
  - (4) Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha realizado dos reducciones de capital, para devolución de aportaciones a los accionistas, por importes de 349 y 294 miles de euros, mediante la reducción del valor nominal de las 168.000 acciones que componen su capital social en 2,08 y 1,75 euros por acción, respectivamente.
- (a) Se corresponde con un dividendo a cuenta por importe de 1.100 miles de euros, un dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 175 miles de euros y con cargo a exceso de reserva legal por importe de 310 miles de euros.
  - (b) Se corresponde con un dividendo con cargo a prima de emisión, de los cuales 976 miles de euros se han registrado como menor coste de la participación.
  - (c) Se corresponde con un dividendo de carácter preferente al socio Insur Promoción Integral, S.L.U., de los cuales 228 miles de euros se han registrado como menor coste de la participación.
  - (d) Se corresponde con un dividendo con cargo al exceso de la reserva legal y a reservas voluntarias.

## Ejercicio 2021-

### Sociedades Dependientes:

	Miles de euros								
	Directa	Indirecta	Resultado			Dividendo a cuenta	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos (**)
			Capital	Explotación	Neto				
Insur Promoción Integral S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	64.982	6.722	9.001	(6.000)	37.379	105.362	(6.000) (a)
Cominsur, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Prom., Const. y Venta. Agente Urbanizador	-	100%	2.421	(3)	(2)	-	5.488	7.907	-
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Construcción	-	100%	1.000	(131)	(50)	-	1.257	2.207	-
Insur Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	84.198	7.616	4.930	(3.500)	3.983	89.611	(3.500) (b)
IDS Madrid Manzanares, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	-	90%	10.000	1.801	932	(800)	1.458	11.590	(1.080) (c)
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	-	100%	20	326	184	-	84	288	-
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	-	100%	20	292	144	-	33	197	-
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	-	100%	20	96	28	-	63	111	-
Parking Insur, S.A.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Parkings públicos	-	100%	62	63	48	-	496	606	-
Insur Centros de Negocios, S.A.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Centros de Negocios	-	100%	240	(202)	(153)	-	208	295	-
IDS Carabanchel Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	100%	60	-	-	-	-	60	-

(\*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2021.

(\*\*) Estos dividendos no han tenido impacto en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2021, excepto el dividendo repartido por IDS Madrid Manzanares, S.A. al accionista minoritario.

- (a) Se correspondía con dos dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe conjunto de 6.000 miles de euros.
- (b) Se correspondía con un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 3.500 miles de euros.
- (c) Se correspondía con un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 800 miles de euros y un dividendo contra reservas voluntarias por importe de 400 miles de euros, de los cuales 1.080 miles de euros fueron recibidos por el Grupo.

### Sociedades Asociadas y Multigrupo:

Denominación/Razón Social/Actividad	% participación		Miles de euros						
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Dividendo a cuenta	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos (**)
				Explotación	Neto				
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	6.497	3.769	2.550	25.900	-	34.947	(1.000) (a)
IDS Palmera Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	4.500	5.751	4.350	601	(3.700)	5.751	(1.850) (b)
IDS Residencial Los Monteros, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	7.835	(70)	(180)	3.842	-	11.497	-
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	4.500	46	2	659	-	5.161	-
IDS Medina Azahara Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	1.000	(105)	(154)	3.835	-	4.681	-
IDS Montevilla Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	70%	1.400	(177)	(160)	5.563	-	6.803	-
Hacienda La Cartuja, S.L. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	70%	6.771	2.115	1.478	505	(1.100)	7.654	(1.690) (c)
IDS Pacífico Patrimonial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	4.500	(13)	(19)	(3)	-	4.478	-
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	3.000	(14)	(10)	(4)	-	2.986	-
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	30%	1.537	(20)	50	325	-	1.912	(45) (d)
Urbanismo Concertado, S.A. (1) Avda. San Fco. Javier, 24 Sevilla Promoción, Construcción y Venta									

(\*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2021.

(\*\*) Estos dividendos no han tenido impacto en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2021.

- (a) Se correspondía con un dividendo contra reservas voluntarias. La Junta general de Socios aprobó adicionalmente un dividendo de carácter privilegiado al socio Anida Operaciones Singulares, S.A.U. por importe de 423 miles de euros.
- (b) Se correspondía con cuatro dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2021.
- (c) Se correspondía con un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 770 miles de euros y un dividendo contra reservas voluntarias por importe de 682 miles de euros, de los cuales 105 miles de euros se registraron como menor coste de la participación y un dividendo con cargo a la prima de asunción por importe de 238 miles de euros, registrado asimismo como menor coste de la participación.
- (d) Se correspondía con un dividendo con cargo al exceso de la reserva legal por importe de 37 miles de euros y 8 miles de euros con cargo a reservas voluntarias.
- (1) La sociedad Urbanismo Concertado, S.A. tenía un 18,18% de sus acciones en autocartera, siendo pues la participación real del Grupo en el Patrimonio Neto del 11,11%. La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada con fecha 13 de diciembre de 2021 acordó la disolución de la Sociedad de conformidad al artículo 368 de la LSC y simultánea liquidación de la misma al no existir obligaciones frente a terceros, ni bienes de ninguna clase que deban realizarse. En la propia Junta se nombró liquidador y se aprobó el Balance final de liquidación. La cuota de liquidación fue repartida entre los accionistas antes de finalizar el ejercicio 2021, correspondiéndole al Grupo la cantidad de 680 miles de euros.

El Grupo realiza auditorías de las siguientes sociedades incluidas en el perímetro de consolidación: Insur Patrimonial, S.L.U., Parking Insur, S.A.U., Insur Promoción Integral, S.L.U., Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U., IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U., IDS Madrid Manzanares, S.A., Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A., IDS Palmera Residencial, S.A., IDS Residencial Los Monteros, S.A., IDS

Boadilla Garden Residencial, S.A., IDS Medina Azahara, S.A., IDS Montevilla Residencial, S.A., Hacienda La Cartuja, S.L., IDS Pacífico Patrimonial, S.A., IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A., IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A. e IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A., encontrándose las auditorías del ejercicio 2022 en curso a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas. Todas las sociedades del grupo formulan cuentas anuales según normativa local.

La información financiera resumida de las empresas consolidadas por el método de la participación conforme se establece en la NIIF 10 y 11, para los ejercicios 2022 y 2021, es la siguiente:

**Ejercicio 2022-**

	Miles de euros								
	Activos no corrientes	Activos corrientes	Pasivos no corrientes	Pasivos corrientes	Ingresos ordinarios	Resultado del ejercicio de las actividades continuadas	Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas	Otro resultado global	Resultado global total
IDS Palmera Residencial, S.A.	8	2.807	19	990	9.921	2.325	-	(1)	2.324
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	605	21.394	6.345	4.817	6.666	(659)	-	-	(659)
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	13	4.592	-	487	-	(34)	-	-	(34)
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	8	18.129	3.565	11.525	8.373	867	-	-	867
IDS Montevilla Residencial, S.A.	258	47.384	19.242	22.120	-	(524)	-	-	(524)
Hacienda La Cartuja, S.L.	492	9.050	45	4.039	804	2	-	(1)	1
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	24	10.478	6.000	75	-	(51)	-	-	(51)
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	59	18.625	14.350	1.512	-	(165)	-	-	(165)
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	6	25.096	17.000	119	-	(14)	-	(4)	(17)
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	3	11.155	4.500	168	19	(7)	-	(2)	(9)
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	30	1.206	14	74	752	8	-	(1)	7

**Ejercicio 2021-**

	Miles de euros								
	Activos no corrientes	Activos corrientes	Pasivos no corrientes	Pasivos corrientes	Ingresos ordinarios	Resultado del ejercicio de las actividades continuadas	Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas	Otro resultado global	Resultado global total
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	4.413	85.139	502	54.312	39.509	2.340	-	-	2.340
IDS Palmera Residencial, S.A.	28	13.541	128	7.690	20.400	4.351	-	-	4.351
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	383	20.932	1.316	8.503	4.233	(180)	-	-	(180)
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	38	5.815	276	416	4.179	2	-	-	2
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	115	17.166	-	12.600	-	(154)	-	-	(154)
IDS Montevilla Residencial, S.A.	80	33.265	2.506	24.036	-	(160)	-	-	(160)
Hacienda La Cartuja, S.L.	527	9.132	179	1.826	13.641	1.478	-	-	1.478
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	7	9.614	-	5.142	-	(19)	-	(2)	(21)
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	4	14.259	-	11.277	-	(10)	-	(3)	(13)
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	33	1.920	3	31	390	53	-	-	53
Urbanismo Concertado, S.A. (*)									

(\*) La sociedad Urbanismo Concertado, S.A. tenía un 18,18% de sus acciones en autocartera, siendo pues la participación real del Grupo en el Patrimonio Neto del 11,11%. La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada con fecha 13 de diciembre de 2021 acordó la disolución de la Sociedad de conformidad al artículo 368 de la LSC y simultanea liquidación de la misma al no existir obligaciones frente a terceros, ni bienes de ninguna clase que deban realizarse. En la propia Junta se nombró liquidador y se aprobó el Balance final de liquidación. La cuota de liquidación fue repartida entre los accionistas antes de finalizar el ejercicio 2021, correspondiéndole al Grupo la cantidad de 680 miles de euros.

## **12. Inversiones en empresas multigrupo, asociadas, otras operaciones vinculadas y otros activos no corrientes**

### **a) Inversiones en empresas multigrupo, asociadas-**

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

#### **Ejercicio 2022-**

	Miles de euros							
	Saldo al 31.12.2021	Variación del perímetro de consolidación (Nota 6)	Aportaciones / (devoluciones)	Participación en resultados	Otros ajustes al resultado	Dividendos	Otros movimientos	Saldo al 31.12.2022
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	13.323	(14.239)	-	674	-	-	242	-
IDS Palmera Residencial, S.A.	2.500	-	(1.550)	1.163	(33)	(1.585)	345	840
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	4.855	-	-	(330)	56	-	(264)	4.317
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	2.542	-	(504)	(17)	-	-	20	2.041
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	1.698	-	-	433	3	(1.250)	(86)	798
IDS Montevilla Residencial, S.A.	3.772	-	502	(380)	153	-	(1.664)	2.383
Hacienda La Cartuja, S.L.	5.928	-	(1.398)	2	28	(230)	(135)	4.195
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	2.240	-	-	(26)	20	-	(100)	2.134
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	1.495	-	-	(83)	41	-	(327)	1.126
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	-	3.996	-	(4)	-	-	-	3.992
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	-	3.250	-	(6)	-	-	-	3.244
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	544	-	(193)	2	1	(39)	-	315
<b>Total</b>	<b>38.897</b>	<b>(6.993)</b>	<b>(3.143)</b>	<b>1.428</b>	<b>269</b>	<b>(3.104)</b>	<b>(1.969)</b>	<b>25.385</b>

Con fecha 15 de febrero de 2022 se constituyó la sociedad IDS Martiricos Parque Empresarial, S.A. por parte de Insur Promoción Integral, S.L.U. Con fecha 31 de mayo de 2022 se ha realizado una ampliación de capital que suscribieron Insur Promoción Integral, S.L.U., y Bon Natura, S.A. Tras la ampliación de capital Insur Promoción Integral, S.L.U. ostenta el 50% del capital social.

Con fecha 6 de junio de 2022 se ha otorgado escritura de modificación de la denominación social de IDS Carabanchel Residencial, S.A. por la de IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A. (véase Nota 2-e). Con fecha 24 de junio de 2022 se ha otorgado escritura de ampliación de capital que suscribieron Insur Promoción Integral, S.L.U. y Gestafin Global Investment, S.L., Surister del Arroyo, S.L., Dietis Inversiones, S.L. y Fraternitas Tres, S.L. Tras la ampliación de capital Insur Promoción Integral, S.L.U. ostenta el 50% del capital social y los otros cuatro socios el 50% restante.

Con fecha 4 de octubre de 2022 Insur Promoción Integral, S.L.U. ha adquirido al accionista Gestafin Global Investment, S.L. un 5% de IDS Montevilla Residencial, S.A.

Con fecha 28 de diciembre de 2022 IDS Palmera Residencial, S.A. ha otorgado escritura de reducción de capital, para la devolución de aportaciones a los socios, correspondiéndole a Insur Promoción Integral, S.L.U. 1.550 miles de euros por este concepto. Con fecha 29 de noviembre de 2021, IDS Palmera Residencial, S.A. otorgó escritura de reducción de capital, para la devolución de aportaciones a los socios, correspondiéndole a Insur Promoción Integral, S.L.U. 1.250 miles de euros por este concepto.

Durante el ejercicio 2022 Hacienda La Cartuja, S.L. ha otorgado sendas escrituras de reducción de capital, para la devolución de aportaciones a los socios, correspondiéndole a Insur Promoción Integral, S.L.U. un importe de 1.398 miles de euros por este concepto.

Durante el ejercicio 2022 Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. ha otorgado sendas escrituras de reducción de capital, para la devolución de aportaciones a los socios, correspondiéndole a Insur Promoción Integral, S.L.U. un importe de 193 miles de euros por este concepto.

Con fecha 6 de marzo de 2020, se constituyó la sociedad IDS Pacífico Patrimonial, S.A. por parte de Insur Promoción Integral, S.L.U. Con fecha 24 de mayo de 2021 se realizó una ampliación de capital que suscribieron Insur Promoción Integral, S.L.U. y Bon Natura S.A. Tras la ampliación de capital Insur Promoción Integral, S.L.U. ostenta el 50% del capital social y el otro accionista el restante 50%.

Con fecha 5 de febrero de 2021 se constituyó la sociedad IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A. por parte de Insur Promoción Integral, S.L.U. Con fecha 1 de junio de 2021 se realizó una ampliación de capital que suscribieron Insur Promoción Integral, S.L.U., Gestafin Global Investment, S.L., Azevrec, S.L. y Surister del Arroyo, S.L. Tras la ampliación de capital Insur Promoción Integral, S.L.U. ostenta el 50% del capital social y los otros tres accionistas el restante 50%.

En el epígrafe "Otros movimientos" se incluyen las eliminaciones de las operaciones entre sociedades del Grupo y las sociedades integradas por el método de la participación.

#### Ejercicio 2021-

	Miles de euros						
	Saldo al 31.12.2020	Variación del perímetro de consolidación	Participación en resultados	Otros ajustes al resultado	Dividendos	Otros movimientos	Saldo al 31.12.2021
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	13.725	-	1.258	20	(1.000)	(680)	13.323
IDS Palmera Residencial, S.A.	2.895	(1.250)	2.175	(42)	(1.850)	572	2.500
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	5.025	-	(90)	42	-	(122)	4.855
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	2.440	-	1	(15)	-	116	2.542
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	2.107	-	(77)	40	-	(372)	1.698
IDS Montevilla Residencial, S.A.	4.757	-	(112)	98	-	(971)	3.772
Hacienda La Cartuja, S.L.	6.272	-	1.034	(35)	(1.691)	348	5.928
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	-	2.249	(9)	-	-	-	2.240
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	-	1.500	(5)	-	-	-	1.495
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	604	-	(15)	-	(45)	-	544
Urbanismo Concertado, S.A.	623	(623)	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>38.448</b>	<b>1.876</b>	<b>4.160</b>	<b>108</b>	<b>(4.586)</b>	<b>(1.109)</b>	<b>38.897</b>

Los saldos deudores y acreedores mantenidos con sociedades consolidadas por el método de la participación al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

	Miles de euros							
	2022				2021			
	Deudores (Nota 14)	Acreedores (Notas 18- b) y 19)	Créditos concedidos (Notas 12- c) y 15)	Neto	Deudores (Nota 14)	Acreedores (Nota 19)	Créditos concedidos (Notas 12- c) y 15)	Neto
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	-	-	-	-	9.201	(8)	5.524(*)	14.717
IDS Palmera Residencial, S.A.	226	(117)	-	109	2.002	-	800	2.802
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	1.035	-	2.686	3.721	631	-	2.685	3.316
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	283	(467)	16	(168)	222	(344)	16	(106)
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	2.149	-	1.750	3.899	1.209	-	1.750	2.959
IDS Montevilla Residencial, S.A.	3.958	(534)	13.410	16.834	1.425	(303)	10.261	11.383
Hacienda La Cartuja, S.L.	984	(29)	30	985	283	(52)	30	261
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	-	(276)	3.015	2.739	10	-	2.500	2.510
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	578	-	5.000	5.578	22	-	5.000	5.022
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	40	-	8.500	8.540	-	-	-	-
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	8	(750) (**)	2.258	1.516	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>9.261</b>	<b>(2.173)</b>	<b>36.665</b>	<b>43.753</b>	<b>15.005</b>	<b>(707)</b>	<b>28.566</b>	<b>42.864</b>

(\*) Se corresponden a créditos participativos al 31 de diciembre de 2021.

(\*\*) Se corresponde con el dividendo pasivo de la ampliación de capital realizada con fecha 31 de mayo de 2022.

Los saldos mantenidos con estas sociedades tienen naturaleza comercial, principalmente asociados a las certificaciones de obra ejecutada y emitida pendiente de cobro al cierre del ejercicio, así como en menor medida a los contratos de gestión de las mismas. Adicionalmente, la Sociedad Dominante tiene concedidos créditos a empresas asociadas que figuran registrados en el epígrafe "Otros activos no corrientes" del estado de situación financiera consolidado adjunto (véase Nota 12-c).

Las transacciones mantenidas con empresas asociadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son las siguientes:

	Miles de euros					
	2022			2021		
	Certificaciones de obra	Ingresos por fees	Ingresos/ (Gastos) financieros	Certificaciones de obra	Ingresos por fees	Ingresos/ (Gastos) financieros
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	13.944	1.765	64	30.837	1.738	141
IDS Palmera Residencial, S.A.	160	280	(46)	3.860	1.046	-
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	83	262	58	60	488	61
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	270	142	-	281	192	9
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	6.814	32	36	3.237	277	36
IDS Montevilla Residencial, S.A.	11.619	541	446	2.671	372	161
Hacienda La Cartuja, S.L.	1.577	-	-	3.607	556	31
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	-	328	86	-	-	35
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	-	115	199	-	-	127
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	-	-	176	-	-	-
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	-	-	49	-	-	-
<b>Total</b>	<b>34.467</b>	<b>3.465</b>	<b>1.068</b>	<b>45.553</b>	<b>4.669</b>	<b>601</b>

### **b) Otras operaciones con partes vinculadas-**

Durante los ejercicios 2022 y 2021, sociedades vinculadas a administradores de la Sociedad Dominante han prestado servicios profesionales al Grupo según el siguiente detalle:

Sociedad que presta el servicio	Servicio prestado
Dpya Arquitectura, S.L.P. Guadalquivir Servicios Integrales, S.L. (*)	Proyectos de edificación Vigilancia de obras
<b>Total</b>	

Sociedad que presta el servicio	Miles de euros			
	Transacciones		Saldo pendiente al	
	2022	2021	31.12.22	31.12.21
Dpya Arquitectura, S.L.P.	1.125	1.174	-	48
Guadalquivir Servicios Integrales, S.L. (*)	n.a.	231	n.a.	7
<b>Total</b>	<b>1.125</b>	<b>1.405</b>	<b>-</b>	<b>55</b>

(\*) En el ejercicio 2022 el administrador vinculado con esta sociedad no formaba parte del Consejo.

Estas operaciones descritas se han realizado en condiciones normales de mercado y forman parte de la actividad normal de las operaciones.

En el ejercicio 2021 fue devuelto un préstamo realizado en ejercicios anteriores por la sociedad Bon Natura, S.A. a la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. por importe de 100 miles de euros. En el ejercicio 2022 esta misma sociedad ha realizado préstamos a las sociedades IDS Pacífico Patrimonial, S.A. e IDS Residencial Los Monteros, S.A. por importes de 2.500 miles y 100 miles de euros, respectivamente. Ambos préstamos fueron realizados, al igual que el resto de los socios, en proporción a su participación en el capital social. La sociedad IDS Palmera Residencial, S.A. ha concedido préstamos en el ejercicio 2022 a sus accionistas, entre ellos a la sociedad Azevrec, S.L., sociedad vinculada a un consejero y accionista significativo de la sociedad dominante, en proporción a cada accionista a su porcentaje de participación en el capital social, por importe de 1.625 miles de euros. Al cierre del ejercicio 2022 este accionista había devuelto un principal de este préstamo por importe de 1.567 miles de euros.

### **c) Otros activos no corrientes-**

Al cierre del ejercicio 2022, el importe registrado en este epígrafe presenta el siguiente desglose:

	Miles de euros	
	2022	2021
Fianzas	2.661	2.516
Créditos concedidos a asociadas (Nota 12-a)	36.453	27.713
Otros créditos	386	472
Cuenta "escrow" Bono MARF (Nota 18)	17.150	30.000
Derivados financieros (Nota 26)	1.306	27
<b>Total</b>	<b>57.956</b>	<b>60.728</b>

## **13. Existencias**

La composición de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Edificios adquiridos	359	359
Terrenos y solares	54.581	29.734
Obra en curso de construcción de ciclo largo	11.573	5.588
Obra en curso de construcción de ciclo corto	36.172	-
Edificios construidos	7.881	10.468
Anticipos	5.930	1.486
<b>Total</b>	<b>116.496</b>	<b>47.635</b>

El movimiento experimentado por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 2022 ha sido el siguiente:

	Miles de euros						
	31.12.2021	Combinación de negocios (Nota 6)	Adiciones	Retiros	Traspasos	Traspasos a Inversiones Inmobiliarias	31.12.2022
Edificios adquiridos	359	-	-	-	-	-	359
Terrenos y solares	38.268	7.475	21.915	-	(4.543)	-	63.115
Obra en curso de construcción de ciclo largo	7.389	286	10.083	-	(6.185)	-	11.573
Obra en curso de construcción de ciclo corto	-	63.884	6.122	-	(32.033)	-	37.973
Edificios construidos	12.072	2.944	-	(50.161)	45.078	(584)	9.349
Deterioro de terrenos y solares	(8.534)	-	-	-	-	-	(8.534)
Deterioro de obra en curso	(1.801)	-	-	-	-	-	(1.801)
Deterioro de edificios construidos	(1.604)	-	-	94	-	42	(1.468)
Anticipos de proveedores	1.486	4.007	6.280	(3.526)	(2.317)	-	5.930
<b>Total</b>	<b>47.635</b>	<b>78.596</b>	<b>44.400</b>	<b>(53.593)</b>	<b>-</b>	<b>(542)</b>	<b>116.496</b>

El movimiento experimentado por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 2021 fue el siguiente:

	Miles de euros					
	31.12.2020	Adiciones	Retiros	Traspasos	Traspasos a Inversiones Inmobiliarias	31.12.2021
Edificios adquiridos	387	-	(28)	-	-	359
Terrenos y solares	42.543	1.736	-	(6.011)	-	38.268
Obra en curso de construcción de ciclo largo	-	1.378	-	6.011	-	7.389
Obra en curso de construcción de ciclo corto	2.392	-	-	(2.392)	-	-
Edificios construidos	38.243	-	(27.280)	2.392	(1.283)	12.072
Deterioro de terrenos y solares	(10.335)	-	-	1.801	-	(8.534)
Deterioro de obra en curso	-	-	-	(1.801)	-	(1.801)
Deterioro de edificios construidos	(1.805)	-	201	-	-	(1.604)
Anticipos de proveedores	1.173	1.793	(1.480)	-	-	1.486
<b>Total</b>	<b>72.598</b>	<b>4.907</b>	<b>(28.587)</b>	<b>-</b>	<b>(1.283)</b>	<b>47.635</b>

El Grupo tiene registrado al 31 de diciembre de 2022 en el epígrafe "Existencias-Terrenos y solares" un importe total bruto que asciende a 63.115 miles de euros (sin incluir los deterioros por importe de 8.534 miles de euros). Para explicar las evidencias tomadas y concluir que el valor neto realizable o valor de

mercado es superior al coste, se han realizado tasaciones y valoraciones sobre la totalidad de los terrenos y solares a diciembre del ejercicio 2022. En todos los casos, las tasaciones han sido realizadas por tasadores homologados e inscritos en el Registro del Banco de España.

La valoración de las existencias se ha realizado de conformidad con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de enero de 2014 "Red Book", habiendo ascendido el valor de mercado global de las mismas al 31 de diciembre de 2022, a 115.055 miles de euros, cifra que no incluye la valoración de los anticipos de proveedores registrados en el epígrafe "Existencias" por importe de 5.390 miles de euros.

Como consecuencia de dichas tasaciones y valoraciones el Grupo no ha registrado ni aplicado deterioros de terrenos y solares en los ejercicios 2022 y 2021.

Se han realizado tasaciones y valoraciones sobre el resto de las existencias al 31 de diciembre de 2022. En todos los casos las tasaciones 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 y comparación. Como consecuencia de dichas tasaciones y valoraciones el Grupo no ha registrado ni aplicado deterioros. En el ejercicio 2022 el Grupo ha revertido deterioros por importe de 94 miles de euros (201 miles de euros en el ejercicio 2021) como consecuencia de la venta de existencias de producto terminado previamente deteriorado.

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 podría 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 también 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 periodo de comercialización y la tasa interna de rentabilidad utilizada para descontar los flujos de caja.

Las tasas internas de rentabilidad utilizadas en las valoraciones del ejercicio 2022 han sido:

TIR (%)	31.12.2022
Solares	11,0-20,0%
Obras en curso	7,5-12,7%

Respecto al resto de variables clave se han determinado de forma individual atendiendo a su ubicación, situación del mercado, calidades, etc. En todos los casos, las variaciones razonables que en ellas podrían producirse no supondrían un cambio significativo en los valores razonables de los activos.

La variación en un punto en las tasas de descuento tiene el siguiente impacto sobre la valoración al 31 de diciembre de 2022:

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2022	Disminución de un 1%	Aumento de un 1%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 1% en las tasas de descuento	106.116 (*)	4.711	(4.332)

(\*) Valor de Terrenos y solares y Obras en curso.

El aumento de un 1% en las tasas de descuento de mercado empleadas en la valoración supondría registrar deterioros adicionales al 31 de diciembre de 2022 por importe de 3.038 miles de euros, con un impacto en el resultado del ejercicio y en el patrimonio neto de 2.278 miles de euros (deterioros netos de gasto por impuesto sobre sociedades).

El producto terminado se ha valorado por el método de comparación. No se realiza análisis de sensibilidad a este respecto.

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

En general, todas las promociones en curso y 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.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, dentro del epígrafe de "Existencias" se incluyen inmuebles afectados por hipotecas en garantía de préstamos subrogables por diversas entidades financieras, hipotecas en las que, en su momento, se subrogarán los futuros compradores. El coste total de los inmuebles cuyos préstamos se encontraban pendientes de subrogación al cierre del ejercicio asciende a, aproximadamente, 82.454 y 23.026 miles de euros en 2022 y 2021, respectivamente.

El importe de gastos financieros correspondientes a financiación específica y no específica registrados como coste de las existencias a 31 de diciembre de 2022 y 2021 asciende a 1.744 y 584 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2021 el Grupo, a través de su participada Insur Promoción Integral, S.A., tenía suscrito un contrato privado de compraventa para la adquisición de dos parcelas de uso residencial unifamiliar en el Sector de la UE-2 de Entrenucleos en Dos Hermanas (Sevilla) por un precio de 3.876 miles de euros, de los cuales había desembolsado la cantidad de 775 miles de euros. La escritura de compraventa de estas parcelas se ha otorgado en el ejercicio 2022.

Así mismo, a través de esta participada, el Grupo tenía formalizado un contrato de opción de compra sobre un proindiviso del 42,9146% de una parcela de uso terciario de oficinas en Málaga capital. La prima de opción pagada ascendía a 175 miles de euros y el precio de ejercicio de la opción de compra, del que se descontaría la prima de opción, ascendía a 3.508 miles de euros. En el ejercicio 2022, previa cesión de este contrato de opción de compra a la participada IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A., se ha otorgado la escritura de compraventa de este proindiviso.

Al cierre del ejercicio 2022 y tras la toma de control de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L., el Grupo tiene suscritas opciones de compra sobre 4 parcelas de uso residencial en el Sector UE-1 de Entrenucleos en Dos Hermanas (Sevilla) por un precio de 36.963 miles de euros, de los que se han desembolsado primas de opción por importe de 2.678 miles de euros al 31 de diciembre de 2022. Estas primas se descontarán del precio de compraventa en el supuesto de ejercicio de la opción.

Las ventas comerciales de unidades en curso de construcción suscritas con clientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021 ascienden a 101.235 y 18.553 miles de euros, de los cuales 18.355 y 3.557 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo-anticipos de clientes" del pasivo del estado de situación financiera consolidado adjunto (véase Nota 19).

#### **14. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

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

	Miles de euros	
	2022	2021
Clientes por ventas	1.490	1.268
Clientes por prestación de servicios	4.721	4.500
Efectos comerciales a cobrar	4.685	2.115
Clientes de dudoso cobro	141	141
Grupo (Nota 12-a)	9.261	15.005
Deudores diversos	1.538	1.688
Deterioros	(141)	(141)
<b>Total</b>	<b>21.695</b>	<b>24.576</b>

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

El importe de "Efectos comerciales a cobrar" corresponde principalmente a los efectos entregados por los clientes de la actividad de promoción según las condiciones establecidas en los contratos privados de compraventa. Al 31 de diciembre de 2022 se habían producido impagos a su vencimiento de estos efectos por importe de 18 miles de euros (3 miles de euros en 2021), si bien el Grupo no considera deterioro en este saldo dado que no se ha producido la entrega de los bienes.

El saldo de "Clientes por prestaciones de servicios" corresponde a los ingresos pendientes de cobro de la actividad de arrendamiento de inmuebles al 31 de diciembre de 2022, que incluyen importes no vencidos correspondientes a los acuerdos de aplazamientos alcanzados con algunos clientes como consecuencia de la crisis de la Covid-19 así como el efecto que sobre el devengo de los ingresos tiene la aplicación de la NIIF16 sobre arrendamientos.

Los saldos de clientes de arrendamiento se analizan individualmente de forma periódica. El Grupo sigue el criterio de reclasificar al epígrafe "Clientes de dudoso cobro-Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" del estado de situación financiera consolidado adjunto aquellos que considera incobrables, registrando el deterioro por aquella parte de su saldo que se considera no recuperable a través de las

fianzas, avales, y otros conceptos entregados por el cliente. En la mayoría de los casos se encuentran en proceso judicial.

Los saldos a cobrar a "Grupo" no eliminados en el proceso de consolidación corresponden a sociedades que se integran por el método de la participación (véase Nota 12).

Durante el ejercicio 2022 el Grupo no ha registrado deterioros en concepto de provisión de saldos comerciales (12 miles de euros en el ejercicio 2021). Así mismo durante los ejercicios 2022 y 2021, el Grupo no ha aplicado provisión por cobros.

No existen por tanto activos financieros en mora significativos o que no hayan sido deteriorados según los criterios establecidos por el Grupo y descritos con anterioridad y en la Notas 4-g.

Los Administradores consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se aproxima a su valor razonable.

## **15. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes y Otros activos financieros corrientes**

### **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

### **Otros activos financieros corrientes**

El epígrafe "Otros activos financieros corrientes" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de euros	
	2022	2021
Imposiciones en garantía de obligaciones	3.000	2.650
Grupo (Nota 12-a)	212	853
Otros	87	287
<b>Total</b>	<b>3.299</b>	<b>3.790</b>

## **16. Patrimonio neto**

### **Capital social-**

El capital social de la Sociedad Dominante al cierre del ejercicio 2022 estaba compuesto por 18.669.031 acciones de 2 euros de valor nominal por acción, representadas por anotaciones en cuenta.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante de fecha 9 de abril de 2021 acordó la realización de una ampliación de capital con cargo a Reservas Voluntarias por importe de 3.394.368 euros mediante la emisión de 1.697.184 acciones nuevas de 2 euros de valor nominal. La escritura de ampliación de capital fue otorgada con fecha 25 de junio de 2021. Con fecha 6 de julio de 2021 se publicó en el Boletín de Cotización de la Bolsa de Valores de Madrid la admisión a cotización de las acciones de la citada ampliación. Tras la referida ampliación de capital, el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 18.669.031 acciones de 2 euros de valor nominal por acción, representadas por anotaciones en cuenta.

Todas las acciones de la Sociedad Dominante son de la misma clase y tienen los mismos derechos.

Los títulos de Inmobiliaria del Sur, S.A. están integrados en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE), en la modalidad de Contratación Continuo desde el 1 de abril de 2015. Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 29 de octubre de 2020, acordó autorizar durante 5 años al Consejo de Administración y al Administrador Único de las sociedades filiales para la adquisición derivativa de acciones propias, con los siguientes límites:

Número máximo:	1.250.000 acciones
Precio mínimo:	2 euros
Precio máximo:	20 euros
Plazo de duración:	5 años desde la fecha de la Junta

Esta autorización dejó sin efecto la autorización acordada en la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 3 de abril de 2020.

La Sociedad Dominante, al amparo de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y con el objetivo único de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones y dentro de los límites establecidos en la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas para la adquisición de acciones propias, suscribió con Bankinter, S.A., con fecha 15 de enero de 2019, un contrato de liquidez para la realización de operaciones de compra y venta de acciones de la Sociedad Dominante.

Con fecha 28 de enero de 2022 el Consejo de Administración, haciendo uso de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de octubre de 2020, ha acordado llevar a cabo un programa de recompra de acciones propias. El programa, que se realiza al amparo de lo previsto en el Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de abril de 2014, sobre abuso de mercado y en el Reglamento Delegado (UE) 2016/1052 de la Comisión, de 8 de marzo de 2016, se efectúa, en parte, para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de un plan de retribución variable a largo plazo mediante entrega de acciones a determinados ejecutivos y directivos de la organización que fue aprobado en esta misma sesión del consejo (véanse Notas 4-v y 24), y en otra, para la reducción de capital mediante la amortización de las acciones adquiridas. Durante el periodo de duración del programa de recompra, quedan suspendidas las operaciones reguladas en el contrato de liquidez suscrito entre la Sociedad y Bankinter, S.A. anteriormente descrito, conforme a lo previsto en la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en virtud de lo establecido en la norma quinta, apartado c). El número máximo de acciones a adquirir en ejecución del Programa será de 375.000 que representa el 0,46% del capital social. Para el cumplimiento del programa de recompra se asigna un máximo de 5 millones de euros y estará vigente durante un plazo de 36 meses, salvo que con anterioridad a esa fecha se hubiese alcanzado el número máximo de acciones o alcanzado el importe monetario máximo o concurriese alguna otra circunstancia que aconsejase su terminación o interrupción. El programa tiene como gestor principal a Alantra S.V., S.A. que toma las decisiones de realización de las compras de forma independiente. Las acciones se mantendrán en autocartera hasta que se hayan entregado las mismas a los beneficiarios del plan de retribución variable a largo plazo y, para el resto de las acciones, hasta que se apruebe su amortización por la Junta General de Accionistas.

Las acciones adquiridas y transmitidas al amparo del contrato de liquidez en el ejercicio 2022, hasta su suspensión han sido las siguientes: i) adquisiciones 2.055 y ii) transmisiones 3.010.

Las acciones adquiridas en 2022, mediante el programa de recompra de acciones ha ascendido a 64.980.

Al cierre del ejercicio 2022 la Sociedad Dominante tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de acciones	Valor nominal (euros)	Precio medio de adquisición (euros)	Coste total de adquisición (miles de euros)
Acciones propias al cierre del ejercicio 2022 (*)	147.194	2	9,70	1.428

(\*) Con fecha 28 de enero de 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha aprobado un Plan de Retribución de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones de la Sociedad Dominante a determinados directivos del Grupo y al Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo (véanse Notas 4-v y 24). Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo ha reconocido el gasto atendiendo a su naturaleza correspondiente al mencionado Plan de Retribución con abono al epígrafe "Acciones de la Sociedad Dominante" por importe de 251 miles de euros. Por tanto, el epígrafe "Acciones de la Sociedad Dominante" del Patrimonio Neto del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 asciende a 1.177 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2021 la Sociedad Dominante tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de acciones	Valor nominal (euros)	Precio medio de adquisición (euros)	Coste total de adquisición (miles de euros)
Acciones propias al cierre del ejercicio 2021	83.169	2	11,16	928

Según la información de la que disponen los Administradores de Inmobiliaria del Sur, S.A., ningún accionista posee directamente participaciones superiores al 10% del capital social.

Según consta en las declaraciones presentadas por los consejeros de la Sociedad Dominante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante poseen al 31 de diciembre de 2022 directa e indirectamente un total de 4.917.234 acciones de la Sociedad Dominante, con un valor nominal total de 9.834.468 miles de euros y que representan un 26,34% del capital social de la compañía.

#### **Reserva legal-**

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

Al cierre del ejercicio 2020 esta reserva se encontraba completamente constituida. Tras la ampliación de capital con cargo a reservas voluntarias realizada en el ejercicio 2021 la reserva legal fue dotada en la aplicación del resultado del ejercicio 2021. Al cierre del ejercicio 2022 esta reserva se encuentra nuevamente totalmente constituida (véase nota 3).

#### **Reserva de Capitalización IS-**

El Consejo de Administración, en su propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2022, propondrá a la Junta General de Accionistas, en la aprobación de la distribución del resultado del ejercicio 2022, la constitución de una reserva de capitalización conforme a lo establecido en el artículo 25 de la Ley

27/2014, del impuesto sobre sociedades, referente al impuesto sobre sociedades del ejercicio 2022 por importe de 423 miles de euros (véase Nota 21).

La Junta General de Accionistas de fecha 9 de abril de 2021 acordó en la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2020 la constitución de una reserva de capitalización conforme a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 27/2014, del impuesto sobre sociedades, referente al impuesto sobre sociedades del ejercicio 2020 por importe de 515 miles de euros (véase Nota 21).

La Junta General de Accionistas de fecha 29 de octubre de 2020 acordó en la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019 la constitución de una reserva de capitalización conforme a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 27/2014, del impuesto sobre sociedades, referente al impuesto sobre sociedades del ejercicio 2019 por importe de 401 miles de euros.

La Junta General de Accionistas de fecha 5 de abril de 2019 acordó en la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2018 la constitución de una reserva de capitalización conforme a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 27/2014, del impuesto sobre sociedades, referente al impuesto sobre sociedades del ejercicio 2018 por importe de 203 miles de euros.

La Junta General de Accionistas de fecha 28 de abril de 2018 acordó en la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2017 la constitución de una reserva de capitalización conforme a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 27/2014, del impuesto sobre sociedades, referente al impuesto sobre sociedades del ejercicio 2017 por importe de 238 miles de euros.

La Junta General de Accionistas de fecha 1 de abril de 2017 acordó en la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2016 la constitución de una reserva de capitalización conforme a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 27/2014, del impuesto sobre sociedades, referente al impuesto sobre sociedades del ejercicio 2016 por importe de 522 miles de euros.

La Junta General de Accionistas de fecha 9 de abril de 2016 acordó en la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2015 la constitución de una reserva de capitalización conforme a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 27/2014, del impuesto sobre sociedades, referente al impuesto sobre sociedades del ejercicio 2015 por importe de 136 miles de euros.

Cada una de estas reservas tiene carácter indisponible por un plazo 5 años desde el cierre de cada ejercicio.

#### **Reserva estatutaria-**

El artículo 31 de los Estatutos Sociales vigentes hasta la Junta General de la Sociedad Dominante celebrada el 9 de mayo de 2015 establecía un reparto del 10% del resultado del ejercicio con cargo a Reservas estatutarias. La modificación de los Estatutos Sociales realizada en la citada Junta General eliminó la obligación de la dotación de esta reserva.

#### **Reserva en Sociedades Consolidadas-**

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Insur Promoción Integral, S.L.U.	15.938	11.657
Insur Patrimonial, S.L.U.	13.888	9.306
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U.	5.529	-
Cominsur, S.L.U.	(1.606)	(1.604)
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	1.647	1.463
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	(1.543)	(1.633)
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	43	42
Parking Insur, S.A.U.	(10)	(58)
Insur Centros de Negocios, S.A.U.	136	136
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	2.332	2.764
IDS Madrid Manzanares, S.A.	16.434	15.633
<b>Reservas en sociedades consolidadas por integración global</b>	<b>52.788</b>	<b>37.706</b>
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	-	4.251
IDS Palmera Residencial, S.A.	4.514	2.381
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	(320)	(272)
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	(2.328)	(2.313)
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	2.508	2.522
IDS Medina Azahara, S.A.	(54)	(17)
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	(9)	-
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	(5)	-
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	-	-
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	-	-
IDS Montevilla Residencial, S.A.	(36)	(22)
Hacienda la Cartuja, S.L.	4.413	3.414
<b>Reservas en sociedades por el método de la participación</b>	<b>8.683</b>	<b>9.944</b>
<b>Total</b>	<b>61.471</b>	<b>47.650</b>

### Intereses minoritarios-

En este epígrafe se recoge la parte proporcional del Patrimonio Neto de las sociedades del Grupo que se consolidan por integración global y en el que participan otros accionistas distintos a los de la sociedad dominante. La única sociedad dependiente que cuenta con socios externos en la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. en las que un socio externo al Grupo participa en un 10% de su capital (véase Nota 11)

El movimiento de este epígrafe en los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>3.208</b>
Resultado del ejercicio atribuible a minoritarios	89
Dividendos recibidos (Nota 11)	(120)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>3.177</b>
Resultado del ejercicio atribuible a minoritarios	100
Dividendos recibidos (Nota 11)	(130)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>3.147</b>

## **17. Provisiones**

### **Provisiones no corrientes-**

El movimiento habido en las cuentas de provisiones a largo plazo en los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros		
	Provisión para impuestos	Otras provisiones	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>1.452</b>	<b>45</b>	<b>1.497</b>
Dotaciones del ejercicio	248	-	248
Aplicaciones por excesos y otros	-	-	-
Aplicaciones por pagos	(170)	-	(170)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>1.530</b>	<b>45</b>	<b>1.575</b>
Variación del perímetro	482	-	482
Dotaciones del ejercicio	580	-	580
Aplicaciones por excesos y otros	(1.852)	-	(1.852)
Aplicaciones por pagos	(40)	-	(40)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>700</b>	<b>45</b>	<b>745</b>

El Grupo mantiene registrado en el epígrafe "Otras provisiones", la estimación de las provisiones necesarias para cubrir responsabilidades en el desarrollo de sus actividades, en las que la probabilidad de que se tenga que atender a una obligación es mayor que de lo contrario, así como la provisión en relación con posibles riesgos derivados de las sociedades dependientes. En el ejercicio 2022 se han aplicado provisiones para impuestos correspondientes al impuesto sobre incremento del valor de terrenos de naturaleza urbana consecuencia de la sentencia del Tribunal Constitucional con relación a este impuesto de fecha 9 de noviembre de 2021.

## **18. Pasivos financieros**

### **18.a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones y otros valores negociables**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito y obligaciones según el siguiente detalle:

#### **Ejercicio 2022-**

	Miles de euros				
	Límite	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
		Vencimiento a largo plazo	Vencimiento a corto plazo		
Pagarés (MARF)	50.000	-	10.359	-	10.359
Bono (MARF)	30.000	12.706	-	15.969	28.675
<b>Obligaciones y otros valores negociables</b>		<b>12.706</b>	<b>10.359</b>	<b>15.969</b>	<b>39.034</b>
Pólizas de crédito	29.100	-	10.823	7.610	18.433
Pagos financiados	18.750	-	7.606	-	7.606
Préstamos hipotecarios subrogables	84.768	15.515	138	-	15.653
Préstamos hipotecarios sobre solares	2.085	-	2.085	-	2.085
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias (*)	148.134	-	6.305	141.829	148.134
Otros préstamos	48.152	-	20.514	27.638	48.152
Intereses devengados no vencidos	-	-	1.060	-	1.060
<b>Deudas entidades de crédito</b>		<b>15.515</b>	<b>48.531</b>	<b>177.077</b>	<b>241.123</b>
<b>Total</b>		<b>28.221</b>	<b>58.890</b>	<b>193.046</b>	<b>280.157</b>

(\*) Dentro de estos préstamos, se incluye un préstamo cuyo coste amortizado asciende a 2.159 miles de euros al 31 de diciembre, garantizado con elementos del inmovilizado material con un coste neto de 1.486 miles de euros y cuyo valor de mercado asciende a 3.660 miles de euros (véase Nota 8).

### Ejercicio 2021-

	Miles de euros				
	Límite	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
		Vencimiento a largo plazo	Vencimiento a corto plazo		
Pagarés (MARF)	50.000	-	17.491	-	17.491
Bono (MARF)	30.000	-	-	29.585	29.585
<b>Obligaciones y otros valores negociables</b>		<b>-</b>	<b>17.491</b>	<b>29.585</b>	<b>47.076</b>
Pólizas de crédito	25.300	-	8.146	4.422	12.568
Pagos financiados	17.050	-	3.055	-	3.055
Préstamos hipotecarios subrogables	26.917	5.796	141	-	5.937
Préstamos hipotecarios sobre solares	3.725	3.103	622	-	3.725
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias (*)	155.833	-	5.910	149.923	155.833
Otros préstamos	46.404	-	8.535	37.369	45.904
Deudas por arrendamiento financiero	-	-	10	-	10
Intereses devengados no vencidos	-	-	782	-	782
<b>Deudas entidades de crédito</b>		<b>8.899</b>	<b>27.201</b>	<b>191.714</b>	<b>227.814</b>
<b>Total</b>		<b>8.899</b>	<b>44.692</b>	<b>221.299</b>	<b>274.890</b>

(\*) Dentro de estos préstamos, se incluía un préstamo cuyo coste amortizado asciende a 2.216 miles de euros al 31 de diciembre, garantizado con elementos del inmovilizado material con un coste neto de 1.351 miles de euros y cuyo valor de mercado asciende a 3.730 miles de euros (véase Nota 8)

El epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables" incluye los pagarés emitidos y pendientes de vencimiento del programa inscrito en el MARF (Mercado Alternativo de Renta Fija) durante el mes de julio de 2022 por un saldo vivo máximo de 50.000 miles de euros. Los pagarés pendientes de vencimiento al cierre del ejercicio 2022 por importe de 10.359 miles de euros tienen vencimiento a corto plazo (fueron emitidos a plazos de entre 2 y 6 meses).

El inicio de la crisis del Covid afectó gravemente al funcionamiento del MARF, cuyo mercado prácticamente se cerró. En el mes de abril de 2020 se formalizaron préstamos bancarios por importe de 30 millones de euros para cubrir el riesgo de la financiación del Grupo a través de los pagarés MARF, en

el supuesto de que los mismos no pudiesen ser renovados a su vencimiento, mitigando por tanto en su totalidad este riesgo y reduciendo el riesgo de liquidez tanto a corto como a medio plazo. Estos préstamos formalizados tenían un plazo de amortización de 5 años incluyendo uno inicial de carencia en el pago de capital. Con anterioridad a la finalización del periodo de carencia fueron novados préstamos por importe de 27 millones de euros, en el sentido de ampliar en un año más el periodo de carencia en el pago de principal y también un año más su plazo de amortización total. No obstante, con fecha 14 de julio de 2020 Inmobiliaria del Sur, S.A. incorporó un nuevo Programa de Pagarés en el MARF que le permitió seguir emitiendo en ese mercado hasta el mes de julio de 2021 y hasta un importe máximo de 50 millones de euros. Con fecha 13 de julio de 2021 se incorporó un nuevo Programa con el mismo importe máximo y con fecha 14 de julio de 2022 se ha incorporado un nuevo Programa con el mismo importe máximo y que le permite nuevas emisiones hasta el mes de julio de 2023. Tras la incorporación del nuevo programa en el mes de julio de 2022, se han realizado ocho colocaciones de pagarés a plazos entre 2 y 6 meses, en los meses de julio, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022 y una emisión en enero y dos en febrero de 2023, ascendiendo el saldo vivo de pagarés emitidos al cierre del ejercicio 2022 a 10.400 miles de euros (17.600 miles de euros al cierre del ejercicio 2021) (coste amortizado de 10.359 y 17.491 miles de euros, respectivamente).

Con fecha 10 de diciembre de 2021, el Grupo, a través de su participada Insur Promoción Integral, S.L.U., emitió un bono en MARF por un importe nominal de 30 millones de euros (coste amortizado al cierre del ejercicio 2022 y 2021 de 28.675 y 29.585 miles de euros, respectivamente), registrado en los epígrafes "Obligaciones y otros valores negociables" del Pasivo no corriente y del Pasivo corriente, a un plazo de 5 años, con liquidación del cupón anual y con un tipo fijo del 4%. Durante el ejercicio 2022 la sociedad dependiente Insur Patrimonial, S.L.U. ha adquirido en el mercado secundario bonos por un nominal de un millón de euros, importe que ha sido eliminado en la consolidación al 31 de diciembre de 2022. 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 son adquiridos con los fondos del mismo. La parte de la emisión empleada en la financiación de la compra de solares se encuentra clasificada en el Pasivo corriente del Balance (coste amortizado al cierre del ejercicio 2022 de 12.706 miles de euros), y la parte de la emisión aún no utilizada para la compra de solares dentro del Pasivo no corriente (coste amortizado al cierre del ejercicio 2022 de 15.969 miles de euros). Adicionalmente la emisión se encuentra garantizada por 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 2022 se han empleado fondos del bono para la adquisición de solares por importe de 12.850 miles de euros y por tanto la cuenta escrow mantiene un saldo de 17.150 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe "Otros activos no corrientes" del activo no corriente del Balance (véase nota 12-c). Al cierre del ejercicio 2021 no se habían utilizados fondos del bono para la adquisición de solares por lo que el saldo de la cuenta escrow ascendía a 30 millones de euros.

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 2022, consideran que los mismos se encuentran cumplidos y prevén que los mismos se cumplirán para el próximo ejercicio.

Los pagos financiados se corresponden a contratos bancarios para el aplazamiento de pagos por un importe máximo de 18.750 miles de euros (líneas de confirming y otras líneas de pagos), de los cuales tenía dispuestos al cierre del ejercicio 2022 un importe de 7.606 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 es de entre 1 y 6 meses desde el pago al proveedor.

Dentro de la categoría de "Otros préstamos" se incluyen préstamos bancarios con aval del ICO en un porcentaje del 70% por importe de 29.511 miles de euros. Adicionalmente en la categoría "Pólizas de

crédito” se incluyen pólizas con un límite de 4.800 miles de euros y dispuestas al cierre del ejercicio 2022 en 3.825 miles de euros con aval del ICO del 70%.

Con fecha 18 de julio de 2019 el Grupo, a través de su participada Insur Patrimonial, S.L.U. formalizó un préstamo sindicado por un importe de 110 millones de euros, de los cuales 10 millones de euros se dispondrían para la transformación a uso hotelero del edificio de Avda. República Argentina nº23 de Sevilla, con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias en su mayoría de la propia Insur Patrimonial, S.L.U. y de la también participada IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. El préstamo tiene un plazo de amortización de 10 años, con los dos primeros de carencia de principal y con cuotas de amortización e intereses trimestrales, con amortizaciones crecientes a partir de la finalización del periodo de carencia. A lo largo del ejercicio 2021 se dispusieron del tramo de 10 millones de euros antes indicado la cantidad de 5.300 miles de euros (4.700 miles de euros dispuestos en 2020), quedando totalmente dispuesto el mencionado tramo. La amortización del préstamo se inició en el ejercicio 2021. Al cierre del ejercicio 2022 el capital pendiente de pago del préstamo asciende a 106.138 miles de euros (104.132 miles de euros a coste amortizado).

El citado préstamo sindicado está condicionado al cumplimiento de determinados covenants de carácter financiero, uno vinculado al nivel de apalancamiento del propio préstamo sindicado en relación con la valoración de las inversiones inmobiliarias que garantizan mediante hipoteca el préstamo, otro en función del apalancamiento global de la acreditada Insur Patrimonial, S.L.U. y sus sociedades filiales en relación a la valoración de todos sus activos inmobiliarios y un tercero de cumplimiento de un ratio mínimo de cobertura del servicio de la deuda, medido básicamente como la caja generada por las inversiones inmobiliarias que garantizan con hipoteca el préstamo entre el servicio de la deuda del préstamo. Los Administradores de la Sociedad Dominante, tras la evaluación exhaustiva de estos covenants al cierre del ejercicio 2022, consideran que los mismos se encuentran cumplidos.

Del total de los préstamos hipotecarios sobre existencias vigentes al 31 de diciembre de 2022 por importe de 17.738 miles de euros (9.662 miles de euros en el ejercicio 2021) registrados en el pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado adjunto, tienen vencimiento a largo plazo un importe que asciende a 8.899 miles de euros (26.758 miles de euros en el ejercicio 2021).

Los préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2022 incorporan dos préstamos de la participada IDS Madrid Manzanares, S.A. por importe de 26.551 miles de euros (28.061 miles de euros en 2021). Como se indica en la nota 2-e esta sociedad pasó a consolidarse por el método de integración global desde el 28 de octubre de 2020.

Los Administradores del Grupo consideran que las pólizas de créditos registradas en el pasivo corriente y con vencimiento a corto plazo serán íntegramente renovadas a su vencimiento.

El detalle a 31 de diciembre de 2022 y 2021 de la deuda a largo plazo, a coste amortizado, por año de vencimiento es el siguiente:

**Ejercicio 2022-**

	Miles de euros			
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Arrendamiento financiero	Total
2024	25.350	521	-	25.871
2025	17.632	762	-	18.394
2026	29.009	13.470	-	42.479
2027	9.756	783	-	10.539
2028 y siguientes	111.299	12.685	-	123.984
	<b>193.046</b>	<b>28.221</b>	-	<b>221.267</b>

**Ejercicio 2021-**

	Miles de euros			
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Arrendamiento financiero	Total
2023	22.407	1.933	-	24.340
2024	19.148	607	-	19.755
2025	17.172	645	-	17.817
2026	41.614	639	-	42.253
2027 y siguientes	120.958	5.075	-	126.033
	<b>221.299</b>	<b>8.899</b>	-	<b>230.198</b>

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

**Ejercicio 2022-**

	Miles de euros			
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Arrendamiento financiero	Total
2024	34.162	1.781	-	35.943
2025	25.584	1.921	-	27.505
2026	36.121	14.717	-	50.838
2027	15.893	1.374	-	17.267
2028 y siguientes	125.603	18.280	-	143.883
	<b>237.363</b>	<b>38.073</b>	-	<b>275.436</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 2022.

## Ejercicio 2021-

	Miles de euros			
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Arrendamiento financiero	Total
2023	27.686	2.121	-	29.807
2024	23.935	772	-	24.707
2025	21.519	793	-	22.312
2026	46.001	769	-	46.770
2027 y siguientes	129.520	6.308	-	135.828
	<b>248.661</b>	<b>10.763</b>	<b>-</b>	<b>259.424</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 2021.

El importe de los gastos financieros devengados por los préstamos hipotecarios durante los ejercicios 2022 y 2021 ha ascendido a 5.498 miles de euros y 4.511 miles de euros, respectivamente.

### 18.b) Otros pasivos financieros

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
<b>Pasivo no corriente</b>		
Fianzas	2.488	2.484
Arrendamientos financieros NIIF 16 (Nota 9)	266	278
Derivados	-	398
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo</b>	<b>2.754</b>	<b>3.160</b>
<b>Pasivo corriente</b>		
Proveedores por compras de suelos a corto plazo	828	1.112
Dividendo a cuenta a pagar (Nota 3)	2.800	2.613
Arrendamientos financieros NIIF 16 (Nota 9)	172	147
Deudas con empresas del grupo y asociadas	866	184
Fianzas	137	186
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo</b>	<b>4.803</b>	<b>4.242</b>

Las fianzas registradas en el pasivo no corriente se corresponden principalmente con las cantidades entregadas por los arrendatarios conforme a la legislación aplicable, así como garantías adicionales establecidas en determinados contratos de arrendamiento.

### Cambios en los pasivos derivados de actividades de financiación

Los cambios en los pasivos derivados de actividades de financiación en los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, incluidos tanto los derivados de los flujos de efectivo como los que no hayan tenido reflejo en el efectivo, son los siguientes:

## Ejercicio 2022-

	Miles de euros						
	31.12.2021	Flujos de caja	Sin impacto de flujos				31.12.2022
			Tipo de cambio	Variación de valor razonable	Variaciones de perímetro	Otros	
Ingresos diferidos	96	-	-	-	-	(8)	88
Deuda financiera	274.890	(14.181)	-	-	19.448	-	280.157
Derivados	398	-	-	(398)	-	-	-
Otros pasivos financieros	7.004	(4.146)	-	-	1.747	2.952(**)	7.557
	<b>282.388</b>	<b>(18.327)</b>	-	<b>(398)</b>	<b>21.195</b>	<b>2.944</b>	<b>287.802</b>

\* Incluye 139 miles de euros de pagos relacionados con arrendamientos que, de acuerdo con la aplicación de la NIIF 16 se clasifican como deuda financiera, 284 miles de euros de pagos de importes aplazados en la compra de suelos y 2.601 miles de euros de pago del dividendo a cuenta del ejercicio 2021.

\*\*Incluye el dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2022 pendiente de pago al 31.12.22.

## Ejercicio 2021-

	Miles de euros						
	31.12.2020	Flujos de caja	Sin impacto de flujos				31.12.2021
			Tipo de cambio	Variación de valor razonable	Variaciones de perímetro	Otros	
Ingresos diferidos	94	13	-	-	-	(11)	96
Deuda financiera	244.594	30.296	-	-	-	-	274.890
Derivados	695	-	-	(297)	-	-	398
Otros pasivos financieros	8.992	(4.602)*	-	-	-	2.614**	7.004
	<b>254.375</b>	<b>25.707</b>	-	<b>(297)</b>	-	<b>2.603</b>	<b>282.388</b>

\* Incluye 148 miles de euros de pagos relacionados con arrendamientos que, de acuerdo con la aplicación de la NIIF 16 se clasifican como deuda financiera, 1.142 miles de euros de pagos de importes aplazados en la compra de suelos y 3.394 miles de euros de pago del dividendo a cuenta del ejercicio 2020.

\*\*Dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 pendiente de pago al 31.12.21.

## **19. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar**

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Proveedores y acreedores	20.375	18.335
Efectos a pagar (confirming emitidos)	10.504	9.708
Grupo (Nota 12-a)	1.307	707
Anticipos de clientes (Nota 13 y 23)	18.355	3.557
<b>Total</b>	<b>50.541</b>	<b>32.307</b>

El epígrafe de Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados, y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

### ***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 31/2015, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	54,27	45,80
Ratio de operaciones pagadas	59,08	50,20
Ratio de operaciones pendientes de pago	37,31	29,68
	Miles de euros	Miles euros
Total pagos realizados	93.325	88.123
Total pagos pendientes	26.440	24.037

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 con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, a continuación se

detalla el volumen monetario y número de facturas pagadas por debajo del plazo legal establecido para el ejercicio 2022:

	<b>2022</b>
	Miles de euros
Volumen monetario	44.624
Total pagos realizados	93.325
<b>%Volumen monetario sobre total pagos</b>	<b>47,8%</b>
	Número de facturas
Número de facturas	8.338
Total número de facturas	13.601
<b>% Número de facturas sobre total</b>	<b>61,3%</b>

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 estado de situación financiera consolidado.

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

Adicionalmente, informar que la mayoría de los pagos del Grupo 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.

## **20. Otros activos y pasivos corrientes**

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Periodificaciones a corto plazo	2.166	1.351
<b>Total activos corrientes</b>	<b>2.166</b>	<b>1.351</b>
Otras deudas	169	77
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>169</b>	<b>77</b>

## 21. Administraciones Públicas y situación fiscal

El detalle de saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros			
	2022		2021	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Administraciones Públicas acreedoras:				
Hacienda Pública IVA repercutido diferido	(5.691)	-	(4.780)	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	(1.254)	-	(1.898)	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF e IRC	(300)	-	(227)	-
Hacienda Pública acreedora por IS	(75)	-	-	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	(219)	-	(186)	-
<b>Administraciones Públicas acreedoras</b>	<b>(7.539)</b>	<b>-</b>	<b>(7.091)</b>	<b>-</b>
Administraciones Públicas deudoras:				
Hacienda Pública deudora por IS	2.328	-	1.787	-
Hacienda Pública IVA soportado diferido	5.699	-	4.785	-
Hacienda Pública deudora por IVA	1.026	-	710	-
<b>Administraciones Públicas deudoras</b>	<b>9.053</b>	<b>-</b>	<b>7.282</b>	<b>-</b>
<b>Activos por impuestos diferidos</b>	<b>-</b>	<b>10.125</b>	<b>-</b>	<b>11.639</b>
<b>Pasivos por impuestos diferidos</b>	<b>-</b>	<b>(9.823)</b>	<b>-</b>	<b>(9.298)</b>
<b>Total neto</b>	<b>1.514</b>	<b>302</b>	<b>191</b>	<b>2.341</b>

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

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

El grupo formado por Inmobiliaria del Sur, S.A., como Sociedad Dominante y Parking Insur, S.A.U, Insur Centros de Negocios, S.A.U., Cominsur, S.L.U., IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Huelva Patrimonial, S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U., Insur Promoción Integral, S.L.U., IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U., Insur Patrimonial, S.L.U. e IDS Madrid Manzanares, S.A. como sociedades dependientes, tributan en Régimen de Consolidación Fiscal. La sociedad Insur Promoción Integral, S.L.U. pasó a formar parte del grupo fiscal en el ejercicio 2015. La sociedad IDS Carabanchel Residencial, S.A. (actualmente denominada IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.) ha salido del grupo con efectos de 1 de enero de 2022.

Del saldo "Hacienda Pública deudora por IS" del cuadro anterior, correspondiente al ejercicio 2021 por importe de 1.787 miles de euros, 1.578 miles de euros se correspondían con el impuesto a devolver del Grupo Fiscal del ejercicio 2020, que fue devuelto en el mes de enero de 2022. Del saldo "Hacienda Pública deudora por IS" del cuadro anterior correspondiente al ejercicio 2022, por importe de 2.328 miles de euros, 237 miles de euros se corresponden con el impuesto a devolver del Grupo Fiscal del ejercicio 2021, que ha sido devuelto en el mes de enero de 2023, 331 miles de euros se corresponde a la rectificación de la autoliquidación del Grupo Fiscal del ejercicio 2018 en relación a la compensación de las Bases impositivas negativas de pre-consolidación de la dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U., cuyo importe ha sido devuelto en el mes de febrero de 2023, 83 miles de euros se corresponde con el impuesto de sociedades del ejercicio 2021 de la dependiente Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U.

cuyo importe ha sido devuelto en el mes de enero de 2023 y el resto del saldo se corresponde a la liquidación del impuesto sobre sociedades del Grupo Fiscal del ejercicio 2022. El saldo "Hacienda Pública acreedora por IS" del cuadro anterior, correspondiente al ejercicio 2022, por importe de 75 miles de euros se corresponde con el impuesto de sociedades a pagar del ejercicio 2022 de la dependiente Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U.

A continuación se muestra la conciliación entre el resultado contable antes de impuestos de las sociedades que forman parte del Grupo Fiscal y la base imponible del Grupo Fiscal:

#### **Ejercicio 2022-**

	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Resultado contable antes de impuestos (Grupo Fiscal)</b>			<b>18.959</b>
Diferencias permanentes -	295	(13.080)	(12.785)
Diferencia temporales-			
Con origen en el ejercicio	288	(706)	(418)
Con origen en ejercicios anteriores	281	(1.683)	(1.402)
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	16	-	16
<b>Base imponible del grupo fiscal antes de reservas de capitalización y de compensación de las bases imponibles negativas</b>			<b>4.370</b>
<b>Reservas de capitalización</b>			<b>(423)</b>
<b>Base imponible del grupo fiscal antes de compensación de las bases imponibles negativas</b>			<b>3.947</b>
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores (del Grupo)			(993)
Compensación de bases imponibles negativas previas a incorporación a Grupo (pre-consolidación)			-
<b>Base imponible del grupo fiscal</b>			<b>2.954</b>

#### **Ejercicio 2021-**

	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Resultado contable antes de impuestos (Grupo Fiscal)</b>			<b>15.546</b>
Diferencias permanentes -	657	(4.090)	(3.433)
Diferencia temporales-			
Con origen en el ejercicio	382	(162)	220
Con origen en ejercicios anteriores	277	(1.900)	(1.623)
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	11	-	11
<b>Base imponible del grupo fiscal antes de reservas de capitalización y de compensación de las bases imponibles negativas</b>	-	-	<b>10.721</b>
<b>Reservas de capitalización (*)</b>	-	-	<b>(515)</b>
<b>Base imponible del grupo fiscal antes de compensación de las bases imponibles negativas</b>	-	-	<b>10.206</b>
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores (del Grupo)	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas previas a incorporación a Grupo (pre-consolidación)	-	-	(2.680)
<b>Base imponible del grupo fiscal</b>	-	-	<b>7.526</b>

(\*) Reserva de capitalización IS 2020 compensada en la liquidación del ejercicio 2021.

A continuación se muestra la conciliación entre el resultado contable individual antes de impuestos de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. y la base imponible del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2022 de esta sociedad (esta sociedad ha tributado en el impuesto sobre sociedades de manera individual en el ejercicio 2022):

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>			<b>9.852</b>
Asignación Base imponible negativa AIE(*)-			(471)
Diferencias permanentes -	44		44
Diferencia temporales-			
Con origen en el ejercicio	-	-	-
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	-	-	-
<b>Base imponible antes de reservas de capitalización y de compensación de las bases imponibles negativas</b>			<b>9.425</b>
<b>Reservas de capitalización</b>			-
<b>Base imponible antes de compensación de las bases imponibles negativas</b>			<b>9.425</b>
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			-
<b>Base imponible del ejercicio</b>			<b>9.425</b>

(\*) Base imponible negativa del ejercicio 2022 de la AIE "FSO Tour 2018" participada por la Sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. en un 99,833% y dedicada a la producción y exhibición de espectáculos en vivo de artes escénicas y musicales (artículo 36.3 de la LIS).

La Ley 27/2014, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades modificó el tratamiento de la compensación de las Bases imponibles 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 imponibles 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. 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, ha establecido los citados límites con relación a la compensación de bases imponibles 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. De acuerdo con ello, en los ejercicios 2022 y 2021 al Grupo Fiscal le ha resultado de aplicación el límite del 25%, aunque a la sociedad Insur Promoción Integral, S.L.U., única sociedad con bases imponibles negativas de pre-consolidación, le correspondió un 50% en ambos ejercicios, compensado bases imponibles negativas de pre-consolidación por importe de 2.680 miles de euros en el ejercicio 2021. En el ejercicio 2022 la base imponible individual de la dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U. ha sido negativa, por lo que el Grupo no ha compensado bases de esta sociedad. En el ejercicio 2022 el Grupo ha compensado la base imponible negativa del Grupo Fiscal del ejercicio 2020 por importe de 993 miles de euros.

	Miles de euros					
	BINs pendientes a 31.12.2019	BINs generadas (aplicadas) en ejercicio 2020	BINs generadas (aplicadas) en ejercicio 2021	BINs (aplicadas) rectificación IS 2016 y 2018	BINs generadas (aplicadas) en ejercicio 2022	BINs pendientes a 31.12.2022
Bases imponibles negativas del Grupo	-	993	-	-	(993)	-
Bases imponibles negativas de pre-consolidación						
<i>Insur Centros de Negocios, S.A.U.</i>	45	-	-	-	-	45
<i>Insur Promoción Integral, S.L.U.</i>	7.953	-	(2.680)	(1.754)	-	3.519
<b>Bases imponibles negativas grupo fiscal</b>	<b>7.998</b>	<b>993</b>	<b>(2.680)</b>	<b>(1.754)</b>	<b>(993)</b>	<b>3.564</b>

Todas las bases imponibles negativas tienen registrado el correspondiente activo por impuesto diferido excepto las de la participada Insur Centros de Negocios, S.A.U.

En el ejercicio 2022 el TEARA falló estimatoriamente una reclamación económico-administrativa presentada por el Grupo rectificando las autoliquidaciones del impuesto sobre sociedades de los ejercicios 2016 y 2018 con relación a una mayor compensación de las bases imponibles de pre-consolidación de las sociedades Insur Promoción Integral, S.L.U. y Hacienda La Cartuja, S.L. (sociedad que en los ejercicios 2016 y 2018 tributó dentro del Grupo Fiscal cuya sociedad dominante es Inmobiliaria del Sur, S.A.). La rectificación de la autoliquidación del ejercicio 2016 ha sido abonada por la hacienda pública antes del cierre del ejercicio 2022 y la rectificación de la autoliquidación del ejercicio 2018 ha sido devuelta por la hacienda pública en el mes de febrero de 2023 (el importe de la rectificación de la autoliquidación del ejercicio 2018 referida a la dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U. se encuentra registrado en el epígrafe "Administraciones Públicas deudoras" del balance al 31 de diciembre de 2022).

La asignación de las Bases imponibles negativas del Grupo correspondientes al ejercicio 2020, compensadas en este ejercicio 2022, entre algunas de las sociedades que lo forman, fue la siguiente:

	Miles de euros
	2020
Inmobiliaria del Sur, S.A.	224
Cominsur, S.L.U.	304
Insur Centros de Negocios, S.A.U.	23
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	442
<b>Total</b>	<b>993</b>

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

El movimiento de los activos por impuestos diferidos ha sido el siguiente:

#### **Ejercicio 2022-**

	Miles de euros				
	31.12.21	Combinación de negocio (Nota 6)	Adiciones	Reversiones	31.12.22
BINs y deducciones pendientes compensar IS:					
Bases imponibles negativas	1.568	-	-	(687)	881
Deducciones pendientes compensación en IS	-	-	222	-	222
<b>Subtotal</b>	<b>1.568</b>	<b>-</b>	<b>222</b>	<b>(687)</b>	<b>1.103</b>
Diferencias temporarias deducibles:					
Gastos fros. No deducibles art. 16 Ley 24/2014	4.510	-	-	(349)	4.161
Dotación amortización art. 7 Ley 16/2012	113	-	-	(39)	74
Eliminaciones operaciones internas	1.797	(979)	742	(451)	1.109
Deterioro inversiones inmobiliarias	703	-	-	(39)	664
Deterioro participación negocios conjuntos y asoci.	2.920	-	5	-	2.925
Plan retribución variable l/p en acciones	-	-	63	-	63
Otros	28	-	7	(9)	26
<b>Subtotal</b>	<b>10.071</b>	<b>(979)</b>	<b>817</b>	<b>(887)</b>	<b>9.022</b>
<b>Total</b>	<b>11.639</b>	<b>(979)</b>	<b>1.039</b>	<b>(1.574)</b>	<b>10.125</b>

Ningún activo ni pasivo diferido se ha reconocido directamente contra patrimonio, todos se han registrado contra la cuenta de resultados.

#### **Ejercicio 2021-**

	Miles de euros			
	31.12.20	Adiciones	Reversiones	31.12.21
BINs y deducciones pendientes compensar IS:				
Bases imponibles negativas	2.244	-	(676)	1.568
Deducciones pendientes compensación en IS	175	-	(175)	-
<b>Subtotal</b>	<b>2.419</b>	<b>-</b>	<b>(851)</b>	<b>1.568</b>
Diferencias temporarias deducibles:				
Gastos fros. No deducibles art. 16 Ley 24/2014	4.797	-	(287)	4.510
Dotación amortización art. 7 Ley 16/2012	152	-	(39)	113
Eliminaciones operaciones internas	1.563	234	-	1.797
Deterioro inversiones inmobiliarias	717	-	(14)	703
Deterioro participación negocios conjuntos y asoci.	2.937	10	(27)	2.920
Plan retribución variable l/p en acciones	141	-	(141)	-
Otros	100	-	(72)	28
<b>Subtotal</b>	<b>10.407</b>	<b>244</b>	<b>(580)</b>	<b>10.071</b>
<b>Total</b>	<b>12.826</b>	<b>244</b>	<b>(1.431)</b>	<b>11.639</b>

Ningún activo ni pasivo diferido se ha reconocido directamente contra patrimonio, todos se han registrado contra la cuenta de resultados.

Al cierre del ejercicio 2020 se registraron en el epígrafe "Activos por impuestos diferidos" las deducciones sobre la cuota generadas en el ejercicio 2020 en concepto de donaciones a entidades sin ánimo de lucro acogidas a la Ley 49/2002 y del 5% adicional de los ajustes negativos realizados en el ejercicio 2020 por las dotaciones a la amortización del inmovilizado y las inversiones inmobiliarias que no fueron fiscalmente deducibles en los ejercicios 2013 y 2014 conforme a lo establecido en la Ley 16/2012, por importe de 39 y 6 miles de euros respectivamente, y de la reserva de capitalización, conforme al artículo 25 de la Ley 27/2014, que la sociedad dotó en la aplicación del resultado del ejercicio 2020 por importe de 129 miles de euros, que no pudieron ser aplicadas en ese ejercicio por falta de cuota íntegra en el supuesto de las deducciones y de falta de base imponible en el caso de la reserva de capitalización. Estas deducciones y la Reserva de Capitalización antes mencionada fueron compensadas de la cuota del impuesto Sobre Sociedades del Grupo fiscal del ejercicio 2021.

Adicionalmente, el Grupo tiene registrado un activo por impuesto diferido por importe de 4.161 miles de euros (4.510 miles de euros al cierre del ejercicio 2021) con origen en la limitación temporal que, desde el ejercicio 2012, viene operando a nivel legal en la deducibilidad de los gastos financieros. El detalle por ejercicio de los activos por impuesto diferido registrado por este concepto al cierre del ejercicio 2022 y el movimiento habido en el mismo, es el siguiente:

	Miles de euros				
	Saldo inicial	Reducciones	Saldo final	Sociedad Dominante	Asignado Sociedades Grupo Fiscal
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2012	1.137	349	788	787	1
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2013	1.043		1.043	1.040	3
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2014	694		694	682	12
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2015	964		964	947	17
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2016	194		194	185	9
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2020	478		478	254	224
<b>Total</b>	<b>4.510</b>	<b>349</b>	<b>4.161</b>	<b>3.895</b>	<b>266</b>

El detalle a 31 de diciembre de 2021, y el movimiento en dicho ejercicio, fue el siguiente:

	Miles de euros				
	Saldo inicial	Reducciones	Saldo final	Sociedad Dominante	Asignado Sociedades Grupo Fiscal
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2012	1.424	287	1.137	1.135	2
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2013	1.043	-	1.043	1.040	3
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2014	694	-	694	682	12
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2015	964	-	964	947	17
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2016	194	-	194	185	9
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2020	478	-	478	254	224
<b>Total</b>	<b>4.797</b>	<b>287</b>	<b>4.510</b>	<b>4.243</b>	<b>267</b>

El activo por impuesto diferido correspondiente a gastos financieros pendientes de deducir generados en la actividad patrimonial desarrollada por la Sociedad dominante con anterioridad a la aportación de dicha actividad a Insur Patrimonial, S.L.U. (véase Nota 1), figuran registrados en el activo de aquella (Sociedad dominante) de acuerdo con el criterio de la Dirección General de Tributos expresado en su consulta V1112-16.

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

El Grupo tiene registrado activos por impuestos diferidos por importe de 2.925 miles de euros (2.920 miles de euros en el ejercicio 2021) en concepto de diferencia temporaria deducible asociadas a la diferente valoración, contable y fiscal, de determinadas participaciones en el capital de sociedades consideradas negocios conjuntos y asociadas, con origen en deterioros sobre las mismas que no han resultado fiscalmente deducibles.

Finalmente, otras diferencias registradas en este epígrafe hacen referencia, principalmente, a ajustes de consolidación por operaciones internas del Grupo, a las amortizaciones que no resultaron fiscalmente deducibles en ellos ejercicios 2013 y 2014 y a deterioros sobre inversiones inmobiliarias que no han sido fiscalmente deducibles.

El movimiento de los pasivos por impuestos diferidos ha sido el siguiente:

#### **Ejercicio 2022-**

	Miles de euros				31.12.22
	31.12.21	Combinación de negocio (Nota 6)	Adiciones	Reversiones	
Combinación de negocios IDS Madrid Manzanares, S.A.	(6.727)	-	-	39	(6.688)
Combinación de negocios Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	-	(2.153)	-	1.529	(624)
Libertad amortización y amortización acelerada	(2.335)	-	(17)	62	(2.290)
Diferimiento por reinversión	(79)	-	-	7	(72)
Operaciones a plazos	(30)	-	-	1	(29)
1ª aplicación PGC 2007	(95)	-	-	4	(91)
Subvenciones de capital	(32)	-	-	3	(29)
<b>Total</b>	<b>(9.298)</b>	<b>(2.153)</b>	<b>(17)</b>	<b>1.645</b>	<b>(9.823)</b>

Ningún activo ni pasivo diferido se ha reconocido directamente contra patrimonio, todos se han registrado contra la cuenta de resultados.

#### **Ejercicio 2021-**

	Miles de euros			
	31.12.20	Adiciones	Reversiones	31.12.21
Combinación de negocios IDS Madrid Manzanares, S.A.	(6.776)	-	49	(6.727)
Libertad amortización y amortización acelerada	(2.380)	(17)	62	(2.335)
Diferimiento por reinversión	(85)	-	6	(79)
Operaciones a plazos	(30)	-	-	(30)
1ª aplicación PGC 2007	(99)	-	4	(95)
Subvenciones de capital	(31)	(3)	2	(32)
<b>Total</b>	<b>(9.401)</b>	<b>(20)</b>	<b>123</b>	<b>(9.298)</b>

Ningún activo ni pasivo diferido se ha reconocido directamente contra patrimonio, todos se han registrado contra la cuenta de resultados.

El Grupo tiene registrado al cierre del ejercicio 2022 un pasivo por impuesto diferido por importe de 6.688 miles de euros (6.727 miles de euros en el ejercicio 2021), consecuencia del registro a valor razonable en los estados financieros consolidados, conforme a normas y principios contables

generalmente aceptados, de los activos y pasivos de la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. por la toma de control de la misma con fecha 28 de octubre de 2020 (véase nota 2-e).

El Grupo tiene registrado al cierre del ejercicio 2022 un pasivo por impuesto diferido por importe de 624 miles de euros consecuencia del registro a valor razonable en los estados financieros consolidados, conforme a normas y principios contables generalmente aceptados, de los activos y pasivos de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. por la toma de control de la misma con fecha 16 de junio de 2022 (véase Nota 6).

El Grupo tiene diversos elementos de su inmovilizado acogidos al beneficio de amortización acelerada previsto en el Real-Decreto Ley 3/1993, consistente en que la amortización fiscal de estos elementos será 1,5 veces el coeficiente máximo previsto en las tablas de amortización fiscal vigentes. El Grupo registra el efecto impositivo del exceso de amortización fiscal sobre amortización contable con abono al epígrafe de "Pasivos por impuesto diferido", dado que la finalización de la amortización fiscal y por tanto la reversión del impuesto diferido se producirá en un plazo superior a 1 año. El importe registrado en concepto de pasivo por impuesto diferido con relación a lo previsto en el Real Decreto Ley 3/1993 asciende a 840 y 839 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

El Grupo ha registrado un ajuste positivo en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades como consecuencia de la aplicación del beneficio fiscal introducido por la Ley 4/2008, de 23 de diciembre, por la que se suprime el gravamen del Impuesto sobre el Patrimonio y se introducen otras modificaciones en la normativa tributaria, relativo a la libertad de amortización de inversiones nuevas. El importe registrado al 31 de diciembre de 2022, por este concepto en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos", asciende a 1.281 miles de euros (1.316 miles de euros en el ejercicio 2021). Asimismo, el Grupo tiene registrado pasivos por impuestos diferidos en relación a la libertad de amortización de la Ley 2/1985 por un importe de 169 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 (180 miles de euros en el ejercicio 2021).

El Grupo se acogió en ejercicios anteriores a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios regulada en el artículo 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (Real Decreto Legislativo 4/2004), hoy derogado por la Ley 27/2014, habiendo ascendido las rentas fiscales acogidas a dicha deducción (base de deducción) en los últimos cinco ejercicios a: 2.846 miles de euros en 2014, 604 miles de euros en 2013, 199 miles de euros en 2012 y 2.367 miles de euros en 2011, habiendo materializado los compromisos de reinversión a los que condiciona la aplicación de la mencionada deducción, dentro de los plazos legales establecidos.

En este sentido, se hace necesario señalar que, no obstante la supresión de dicha deducción por la Ley 27/2014, la misma, como régimen transitorio, permite, en relación a las rentas fiscales generadas en ejercicios iniciados con anterioridad al 1 de enero de 2015, que la reinversión y, con ello, la deducción, se materialice y aplique en ejercicios iniciados con posterioridad a dicha fecha. Al amparo de ello, en el ejercicio 2015, el Grupo acogió a la citada deducción el beneficio generado en 2014 (2.646 miles de euros) y en el ejercicio 2013 (3.359 miles de euros) en la venta de inversiones inmobiliarias, reinvertiendo en el ejercicio 2015, en activos aptos para ello, la cifra de 7.279 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2022 el grupo tiene registrados pasivos por impuestos diferidos con relación a la reinversión de estos beneficios extraordinarios por importe de 72 miles de euros (79 miles de euros en el ejercicio 2021).

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

	Miles de euros	
	2022	2021
Resultado consolidado antes de impuestos	16.404	14.973
Diferencias permanentes:		
Rtdo. ent. método participación de la cuenta de resultados que se presenta neto de IS	(1.697)	(4.268)
Rtdo toma control Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	(9.395)	-
Donaciones	134	128
5% dividendos eliminados en la consolidación y no tienen exención en IS	240	740
Otros	244	76
Diferencias temporarias	6.232	(904)
Base imponible fiscal previa	12.162	10.745
Reserva capitalización 2020	-	(515)
Reserva capitalización 2022	(423)	-
Compensación Bases Imponibles Negativas	(993)	(2.704)
Base imponible fiscal	10.746	7.526
Tipo impositivo	25%	25%
Cuota íntegra	2.687	1.882
Deducciones	(51)	(54)
Deducción 5% dotación amortización 2013 y 2014	(7)	(7)
Deducciones pendientes ejercicio 2020	-	(46)
Cuota líquida	2.629	1.775
Impuesto devengado IS corriente	(2.629)	(1.775)
Ajuste IS devengado corriente	29	(8)
Aplicación Bases Imponibles Negativas	(248)	(676)
Aplicación deduc. y reservas capitalización ej 2020 ptes	-	(175)
Aplicación 5% adicional dot. amort. 2013 y 2014	(7)	(7)
Adiciones / (reversiones) diferencias temp. deducibles	(71)	(329)
Adiciones / (reversiones) diferencias temp. imponibles	1.628	103
(Gasto) / Ingreso IS corriente	(2.600)	(1.783)
(Gasto) / Ingreso IS diferido	1.302	(1.084)
<b>Total IS devengado</b>	<b>(1.298)</b>	<b>(2.867)</b>

La conciliación entre las bases imponibles del ejercicio 2022 del Grupo Fiscal cuya sociedad dominante es Inmobiliaria del Sur, S.A. y de la dependiente Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.A. y la "Base imponible fiscal" del cuadro anterior es la siguiente:

	Miles de euros
Base imponible Grupo Fiscal Insur	2.954
Base Imponible Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	9.425
Total	12.379
Incremento B.I. Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. BIN AIE FSO Tur 2018	471
50% BAI Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.A. previo a la toma de control	(2.096)
Otros ajustes	(8)
Ajustado	10.746

Como se ha señalado en la Nota 2-e en el mes de diciembre de 2016 y en el contexto de la política de segregación de las actividades del Grupo a las que se ha hecho referencia en la Nota 1, 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, al amparo de lo establecido en su artículo 87, lo que se ha hecho constar expresamente en la escritura pública de aportación.

Las diferencias entre los valores fiscales y contables de los activos aportados (participaciones y solares), en la fecha de la aportación, fueron las siguientes:

	Miles de euros		
	Valor neto contable en la sociedad aportante	Valor contable en la sociedad receptora	Valor fiscal
Participación Desarrollo Metropolitanos del Sur, S.L.	11.053	11.053	11.412
Participación IDS Palmera Residencial, S.A.	3.477	3.477	3.500
Participación IDS Residencial Los Monteros, S.A.	6.070	6.070	6.250
Participación Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	1.032	1.032	3.124
Participación Urbanismo Concertado, S.A.	600	1.229	600
Solar R-1 Consesa (Sevilla)	6.009	6.009	6.009
Solar R-5 Consesa (Sevilla)	561	561	561
Solar Ferrocarriles (Jerez de la Frontera, Cádiz)	1.546	1.546	1.546
Solar El Valle (Castilleja de la Cuesta, Sevilla)	596	1.712	596
	<b>30.944</b>	<b>32.689</b>	<b>33.598</b>

Adicionalmente a finales del ejercicio 2017 la Sociedad Dominante aportó a su filial Insur Promoción Integral, S.L.U., con ocasión de una nueva ampliación de capital de esta última (véase Nota 2-e)) su participación en las sociedades dependientes íntegramente participadas, Hacienda La Cartuja, S.L.U., Cominsur, S.L.U. e IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. A la citada operación de aportación le ha resultado de aplicación el régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, al amparo de lo establecido en su artículo 87, lo que se hizo constar expresamente en la escritura pública de aportación.

Las diferencias entre los valores fiscales y contables de los activos aportados, en el momento de la operación, (participaciones financieras) fueron las siguientes:

	Miles de euros		
	Valor neto contable en la sociedad aportante	Valor contable en la sociedad receptora	Valor fiscal
Hacienda La Cartuja, S.L.U.	12.967	10.971	15.676
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	1.001	2.753	1.001
Cominsur, S.L.U.	9.572	9.572	11.500
	<b>23.540</b>	<b>23.296</b>	<b>28.177</b>

Adicionalmente en el mes de abril de 2018 la Sociedad Dominante aportó a su filial Insur Promoción Integral, S.L.U., con ocasión de una nueva ampliación de capital de esta última (véase Nota 2-e) un solar en la provincia de Málaga junto a la deuda financiera garantizada con hipoteca sobre el referido solar. A la citada operación de aportación le ha resultado de aplicación el régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, al amparo de lo establecido en su artículo 87, lo que se ha hecho constar

expresamente en la escritura pública de aportación. No existe diferencia entre el valor del activo aportado y el valor fiscal del mismo.

Con fecha 8 de junio de 2018 se otorgó la escritura de segregación de la actividad patrimonial (actividad de arrendamiento) de la Sociedad Dominante, tras el acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A. de fecha 28 de abril de 2018 aprobando el Proyecto de Segregación de la citada actividad, Con la mencionada operación se segregan los activos y pasivos de la referida actividad a favor de una nueva sociedad íntegramente participada por la sociedad matriz denominada Insur Patrimonial, S.L.U. La citada operación se acogió al régimen fiscal especial contenido en el capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, al amparo de lo establecido en su artículo 87, lo que se ha hecho constar expresamente en la escritura pública de segregación. Los activos y pasivos segregados fueron registrados por la sociedad beneficiaria por los mismos importes que figuraban en la sociedad segregada (véase Nota 6).

Adicionalmente en el mes de octubre de 2018 la Sociedad Dominante aportó a su filial Insur Promoción Integral, S.L.U., con ocasión de una nueva ampliación de capital de esta última (véase Nota 2-e) un solar en Sevilla capital junto a la deuda asociada a dicho solar. A la citada operación de aportación le ha resultado de aplicación el régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, al amparo de lo establecido en su artículo 87, lo que se ha hecho constar expresamente en la escritura pública de aportación. No existe diferencia entre el valor del activo aportado y el valor fiscal del mismo.

Adicionalmente en el mes de octubre de 2018 la Sociedad Dominante aportó a su filial Insur Patrimonial, S.L.U., con ocasión de una ampliación de capital de esta última (véase Nota 2-e)) su participación en las sociedades dependientes íntegramente participadas, IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Huelva Patrimonial, S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U., Parking Insur, S.A.U. e Insur Centros de Negocios, S.A.U, así como un local de oficinas en el edificio Insur en Sevilla capital junto con el préstamo garantizado con dicho local. A la citada operación de aportación le ha resultado de aplicación el régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, lo que se ha hecho constar expresamente en la escritura pública de aportación.

Las diferencias entre los valores fiscales y contables de los activos aportados, en el momento de la operación, (participaciones financieras y local de oficina) son las siguientes:

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

Adicionalmente en el mes de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante aportó a su filial Insur Patrimonial, S.L.U., con ocasión de una nueva ampliación de capital de esta última (véase Nota 2-e)) un local comercial en Madrid capital, un local comercial en Sevilla capital y parte de un edificio terciario compuesto de oficinas, locales comerciales, garajes y trasteros en Tomares (Sevilla). Junto a la aportación de estos inmuebles se aportaron los préstamos garantizados con hipoteca sobre los mismos. A la citada operación de aportación le ha resultado de aplicación el régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, al amparo de lo establecido en su artículo 87, lo que se ha hecho constar expresamente en la escritura pública de aportación.

Las diferencias entre los valores fiscales y contables de los activos aportados, en el momento de la operación, (participaciones financieras y local de oficina) son las siguientes:

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

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo tiene abiertos de inspección los cuatro últimos ejercicios.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun 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.

## **22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes**

El Grupo, en el desarrollo normal de su actividad tiene constituidos avales en favor de diferentes entidades por importe de 12.018 y 9.850 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 y 2021. Estos avales garantizan la ejecución de obras de construcción y promoción (11.142 y 8.873 miles de euros en 2022 y 2021 respectivamente) y garantizan la suspensión de liquidaciones tributarias (876 y 977 miles de euros en 2022 y 2021 respectivamente). Adicionalmente al 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene constituidos avales en garantía de los anticipos entregados por los clientes de la actividad de promoción (véase Nota 13).

## **23. Ingresos y gastos**

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

#### ***a.1) Importe neto de la cifra de negocios***

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2022 y 2021 es como sigue:

	Miles de euros	
	2022	2021
Ventas de edificios	60.336	40.042
Arrendamiento de inmuebles	17.438	15.314
Ingresos por construcción	34.722	44.706
Otros ingresos	4.034	5.341
<b>Total</b>	<b>116.530</b>	<b>105.403</b>

Todos los ingresos devengados por el Grupo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 han sido realizados en territorio nacional.

Los únicos clientes con operaciones que superan el 10% de la cifra de negocio del ejercicio 2022 son las sociedades del Grupo Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. e IDS Montevilla Residencial, S.A. (véase Nota 12-a). En el ejercicio 2021 solo superó el umbral del 10% de la cifra de negocio Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 74.927 y 16.606 miles de euros, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no haberse transmitido la propiedad de los inmuebles. Adicionalmente, el Grupo tiene reservas de ventas sobre inmuebles con un precio de venta que ascienden a 26.308 y 1.947 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente. Las cantidades entregadas por los clientes o documentadas en efectos, a cuenta de las ventas (en contrato privado y reservas) mencionadas, ascienden a 18.355 y 3.557 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente, y tienen como contrapartida los epígrafes de "Acreedores comerciales - anticipos de clientes" del estado de situación financiera consolidado adjunto (véase Nota 19).

En resumen, el Grupo ha cerrado los ejercicios 2022 y 2021 con unas ventas (entregas) de promociones registradas en la cuenta de resultados de 60.336 y 40.042 miles de euros, respectivamente, y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 101.235 y 18.553 miles de euros, respectivamente.

La totalidad de las preventas suscritas por el Grupo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se encuentran sujetas a cláusulas de indemnización por demora. En este sentido, la Dirección de la Sociedad Dominante 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 el Grupo.

EL Grupo 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.

Los ingresos procedentes de inmuebles arrendados durante el ejercicio 2022 han ascendido a 17.438 miles de euros (15.314 miles de euros en 2021). A la fecha del estado de situación financiera consolidado, el Grupo ha contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas:

	Miles de euros	
	2022	2021
Menos de un año	16.500	16.401
Entre uno y cinco años	43.653	47.717
Más de cinco años	29.810	38.282
<b>Total</b>	<b>89.963</b>	<b>102.400</b>

Los importes anteriores no recogen la actualización de rentas vinculada al IPC que se establece en los contratos.

El Grupo desarrolla la actividad de construcción de promociones residenciales o terciarias para distintas sociedades constituidas entre el 50% y el 75% con distintos terceros (véase Nota 12) ascendiendo el ingreso de construcción con las mismas a 34.722 miles de euros al cierre del ejercicio 2022 (44.706 miles de euros en 2021).

### **a.2) Saldos del contrato**

El detalle de los saldos a 31 de diciembre de 2022 y 2021, de los activos y pasivos de contratos derivados de acuerdos con clientes y acreedores es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Activos contractuales (*)	460	1.240
Correcciones por deterioro	-	-
	<b>460</b>	<b>1.240</b>
Pasivos por contrato no corrientes	4.552	3.318
Pasivos por contrato corrientes	13.803	239
	<b>18.355</b>	<b>3.557</b>

(\*) Al cierre del ejercicio 2022 el Grupo mantiene registrado en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar", obra ejecutada y no certificada por importe de 460 miles de euros (1.240 miles de euros en 2021).

El importe de los pasivos por contrato recoge los anticipos recibidos de clientes que se presentan en el balance en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Anticipos de clientes" cuando su cancelación se prevea en el corto plazo.

### a.3) Obligaciones asumidas

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

Actividades	Miles de euros				
	2023	2024	2025	2026 y siguientes	Total
Contratos de construcción (**)	23.317	4.357	-	-	27.674
Contratos de alquiler	16.500	14.305	11.850	47.308	89.963
Contratos de promoción de inmuebles (*)	13.803	4.307	210	-	18.320
Contratos de prestación de servicios (**)	5.761	8.179	4.171	5.666	23.777
Otros	-	-	-	-	-
	<b>59.381</b>	<b>31.148</b>	<b>16.231</b>	<b>52.974</b>	<b>159.734</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".

(\*\*) Las obligaciones de los contratos de construcción y prestaciones de servicios se corresponden en su totalidad con empresas multigrupo y asociadas.

Al cierre del ejercicio 2022, el importe de las obras pendientes de ejecutar a sociedades consideradas negocios conjuntos, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Hacienda La Cartuja, S.L.	6.677	-
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	-	33.620
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	5.895	-
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	1.049	6.867
IDS Montevilla Residencial, S.A.	14.053	11.779
<b>Total Obra pendiente ejecutar</b>	<b>27.674</b>	<b>52.266</b>

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

En relación con las obligaciones asumidas incluidas en el apartado a.3) anterior, se describen a continuación los costes activados en el balance a 31 de diciembre de 2022 y 2021, en su caso:

Contratos de construcción: no hay costes activados en el balance a 31 de diciembre de 2022 y 2021 en relación con estos contratos.

Contratos de alquiler: al 31 de diciembre de 2022 el epígrafe "Otros activos corrientes" del balance adjunto incluye 686 miles de euros (796 miles de euros en 2021) correspondientes a honorarios satisfechos a terceros por el arrendamiento de determinados inmuebles, cuyos importes se van imputando a la cuenta de resultados linealmente durante la duración del contrato de arrendamiento correspondiente. El importe registrado en la cuenta de resultados del ejercicio 2022 por este concepto ha ascendido a 110 miles de euros (17 miles de euros en 2021).

Contratos de promoción de inmuebles: 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.

Contratos de prestación de servicios: los costes de obtención de contratos comerciales se registran en el epígrafe de “Otros activos corrientes” y se imputan a la cuenta de resultados en la partida “Otros gastos de explotación” cuando se produce la transferencia de los inmuebles a los clientes. Al 31 de diciembre de 2022 el importe correspondiente a estos costes incluido en el epígrafe “Otros activos corrientes” asciende a 1.312 miles de euros (665 miles de euros en 2021), habiéndose imputado 329 miles de euros a la cuenta de resultados del ejercicio 2022 por este concepto (933 miles de euros en 2021).

**b) Gastos de personal y Plantilla media-**

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Sueldos y salarios	8.360	6.953
Seguridad Social	2.135	1.869
Indemnizaciones	590	137
Otros gastos sociales	11	185
<b>Total</b>	<b>11.096</b>	<b>9.144</b>

El número de personas empleadas al cierre del ejercicio 2022 y 2021 en las distintas sociedades que componen el Grupo asciende a 177 y 160 personas, respectivamente. La distribución por categorías es la siguiente:

	Número Medio			
	2022		2021	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Director General (Alta dirección)	-	1	-	1
Directores de Departamento	4	8	3	7
Jefes/Responsables de Área	2	7	3	7
Mandos intermedios Negocios	4	15	2	14
Técnicos	25	35	20	28
Personal de administración	8	3	9	2
Comerciales	11	6	10	7
Personal de obra	2	32	3	27
Encargados de parking	-	1	-	2
Operarios de parking	-	6	-	6
Otros	1	4	1	4
<b>Total</b>	<b>57</b>	<b>118</b>	<b>51</b>	<b>105</b>

El Grupo no tiene ningún empleado con discapacidad superior al 33% al cierre del ejercicio 2022.

**c) Resultado de sociedades valoradas por el método de participación-**

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de resultados consolidada es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	674	1.278
IDS Palmera Residencial, S.A.	1.130	2.133
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	(274)	(48)
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	(17)	(14)
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	436	(37)
IDS Montevilla Residencial, S.A.	(227)	(14)
Hacienda La Cartuja, S.L.	30	999
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	(6)	(9)
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	(42)	(5)
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	3	(15)
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	(4)	-
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	(6)	-
<b>Total</b>	<b>1.697</b>	<b>4.268</b>

**d) Resultados financieros-**

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de resultados consolidada es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Ingresos financieros:		
Otros ingresos financieros	1.530	634
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos	(9.261)	(6.310)
Diferencias por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	1.677	314
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	35	31
Gastos financieros capitalizados	1.214	230
	(6.335)	(5.735)
<b>Neto</b>	<b>(4.805)</b>	<b>(5.101)</b>

**e) Aportación al resultado consolidado-**

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

	Miles de euros					
	2022			2021		
	Sociedad Dominante	Socios externos	Total	Sociedad Dominante	Socios externos	Total
Sociedades consolidadas por integración global:						
Inmobiliaria del Sur, S.A.	(854)	-	(854)	(1.804)	-	(1.804)
Insur Promoción Integral, S.L.U.	(1.981)	-	(1.981)	4.281	-	4.281
Insur Patrimonial, S.L.U.	5.535	-	5.535	4.582	-	4.582
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.A.U.	10.004	-	10.004			
Cominsur, S.L.U.	2	-	2	(2)	-	(2)
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	(69)	-	(69)	(432)	-	(432)
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	195	-	195	184	-	184
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	(472)	-	(472)	90	-	90
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	(5)	-	(5)	1	-	1
Parking Insur, S.A.U.	55	-	55	48	-	48
Insur Centros de Negocios, S.A.U.	-	-	-	-	-	-
IDS Madrid Manzanares, S.A.	899	100	999	801	89	890
	<b>13.309</b>	<b>100</b>	<b>13.409</b>	<b>7.749</b>	<b>89</b>	<b>7.838</b>
Sociedades consolidadas por el método de la participación:						
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	674	-	674	1.278	-	1.278
IDS Palmera Residencial, S.A.	1.130	-	1.130	2.133	-	2.133
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	(274)	-	(274)	(48)	-	(48)
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	(17)	-	(17)	(14)	-	(14)
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	436	-	436	(37)	-	(37)
IDS Montevilla Residencial, S.A.	(227)	-	(227)	(14)	-	(14)
Hacienda La Cartuja, S.L.	30	-	30	999	-	999
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	(6)	-	(6)	(9)	-	(9)
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	(42)	-	(42)	(5)	-	(5)
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	(6)	-	(6)	-	-	-
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	(4)	-	(4)	-	-	-
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	3	-	3	(15)	-	(15)
	<b>1.697</b>	-	<b>1.697</b>	<b>4.268</b>	-	<b>4.268</b>
	<b>15.006</b>	<b>100</b>	<b>15.106</b>	<b>12.017</b>	<b>89</b>	<b>12.106</b>

## **24. Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración, a la alta dirección, y a los auditores del Grupo**

### **Transparencia relativa a las participaciones y actividades de los miembros del Consejo de Administración**

Durante los ejercicios 2022 y 2021, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han devengado un importe de 284 miles de euros por su retribución en su condición de consejeros, establecida en el artículo 51º de los Estatutos Sociales de Inmobiliaria del Sur, S.A (268 miles de euros en 2021). Adicionalmente, durante el ejercicio 2022 los miembros del Consejo han percibido dietas por asistencia a reuniones del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. o sus comisiones y a Consejos de Administración de sociedades del grupo por un importe global de 282 miles de euros (270 miles de euros en 2021).

Adicionalmente, determinados consejeros, no ejecutivos, han percibido una retribución fija por su mayor dedicación y responsabilidad y ostentar algún cargo en el seno del Consejo o en alguna de sus Comisiones por importe de 55 miles de euros (52 miles de euros en el ejercicio 2021).

Al 31 de diciembre de 2022, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no eran titulares de anticipos o créditos concedidos o avalados por ésta. Asimismo, tampoco se habían contraído por la Sociedad Dominante compromisos en materia de seguros de vida, ni de complementos de pensiones, respecto a los citados Administradores de la Sociedad Dominante.

De la información obtenida de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y del resto de sociedades del Grupo en las que la Sociedad Dominante tiene control, acerca, de su participación, o por personas con ellos vinculadas, en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social del Grupo y sobre la realización de actividades por cuenta propia o ajena por parte de los mismos, o por, personas a ellos vinculadas, de igual o análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social del Grupo, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha concluido que no existe en ningún caso competencia efectiva con las actividades del Grupo, por lo que no se desglosa ninguna información a dicho respecto.

Asimismo, ni los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante o del resto de sociedades del Grupo en las que la Sociedad Dominante tiene control, ni las personas vinculadas a los mismos han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés del Grupo.

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 Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está integrado por 13 hombres y 2 mujeres, en calidad de consejeros o representantes de consejeros.

La retribución de la Alta Dirección del Grupo ha ascendido a 262 miles de euros en el ejercicio 2022 (227 miles de euros en 2021). El Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha percibido durante el ejercicio 2022 por sus funciones ejecutivas un importe de 290 miles de euros (271 miles de euros en el ejercicio 2021). Ambos directivos son de sexo masculino.

### **Retribución y otras prestaciones al personal directivo**

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su reunión celebrada el 28 de enero de 2022, ha aprobado un nuevo sistema de retribución excepcional de carácter variable a largo plazo, consistente en la entrega de acciones de la Sociedad Dominante a varios directivos del grupo y al Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo. El Plan de Retribución está condicionado a la consecución de determinados objetivos establecidos en el Plan Estratégico del Grupo 2021-2025 y determinados objetivos personales relacionados con el citado Plan. La Junta General de la Sociedad Dominante, en su sesión del 31 de marzo de 2022, ha acordado la inclusión de este incentivo en la política de remuneraciones de los Consejeros para el periodo 2022-2024.

El objeto del Plan consiste en la entrega de un número máximo de 125.100 acciones de la Sociedad Dominante. La liquidación del mencionado Plan será una vez formuladas y aprobadas las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2025, quedando condicionada la entrega a las siguientes condiciones generales:

- Que, salvo circunstancias especiales debidamente justificadas, el beneficiario permanezca, de forma ininterrumpida, en la plantilla de la Sociedad Dominante o de otra entidad perteneciente al Grupo, ostentando el cargo de directivo o Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo, desde el día de la aprobación hasta el día 31 de marzo de 2027.
- Que Grupo Insur obtenga unos resultados consolidados, acumulados de los ejercicios 2022 a 2025, ambos inclusive, superiores a un determinado porcentaje o umbral de los previstos en el Plan Estratégico 2021-2025.

El Plan Estratégico 2021-2025 fue aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante con fecha 15 de septiembre de 2021 y comunicado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores como Otra Información Relevante ese mismo día.

El gasto devengado en el ejercicio 2022 por el Plan de Retribución ha ascendido a 251 miles de euros que se han registrado con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de resultados consolidadas del ejercicio 2022 adjunta, y a su vez un abono a la partida "Acciones de la Sociedad Dominante" del patrimonio neto de los estados de situación financiera consolidados adjunto.

Dado que el coste de este Plan de Retribución lo asume íntegramente la Sociedad Dominante, sin que se produzca una compensación por parte de las sociedades filiales, el coste de esta operación para la Sociedad Dominante se considera como una aportación realizada por la Sociedad Dominante a sus sociedades filiales, que de acuerdo con las normas y principios contables generalmente aceptados se registra como un incremento de la inversión de la Sociedad Dominante en sus sociedades filiales en las cuentas anuales individuales, las cuales han registrado el correspondiente gasto de personal con abono a sus reservas como expresión de la aportación recibida por parte de la Sociedad Dominante.

#### **Honorarios relativos a los servicios de auditoría y otros servicios prestados por el auditor del Grupo**

Durante el ejercicio 2022 y 2021, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

##### **Ejercicio 2022**

Descripción	Miles de euros
Servicios de Auditoría	77
Servicios distintos de la auditoría	
Otros servicios de verificación	3
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>80</b>

##### **Ejercicio 2021**

Descripción	Miles de euros
Servicios de Auditoría	73
Servicios distintos de la auditoría	
Otros servicios de verificación	2
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>75</b>

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

El importe satisfecho durante los ejercicios 2022 y 2021 por la prima de seguro de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados por actos u omisiones asciende a 28 miles de euros y 27 miles de euros respectivamente.

## **25. Información sobre medioambiente**

Las sociedades del Grupo en el ejercicio de su actividad promotora habitual tienen en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente. Asimismo, no se han incurrido en gastos relacionados con la protección y mejora del medioambiente de importes significativos.

Las Sociedades del Grupo no estiman que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto.

Del mismo modo no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental de carácter significativo.

## **26. Gestión de riesgos**

El Grupo está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

### *Gestión de capital*

El Grupo Insur tiene como objetivo primordial el mantenimiento de una estructura óptima de capital que avale su capacidad para continuar como empresa en funcionamiento y salvaguarde el rendimiento para sus accionistas, así como los beneficios de los tenedores de instrumentos de patrimonio neto.

La estructura de capital del Grupo incluye: deuda (constituida por préstamos, créditos, derivados y deudas por arrendamiento financiero detalladas en la Nota 18), efectivo y otros activos líquidos (Nota 15), el capital, las reservas, los beneficios no distribuidos y la autocartera (Nota 16). En concreto, la política de gestión de capital está dirigida a asegurar el mantenimiento de un nivel de endeudamiento razonable, así como maximizar la creación de valor para los accionistas.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y el Área Financiera, responsables de la gestión de riesgos financieros, revisan periódicamente la estructura de capital, así como la ratio de solvencia y los niveles de liquidez dentro de la política de financiación del Grupo. Así mismo revisa la estructura de capital de forma periódica, así como la ratio de endeudamiento financiero.

El coste de capital y los riesgos asociados a cada clase de capital, a la hora de tomar decisiones sobre las inversiones propuestas por las distintas áreas de actividad son evaluados por la Dirección del Grupo, y supervisados por el propio Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en sus sesiones periódicas.

El GAV o valor bruto de los activos inmobiliarios del Grupo, valorando las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas al arrendamiento como al uso propio, en explotación o construcción, y las existencias por su valor de mercado, según tasación de CBRE Valuation Advisory, S.A. asciende a 485.790 miles de euros.

La deuda financiera neta del Grupo se ha situado en 227.106 miles de euros.

El LTV (Loan to Value) o relación entre deuda financiera neta y valor de los activos es del 46,7%. No obstante una parte relevante de la actividad de promoción del Grupo es desarrollada a través de sociedades consideradas negocios conjuntos y que se consolidan por el método de la participación. Estas

sociedades en el porcentaje en el que el Grupo participa en ellas, tienen activos inmobiliarios de la actividad de promoción con un valor razonable según la valoración realizada por CBRE por importe de 98.484 miles de euros (100.467 miles de euros en 2021). Adicionalmente estas mismas sociedades mantienen una deuda financiera neta global, en el porcentaje en el que el Grupo participa en ellas, por importe de 9.856 miles de euros (2.903 miles de euros en 2021). Bajo esta consideración el LTV o ratio entre deuda financiera neta y valor brutos de los activos es del 40,5% (37,9% en el ejercicio 2021).

En relación con la estructura de capital ajeno que el Grupo Insur tiene establecida al 31 de diciembre de 2022, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 193.044 miles de euros (Nota 18) y "Pasivo corriente" por importe de 87.112 miles de euros (el pasivo no corriente incluye el Bono emitido por Insur Promoción Integral, S.L.U. que se encuentra pendiente de invertir y el pasivo corriente incluye el Bono emitido por Insur Promoción Integral, S.L.U. invertido en la compra de solares y la deuda por pagarés emitidos en MARF) (Nota 18). A 31 de diciembre de 2022, el Grupo solo tiene deuda financiera sujeta al cumplimiento de cláusulas contractuales o covenants financieros con relación al préstamo sindicado con garantía sobre inversiones inmobiliarias y al Bono emitido en MARF (véase Nota 18).

Los principios básicos definidos por el Grupo en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con las normas de buen gobierno corporativo.
- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Los principales riesgos a reseñar son:

### **Riesgo de tipo de interés**

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

La estructura de riesgo financiero al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente: de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 280.156 miles de euros, 74.702 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad Dominante, mantiene un instrumento financiero de cobertura de tipo de interés, contratado en el ejercicio 2017, cuyas principales características y valor de mercado son las siguientes:

Instrumento	Vencimiento	Tipo	Miles de euros			
			Nominal	Prima	Valor razonable 31.12.21	Valor razonable 31.12.22
CAP	05/05/2024	2,25% (*)	50.000	529	27	683

(\*) Sobre Euribor 12 meses

Con fecha 18 de julio de 2019 el Grupo, a través de su participada Insur Patrimonial, S.L.U. contrató un swap de tipo de interés con un nominal de 20.000 miles de euros, cuyas principales características y valor de mercado son las siguientes:

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

El Grupo ha registrado el cambio de valor razonable de estos dos instrumentos financieros, por importe de 1.677 miles de euros (beneficios) (319 miles de euros en 2021) en el epígrafe "Diferencias por variaciones del valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2022 adjunta.

### Riesgo de liquidez-

El Grupo 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 claro signos de mejora, lo que se ha traducido también en la disposición del sistema financiero a la concesión de financiación al sector bajo unas premisas más exigentes, pero que están permitiendo al Grupo la financiación de sus proyectos.

Esta capacidad de financiación del Grupo, bajo estas nuevas premisas del sistema financiero, se debe a un endeudamiento razonable, su capacidad para generar recursos y su fuerte vocación patrimonialista, con una cartera de inmuebles, incluyendo los inmuebles de uso propio, con un valor de mercado a 31 de diciembre de 2022 de 366.231 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2022 se encontraba en un 11,3% libres de cargas y gravámenes.

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2022 el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 32.901 miles de euros (49.844 miles de euros en el ejercicio 2021) y el importe de los activos realizables a corto plazo que figuran en el estado de situación financiera adjunto es superior a las obligaciones a corto plazo.

- Al 31 de diciembre de 2022 mantiene un disponible en pólizas de crédito por importe de 10.667 miles de euros.
- Las ventas comerciales de unidades terminadas y en curso de construcción suscritas con clientes al 31 de diciembre de 2022 ascienden a 101.235 miles de euros (18.553 miles de euros en el ejercicio 2021).
- El Grupo puede disponer de cantidades adicionales a las dispuestas a 31 de diciembre de 2022 de préstamos hipotecarios para financiar la ejecución de las obras, por importe de 69.115 miles de euros, de los que 45.082 miles de euros corresponden a disposiciones por certificaciones de obra y 24.033 miles de euros corresponden a disposiciones vinculadas a entrega de viviendas.
- Dispone así mismo de terrenos y solares y promociones cuyo valor de coste asciende a 28.111 miles de euros libre de cargas y gravámenes y sin financiación asociada.
- El Grupo mantiene libre de cargas y gravámenes 41.214 miles de euros, el 11,3% del valor razonable de sus activos inmobiliarios destinados a arrendamiento y uso propio, valorados a 31 de diciembre de 2022 por la firma CBRE Valuation Advisory, S.A. en 366.231 miles de euros.
- A 31 de diciembre de 2022, el Grupo tiene registrado a corto plazo un importe de 2.085 miles de euros de financiación hipotecaria sobre solares y 138 miles de euros de financiación hipotecaria subrogable. Con relación a los préstamos sobre solares, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que serán novados a su vencimiento. Respecto a la financiación hipotecaria subrogable, parte de la misma será subrogadas por los clientes con la venta de unidades inmobiliarias.
- A 31 de diciembre de 2022, el Grupo dispone de un importe de 17.150 miles de euros, de la emisión del Bono en MARF (véase Nota 18 y 12-c), registrado en el epígrafe "Otros activos no corrientes" del activo, cuyo destino es la adquisición de solares.

Todo ello permite concluir que el Grupo tendrá cubiertas las necesidades de financiación de sus operaciones.

#### **Riesgo de crédito-**

El Grupo 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 o contratación de derivados se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante ya que, ningún cliente público privado o grupo representa un porcentaje muy significativo de los ingresos de este segmento de negocio.

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

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

#### **Riesgo de mercado-**

El Grupo actúa en dos segmentos del mercado inmobiliario, como son la promoción de viviendas y activos terciarios y el arrendamiento de inmuebles.

### **Riesgos en materias de índole legal y fiscal-**

Las actividades del Grupo están sometidas a disposiciones legales, fiscales y a requisitos urbanísticos. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la U.E. pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio en este entorno legal y fiscal puede afectar a la planificación general de las actividades del Grupo. El cual, a través de los correspondientes departamentos internos, vigila, analiza y en su caso, toma las medidas precisas al respecto.

### **Riesgos económicos-**

Estos riesgos intentan controlarse en las adquisiciones, mediante meticulosos análisis de las operaciones, examinando y previendo los problemas que podrían surgir en un futuro, así como planteando las posibles soluciones a los mismos. En las enajenaciones, el principal riesgo está en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos, como consecuencia de incumplimiento por parte de los compradores de los mismos. Estos riesgos intentan controlarse mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación. No obstante, en la mayoría de las operaciones de venta de inmuebles el cobro se realiza en su totalidad con la entrega de la posesión material de los mismos, por lo que el riesgo de falta de cobro es inexistente.

### **Riesgos en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias-**

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención y control que el Grupo tiene implantado, de conformidad con la legislación aplicable, contando con el correspondiente Manual en el que se recogen las normas de orden interno relativos a esta materia y con un Órgano de Control, Información y Comunicación que mantiene las relaciones tanto con los empleados de la Entidad como con los Servicios de Prevención.

### **Riesgos en materia de protección de datos de carácter personal-**

Estos riesgos se controlan mediante cláusulas especiales y normalizadas a incluir en los contratos en diferentes situaciones, que, ajustándose a la Norma que regula esta materia, permiten limitar e incluso extinguir cualquier tipo de responsabilidad de Inmobiliaria del Sur, S.A. y el resto de sociedades del Grupo.

### **Riesgos penales-**

Estos riesgos se controlan mediante un sistema de prevención que el Grupo tiene implantando, contando con una política y un manual de prevención de riesgos penales que establecen los principios generales de comportamiento en esta materia. El Grupo ha constituido un órgano de control y seguimiento que vela por el cumplimiento de lo establecido en este sistema.

Se ha implantado un Sistema de Gestión de Compliance Penal conforme a la norma UNE 19601, que en 2022 ha sido auditado internamente y posteriormente por AENOR, habiéndose obtenido el Certificado de AENOR con fecha 27 de julio de 2021.

### **Riesgos en materia de protección de los consumidores y usuarios-**

El Grupo cumple con las exigencias de las diferentes Normas estatales y autonómicas en materia de consumidores y usuarios. De hecho, cuenta con modelos de contratos específicos para aquellas

Comunidades Autónomas que tienen legislación específica en esta materia. Asimismo, el Grupo tiene por norma contestar a todas aquellas posibles reclamaciones que puedan llegar de organismos públicos de consumo, con un ánimo conciliador y reparador.

El Grupo dispone de un código ético de conducta que establece los principios básicos y normas de conducta que han de regir el buen gobierno corporativo y el comportamiento de las empresas integrantes del Grupo y la actuación de todos sus administradores, directivos y empleados. Asimismo, dispone de un canal de denuncias tanto interno como externo a disposición de todo consumidor de todo usuario que desee formalizar una denuncia contra el Grupo.

Por último, dispone de un sistema de gestión de calidad certificado por un organismo externo acreditado (AENOR), que garantiza el cumplimiento de la norma de calidad ISO 9001, así como de la normativa en materia de consumo.

## **27. Hechos posteriores**

No se han producido hechos relevantes adicionales con posterioridad al cierre del ejercicio 2022 que pudieran afectar a la imagen fiel de las cuentas.

## **Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes**

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

**Inmobiliaria del Sur, S.A.**  
**Informe de Gestión del Ejercicio**  
**terminado el 31 de diciembre de 2022**

**I.- Entorno macroeconómico.**

A pesar de la gran incertidumbre derivada de la invasión rusa de Ucrania y sus consecuencias en los precios de la energía y los alimentos, la actividad en Europa ha sido bastante resistente y se ha comportado mejor de lo previsto. España creció un 5,5%, por encima de la zona euro (3,5%), pero el nivel de PIB sigue todavía por debajo de los niveles previos a la pandemia, nivel que alcanzará en 2024, dado el débil crecimiento estimado para 2023.

Durante 2022, la economía española, al igual que la europea, ha ido de más a menos, estancándose prácticamente al final del ejercicio, como consecuencia de la inflación, que ha reducido significativamente la renta disponible de las familias y el efecto del aumento de los tipos de interés por parte del BCE.

La desaceleración de la economía en el tramo final del ejercicio parece que puede tener continuidad en la primera parte de 2023, como lo atestiguan los recientes datos publicados sobre el mercado de trabajo. Y así, según la EPA, a pesar de que el empleo creció en 278.900 personas en 2022, el número de ocupados disminuyó en 81.900 personas en el cuarto trimestre. Y en enero de 2023, según datos del Ministerio de Trabajo, se han perdido 215 mil empleos tras la campaña de navidad y el número de parados se incrementó en 71 mil personas.

Para los dos próximos años el Fondo Monetario Internacional prevé un crecimiento de la zona euro del 0,7% en 2023 y del 1,6% en 2024, siendo la economía española, entre las grandes, la que más crezca, con un 1,1% en 2023 y un 2,4% en 2024.

En España, el comportamiento del mercado de la vivienda ha sido muy positivo durante el ejercicio 2022. Según datos del Ministerio de Fomento, hasta septiembre, el número de transacciones inmobiliarias se situó en 542.500 unidades, un 12,8% superior al mismo período del ejercicio anterior. Y los avances del cuarto trimestre son también positivos. Por otra parte, las transacciones de vivienda libre nueva se situaron en 47.000 unidades, casi un 2% más que en mismo período de 2021. La compra de viviendas por parte de extranjeros, tanto residentes como no residentes, sigue presentando grandes incrementos. El acumulado a septiembre ascendió a 101.500 compraventas, un 44,3% más que en el mismo período del ejercicio anterior.

Los precios crecieron un 4,7% anual a septiembre de 2022, destacando los incrementos de Madrid y Málaga del 7%.

Sin embargo, desde el lado de la oferta, el incremento de los costes de construcción y la subida de los tipos de interés, han impactado negativamente en el volumen de viviendas iniciadas. En los nueve primeros meses del ejercicio se iniciaron 58.650 unidades, frente a 73.756 del mismo período de 2021, lo que supone una reducción del 20,5%.

El resto de los segmentos del mercado inmobiliario han tenido también un buen comportamiento. Por ejemplo, en el segmento de oficinas, la contratación bruta en Madrid se situó en 543.000 m<sup>2</sup>, lo que supone un aumento del 30% sobre 2021 y la actualización de las rentas por efecto del incremento del IPC ha sido mayoritariamente asumida por el mercado. La inversión en el sector inmobiliario llevaba acumulado durante los nueve primeros meses de 2022 un importe de 14.200

MME, siendo el mejor dato de la serie histórica, aunque se prevé que este volumen inversor se haya moderado en el tramo final del ejercicio, ante la abrupta subida de los tipos de interés.

Mirando al futuro, respecto de la vivienda de obra nueva, los expertos indican que la limitada oferta, la fortaleza del mercado laboral, el elevado ahorro acumulado por los hogares durante la pandemia y las nuevas preferencias de las familias tras la pandemia, pueden amortiguar el efecto de la subida de los tipos de interés en el segmento.

En el segmento de las oficinas, los edificios de calidad y en zonas prime tendrán, como venimos observando en los últimos años, una mejor respuesta al entorno de incertidumbre y desaceleración económica.

## **II.- Modelo de negocio y estructura societaria.**

Inmobiliaria del Sur, S.A es la matriz del Grupo de Sociedades "Grupo Insur" que desarrolla las dos siguientes actividades principales:

1º.- Actividad de promoción, fundamentalmente residencial, para transformar mediante una gestión integrada los suelos adquiridos en productos terminados destinados a la venta. Es una actividad cíclica, con largos procesos de maduración y en la que el reconocimiento de los ingresos y resultados se difieren contablemente al momento de la entrega en escritura pública de los inmuebles al comprador.

2º.- Actividad patrimonial, consistente en el arrendamiento de activos terciarios (locales, edificios de oficinas, hoteles y plazas de aparcamiento), previamente desarrollados por el Grupo. Con esta actividad se generan ingresos y beneficios recurrentes. Se incluye también dentro de esta actividad la venta de los activos afectos a la misma, una vez alcanzado su grado de madurez.

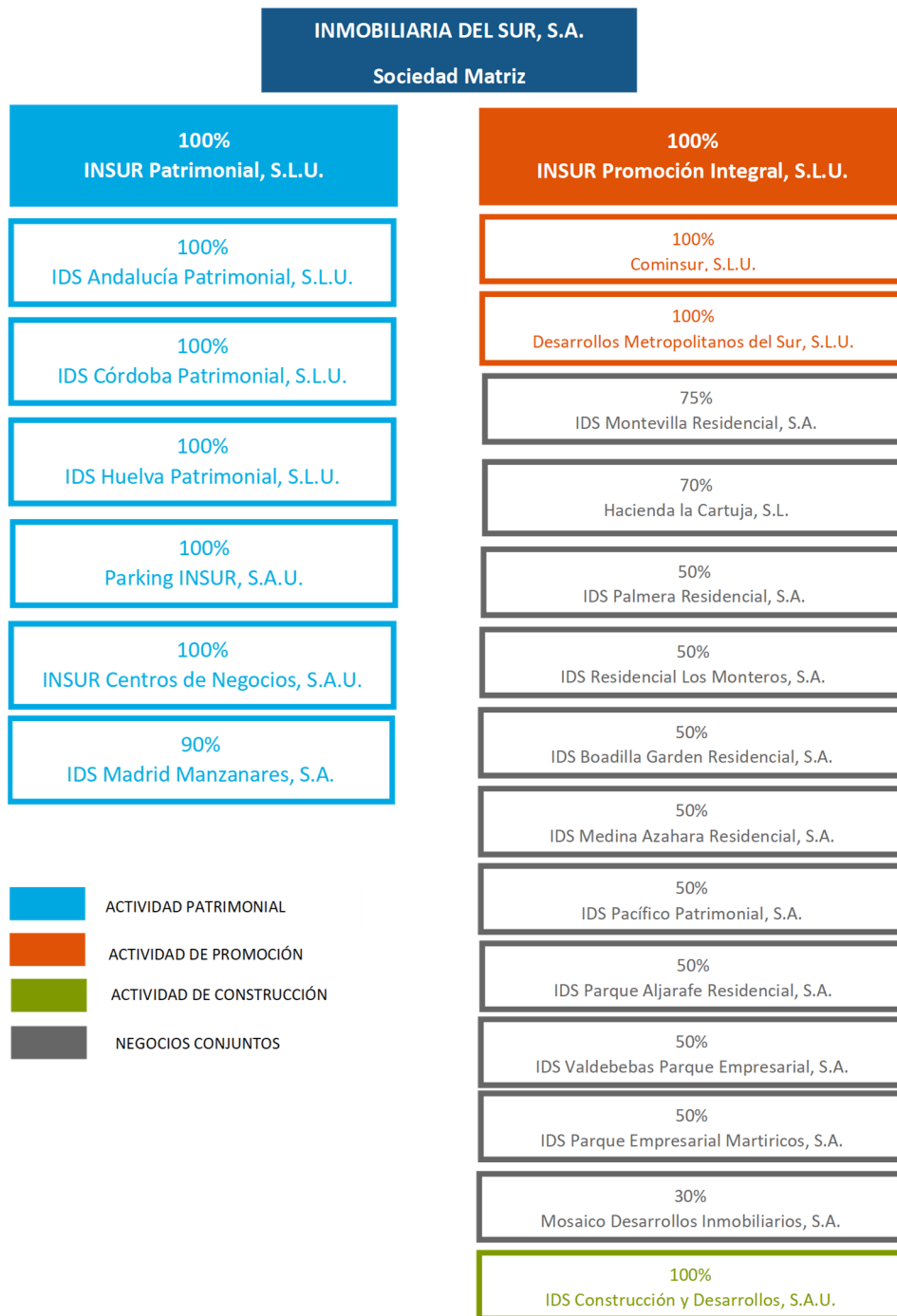
Para obtener una mejor calidad de los productos desarrollados, una mayor personalización de los mismos y un mayor control de las obras, el Grupo realiza con carácter instrumental la actividad de construcción, tanto para las promociones propias, como para las que desarrolla con terceros a través de negocios conjuntos.

El Grupo ha completado un proceso de reorganización societaria de sus actividades en virtud del cual Inmobiliaria del Sur, S.A., como matriz del Grupo, se ha convertido en una sociedad holding, titular de dos sociedades cabeceras que aglutinan cada una de ellas estas dos actividades principales antes indicadas, Insur Promoción Integral, S.L.U, para la actividad de promoción, incluyendo construcción, e Insur Patrimonial, S.L.U. para la actividad patrimonial.

Con esta separación y filialización de las actividades se persiguen los siguientes objetivos: (i) optimizar la gestión de los diferentes negocios, (ii) mejorar la asignación de los recursos, (iii) mejorar la gestión del riesgo de cada una de las actividades y (iv) mejorar la percepción, comprensión y análisis de los distintos negocios del Grupo, tanto por los analistas e inversores, como por otros terceros.

Con objeto de incrementar su volumen, pero diversificando al mismo tiempo los riesgos, la actividad de promoción se realiza cada vez en mayor medida a través de joint ventures con terceros, ya sean instituciones financieras o inversores privados, a través de sociedades consideradas negocios conjuntos, en las que el Grupo, a través de la sociedad cabecera de esta actividad, Insur Promoción Integral S.L.U., filial al 100% de la sociedad matriz, toma una participación significativa – generalmente el 50% -, pero sin ostentar el control de las mismas y a las cuales presta servicios de gestión y construcción con la correspondiente contraprestación.

La estructura societaria del Grupo es la siguiente:



### III.- Evolución principales magnitudes.

No obstante haberse culminado el proceso de reorganización societaria durante el ejercicio 2018, en la cuenta de pérdidas y ganancias figuran ingresos por ventas de edificaciones procedentes de inmuebles terminados que no se traspasaron en su día a la sociedad cabecera de la actividad de promoción e ingresos por arrendamientos de activos que no formaban parte de esta actividad a 31 de diciembre de 2017, fecha tomada para la asignación de los activos y pasivos de la actividad segregada.

Las actividades de promoción y patrimonial realizadas directamente por la Sociedad son ya meramente residuales. Por ello, para analizar las principales magnitudes del ejercicio y su evolución respecto al ejercicio precedente deben tomarse las cifras de sus Estados Financieros Consolidados y no las cifras individuales.

Con la reestructuración societaria culminada en el ejercicio 2018, Inmobiliaria del Sur, ha adquirido la condición de sociedad Holding del Grupo, lo que a efectos contables significa que los ingresos que provienen de dividendos e intereses por préstamos de sociedades filiales se consideran como parte del epígrafe "**Importe neto de la cifra de negocios**".

No obstante, lo anterior, se exponen a continuación algunas de las magnitudes fundamentales del Balance y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales de Inmobiliaria del Sur, S.A. del ejercicio 2022.

#### A) MAGNITUDES ECONÓMICAS

<b>MAGNITUDES ECONÓMICAS</b>	<b>Miles de euros</b>
<b>Cifra de negocio:</b>	<b>13.012</b>
Actividad promoción	186
Actividad patrimonial	59
Ingresos gestión Empresas del Grupo	3.965
Ingresos financieros Empresas del Grupo:	
- Dividendos de Empresas del Grupo	8.500
- Intereses de Empresas del Grupo	302
<b>Resultado de explotación</b>	<b>9.048</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>7.182</b>
<b>Resultado del ejercicio (beneficios)</b>	<b>7.631</b>

## B) MAGNITUDES FINANCIERAS

<b>DEUDA FINANCIERA NETA (Miles de euros)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
(+) Deuda financiera no corriente l/p	24.374	31.907
(+) Obligaciones y otros valores negociables c/p	10.359	17.491
(+) Deuda financiera corriente l/p	1.379	1.582
(+) Deuda financiera corriente c/p	13.535	8.340
<b>Deuda financiera bruta</b>	<b>49.647</b>	<b>59.320</b>
(-) Efectivo y otros activos líquidos	4.134	14.039
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>45.513</b>	<b>45.281</b>

### IV.- La acción de Inmobiliaria del Sur.

Los títulos de Inmobiliaria del Sur están integrados en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE), en la modalidad de Contratación continua desde el 1 de abril de 2015. Las acciones de Inmobiliaria del Sur están admitidas a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid y de Valencia.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 9 de abril de 2021 acordó la realización de una ampliación de capital con cargo a Reservas Voluntarias por importe de 3.394.368 euros mediante la emisión de 1.697.184 acciones nuevas de 2 euros de valor nominal. La escritura de ampliación de capital fue otorgada con fecha 25 de junio de 2021. Con fecha 6 de julio de 2021 se publicó en el Boletín de Cotización de la Bolsa de Valores de Madrid la admisión a cotización de las acciones de la citada ampliación. Tras la referida ampliación de capital, el capital social asciende a 18.669.031 acciones de 2 euros de valor nominal por acción, representadas por anotaciones en cuenta.

La cotización de la acción, al cierre del ejercicio 2022 se situó en 7,12 euros, siendo la cotización media de la acción en el último trimestre de 2022 de 7,55 euros. La capitalización bursátil de la sociedad, a 31 de diciembre de 2022, era de 132.924 miles de euros. El volumen de títulos negociados durante el ejercicio 2022 fue de 2.169 miles de títulos con un volumen de negociación de 17.321 miles de euros.

Al amparo de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y con el objetivo único de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones y dentro de los límites establecidos en la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas para la adquisición de acciones propias, con fecha 15 de enero de 2019 la Sociedad suscribió con Bankinter, S.A., un contrato de liquidez para la realización de operaciones de compra y venta de acciones propias de la Sociedad.

Con fecha 28 de enero de 2022 el Consejo de Administración, haciendo uso de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de octubre de 2020, ha acordado llevar a cabo un programa de recompra de acciones propias. El programa, que se realiza al amparo de lo previsto en el Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de abril de 2014, sobre abuso de mercado y en el Reglamento Delegado (UE) 2016/1052 de la Comisión, de 8 de marzo de 2016, se efectúa, en parte, para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de un plan de retribución variable a largo plazo mediante entrega de acciones a determinados ejecutivos y directivos de la organización que fue aprobado en esa misma sesión del consejo y en otra, para la reducción de capital mediante la amortización de las acciones adquiridas. Durante el periodo de

duración del Programa de Recompra, quedan suspendidas las operaciones reguladas en el contrato de liquidez suscrito entre la Sociedad y Bankinter, S.A. anteriormente descrito, conforme a lo previsto en la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en virtud de lo establecido en la norma quinta, apartado c). El número máximo de acciones a adquirir en ejecución del Programa será de 375.000 que representa el 0,46% del capital social. Para el cumplimiento del programa de recompra se asigna un máximo de 5 millones de euros y estará vigente durante un plazo de 36 meses, salvo que con anterioridad a esa fecha se hubiese alcanzado el número máximo de acciones o alcanzado el importe monetario máximo o concurriese alguna otra circunstancia que aconsejase su terminación o interrupción. El programa tiene como gestor principal a Alantra S.V., S.A. que toma las decisiones de realización de las compras de forma independiente. Las acciones se mantendrán en autocartera hasta que se hayan entregado las mismas a los beneficiarios del plan de retribución variable a largo plazo y, para el resto de las acciones, hasta que se apruebe su amortización por la Junta General de Accionistas.

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo, a través de su sociedad dominante, posee 147.194 acciones propias representativas del 0,79% de su capital social.

El detalle de las operaciones de acciones en autocartera durante el ejercicio 2022 es el siguiente:

**Detalle operaciones autocartera en 2022**

N.º de títulos al inicio del ejercicio en autocartera	83.169
N.º de títulos comprados al amparo del contrato liquidez	2.055
N.º de títulos vendidos al amparo del contrato de liquidez	3.010
N.º de títulos comprados al amparo del contrato de recompra	64.980
N.º de títulos al cierre del ejercicio en autocartera	147.194
<b>Porcentaje Participación acciones en autocartera</b>	<b>0,79%</b>

**V.- Inversiones en investigación y desarrollo y hechos posteriores.**

Durante el ejercicio 2022 han continuado las inversiones en mejoras de procesos organizativos a través de sociedades dependientes al 100% de Inmobiliaria del Sur, S.A., en concreto en la implantación de un "CRM" para la gestión de clientes y oportunidades, y un portal de proveedores con el objetivo de mejorar la gestión y comunicación de la facturación con estos.

No se ha producido hechos posteriores al cierre del ejercicio 2022 de carácter relevante.

**VI.- Información sobre el Periodo Medio de Pago a Proveedores.**

La disposición final segunda de la ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, modifica la disposición adicional

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

El deber de información afecta a las operaciones comerciales de pago. Es decir, a los acreedores comerciales incluidos en el correspondiente epígrafe del pasivo corriente del modelo de balance. Por lo tanto, la norma deja fuera de su ámbito objetivo de aplicación a los acreedores o proveedores que no cumplen tal condición para el sujeto deudor que informa, como son los proveedores de inmovilizado o los acreedores por operaciones de arrendamiento financiero.

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

	<b>Ejercicio 2022</b>	<b>Ejercicio 2021</b>
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
<b>Período medio de pago a proveedores</b>	55,43	44,06
<b>Ratio de operaciones pagadas</b>	55,89	40,67
<b>Ratio de operaciones pend. de pago</b>	53,66	62,69
	<b>Importe (miles de euros)</b>	<b>Importe (miles de euros)</b>
<b>Total pagos realizados</b>	2.016	2.183
<b>Total pagos pendientes</b>	516	397

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

	<b>Ejercicio 2022</b>
	<b>Importe (miles €)</b>
Volumen monetario	1.747
Total pagos realizados	2.016
<b>% Volumen monetario sobre total pagos</b>	<b>86,7%</b>
	<b>Número de facturas</b>
Número de facturas	1.097
Total número de facturas	1.317
<b>% Número de facturas sobre total</b>	<b>83,3%</b>

## **VII.- Uso de instrumentos financieros**

Inmobiliaria del Sur tiene como objetivo primordial el mantenimiento de una estructura óptima de capital que avale su capacidad para continuar como empresa en funcionamiento y salvaguarde el rendimiento para sus accionistas, así como los beneficios de los tenedores de instrumentos de patrimonio neto.

La estructura de capital de Inmobiliaria del Sur incluye: deuda (constituida por préstamos, créditos, derivados y deudas por arrendamiento financiero), efectivo y otros activos líquidos, el capital, las reservas, los beneficios no distribuidos y la autocartera. En concreto, la política de gestión de capital está dirigida a asegurar el mantenimiento de un nivel de endeudamiento razonable, así como maximizar la creación de valor para los accionistas.

El Consejo de Administración de la Sociedad y el Área Financiera, responsables de la gestión de riesgos financieros, revisan periódicamente la estructura de capital, así como el ratio de solvencia y los niveles de liquidez dentro de la política de financiación del Grupo. Así mismo revisa la estructura de capital de forma periódica, así como la ratio de endeudamiento financiero.

El coste de capital y los riesgos asociados a cada clase de capital, a la hora de tomar decisiones sobre las inversiones propuestas por las distintas áreas de actividad son evaluados por la Dirección de la Sociedad, y supervisados por el propio Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur en sus sesiones periódicas.

La deuda financiera neta de la Sociedad se ha situado en 45.513 miles de euros.

Con relación a la estructura de capital que la Sociedad tiene establecida al 31 de diciembre de 2022, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 24.374 miles de euros y "Pasivo corriente" por importe de 25.273 miles de euros (el pasivo corriente incluye deuda por pagarés emitidos en MARF por importe de 10.359 miles de euros).

Los principios básicos definidos por la Sociedad en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con las normas de buen gobierno corporativo.
- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Los principales riesgos a reseñar son:

Políticas de gestión de riesgos

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en

los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de tipo de interés-

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

La estructura de riesgo financiero al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente: de la deuda financiera con entidades de crédito y del MARF (programa de pagarés) a esta fecha, que asciende a 49.647 miles de euros, 35.408 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor). Adicionalmente la Sociedad mantiene deudas con sociedades del Grupo por importe de 58.256 miles de euros que se encuentran referenciadas a tipo de interés variable (Euribor).

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad contrató un instrumento financiero de tipo CAP por un nominal de 50 millones de euros a un plazo de 7 años y con revisiones anuales, el valor de este instrumento al cierre del ejercicio ascendía a 683 miles de euros.

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 al Grupo la financiación de sus proyectos.

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 4.134 miles de euros (14.039 miles de euros en el ejercicio 2021)
- Dispone así mismo de inmuebles terminados de la actividad de promoción cuyo valor de coste asciende a 1.402 miles de euros libre de cargas y gravámenes y sin financiación asociada.
- Cuenta con disponible en pólizas de crédito por importe de 5.915 miles de euros (8.105 miles de euros en el ejercicio 2021).
- Con relación a los límites de las pólizas de crédito contratadas por importe de 16.000 miles de euros (15.500 miles de euros en el ejercicio 2021) y los importes emitidos y pendientes de vencimiento al cierre del ejercicio 2022 del Programa de Pagarés incorporado en el MARF, los Administradores de la Sociedad estiman que respecto a los contratos de pólizas de crédito serán novados a su vencimiento y respecto al Programa de Pagarés se mantendrá, a lo largo del ejercicio 2023, importes pendientes de vencimiento al menos por el saldo al cierre del ejercicio 2022. Respecto a la financiación hipotecaria subrogable, parte de la misma será subrogada por los clientes con la venta de unidades inmobiliarias.

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 se endureciesen.

Respecto a la estructura de capital que la Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2022, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 24.374 miles de euros y "Pasivo corriente" por importe de 25.273 miles de euros, que incluyen los pagarés emitidos en MARF pendientes de vencimiento. A la fecha actual, la Sociedad no tiene deuda financiera sujeta al cumplimiento de covenants contractuales o covenants financieros.

c) Riesgo de crédito-

El Grupo 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.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante ya que, a excepción de los organismos públicos en su conjunto, los clientes privados o grupos que representan más del 10% de los ingresos de este segmento de negocio son clientes de una elevada solvencia.

d) Riesgo de tipo de cambio-

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

### **VIII.- 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 para todo su Grupo, a través de la cual identifica los principales riesgos a los que se encuentra expuesto, y tiene implementado sistemas de control para minimizarlos.

En el apartado E del Informe Anual de Gobierno Corporativo se describe el Sistema implantado sobre control y gestión de riesgos.

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 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. En los últimos años se ha producido 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. En el caso del Grupo, del cual Inmobiliaria del Sur es sociedad dominante, el Consejo de Administración aprobó un Plan Estratégico para los ejercicios 2021-2025. Las inversiones previstas para el desarrollo del Plan están sustancialmente realizadas a la fecha actual.

- Riesgos propios de la gestión de los activos inmobiliarios.

Los desarrollos inmobiliarios requieren un plazo de ejecución de varios meses/años durante los cuales se pueden producir múltiples circunstancias que afecten negativamente a los mismos como problemas técnicos, cambios regulatorios, relaciones con contratistas, subcontratistas o proveedores, accidentes laborales, climatología adversa, desastres naturales, cambios en los requerimientos del comprador, etc. que pueden alargar o retrasar la duración de la construcción. Así mismo se pueden producir anulaciones en sede judicial del planeamiento urbanístico, tanto de carácter general como parcial, como de los sistemas de gestión de urbanística de las unidades de ejecución. Adicionalmente, un cambio de ciclo en el sector entre la fecha de la inversión y la fecha de venta del proyecto inmobiliario podría tener un impacto negativo en la rentabilidad de las inversiones realizadas. Estos factores podrían ocasionar costes adicionales a los inicialmente previstos, resolución de compromisos de venta, disminución de los precios de venta, alargamiento de los plazos de comercialización o aumento de los costes financieros y operativos, entre otros, lo que podría ocasionar un impacto sustancial negativo en sus actividades, sus resultados de explotación y su situación financiera.

- 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.

- Dificultades para la desinversión.

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas debido a su propia naturaleza. La iliquidez de las inversiones inmobiliarias podría (i) limitar la capacidad de la Sociedad de convertir los activos inmobiliarios en efectivo en un periodo de tiempo breve; (ii) exigir una reducción significativa de su precio; y (iii) obligar a la Sociedad a mantener los activos inmobiliarios en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto.

Por tanto, la capacidad de la Sociedad para modificar la composición de su cartera inmobiliaria en respuesta a cambios coyunturales, económicos u otros factores, podría verse limitada, lo cual podría provocar un impacto en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de la Sociedad.

El Grupo cuenta con activos patrimoniales destinados al arrendamiento (oficinas, hoteles, locales comerciales y plazas de aparcamiento) que se encuentran ubicados principalmente en Sevilla, mercado menos líquido que otros nacionales o internacionales. No obstante, el Grupo en su Plan Estratégico 2021-2025 tiene planificado la inversión en este segmento en otras áreas geográficas, principalmente Madrid y Málaga, diversificación que ya comenzó, en el anterior Plan Estratégico 2016-2020 con la patrimonialización del edificio Norte del proyecto Río 55 de Madrid. Respecto al segmento de promoción sus activos se encuentran más diversificados geográficamente y ubicados en mercados de demanda contrastada.

- Retrasos en el desarrollo de las promociones por demoras en la obtención de licencias, permisos y autorizaciones.

La Sociedad está obligado 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.

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

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

Las medidas alternativas de rendimiento (APMs) incluidas en la tabla anterior tienen su origen en partidas de los estados financieros o en información contenida en las notas explicativas de la memoria de las cuentas anuales. Se incluyen a continuación los cálculos que permiten obtener cada uno de los importes para los ejercicios 2020 y 2019.

<b>Medida Alternativa de Rendimiento (APM)</b>	<b>Forma de cálculo</b>	<b>Definición/Relevancia</b>
Endeudamiento financiero neto	Calculado como la suma de las partidas " <i>Deudas con entidades de crédito</i> ", " <i>Acreedores por arrendamiento financiero</i> " del Pasivo no corriente y " <i>Deudas con entidades de crédito a largo plazo</i> ", " <i>Deudas con entidades de crédito a corto plazo</i> " y " <i>Acreedores por arrendamiento financiero</i> " del Pasivo corriente, menos " <i>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</i> "	Magnitud relevante para analizar la situación financiera.

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	Miles de euros	
	Individual	
	31.12.2022	31.12.2021
Endeudamiento financiero neto:		
Pasivo no corriente-		
Deudas con entidades de crédito	24.374	31.907
Acreedores por arrendamiento financiero	-	-
Pasivo corriente-		
Obligaciones y otros valores convertibles	10.359	17.491
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	1.379	1.582
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	13.535	8.340
Acreedores por arrendamiento financiero	-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(4.134)	(14.039)
<b>Endeudamiento financiero neto</b>	<b>45.513</b>	<b>45.281</b>

## X.- Otra información.

### 1.-EMPLEADOS.

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

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

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

Evolución de la plantilla:

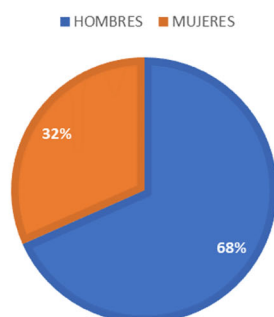
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>HOMBRES</b>	58	67	91	111	122	125	106	111	121
<b>MUJERES</b>	29	36	38	48	52	62	49	51	56
<b>TOTAL</b>	87	103	129	159	174	187	155	162	177

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

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

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

EMPLEADOS POR GÉNERO 2022

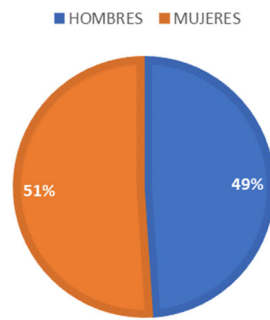


DISTRIBUCIÓN POR CUALIFICACIÓN 2022



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

EMPLEADOS POR GÉNERO (SIN IDS CONSTRUCCIÓN NI PARKING INSUR)

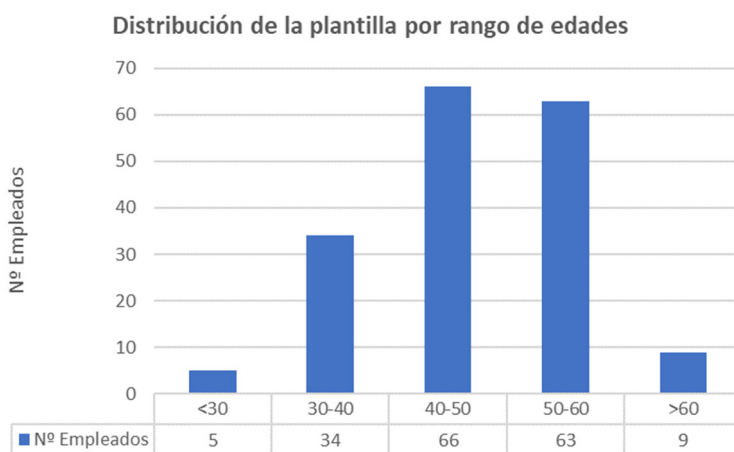


Grupo Insur garantiza la igualdad de oportunidades de hombres y mujeres, aunque en 2022 sólo el 30% de las nuevas incorporaciones han sido mujeres. Esta diferencia relativa entre el número de hombres y mujeres es debida a la actividad de construcción y parking, donde predominan los hombres. Si no tenemos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

La distribución geográfica de la plantilla es la siguiente:

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

La distribución de la plantilla por edades es la siguiente:



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

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

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

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

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

- Se mantiene una Jornada Laboral Intensiva durante el verano, con un periodo de 3 meses de duración en las sedes administrativas, así como el régimen de flexibilidad de horarios implantado, todo ello con objeto de facilitar la conciliación de la vida familiar y personal de los empleados con las necesidades de la empresa.
- Se mantiene un convenio con ABP Salud que proporciona a los empleados y sus familiares directos revisiones médicas gratuitas, contribuyendo de esta manera a la salud y bienestar de los trabajadores. Además, se ha proporcionado la vacuna de la Gripe a todo el personal que lo ha solicitado.
- Todas las sedes administrativas disponen de un office donde se proporciona café, infusiones y fruta gratuitamente a los empleados. Además, en la sede central, tras la reciente reforma y debido al elevado número de personas que hacen uso del mismo, se ha ampliado el espacio dedicado a office, con una mejor dotación, de tal manera que actualmente se dispone de dos offices, uno en la planta 1ª y otro en la planta sótano, que sirven además como zona de descanso y esparcimiento, mejorando de esta manera las condiciones para que los empleados.
- Como se ha comentado en el apartado 5, en 2022 se ha realizado una importante reforma de la planta 1ª de la Sede Central, cuyo objetivo principal ha sido mejorar las condiciones de trabajo de la mayor parte de las personas, dotándoles de la mayor cantidad posible de luz y ventilación natural, ubicando los puestos de trabajo en las zonas más cercanas a las ventanas, trasladando los despachos de los directores a las zonas más interiores.
- Cabe destacar que la Sede Central de Insur se encuentra ubicada en el edificio Insur Sevilla que es un espacio cardio-protégido, pues cuenta con un desfibrilador y personas con la formación necesaria para su uso, una de ellas perteneciente a Insur, poniéndose de manifiesto el compromiso del Grupo con los buenos hábitos sanitarios y su contribución a la salud y bienestar de los empleados.
- Se mantiene el acceso gratuito al parking para los empleados de la Sede Central en el Edificio Insur. Para los empleados de las direcciones territoriales de Andalucía Oriental y Madrid que necesitan plaza de parking para ir a la oficina, se les provee de espacio para aparcamiento en unas condiciones ventajosas. (Se proporciona al personal una retribución flexible que incluye cheque guardería y restaurante, así como el seguro de asistencia sanitaria, disfrutando de este servicio un elevado número de empleados y sus familias.
- En relación con el día del empleado, con fecha 16 de diciembre de 2022 se celebró el evento en la localidad de El Puerto de Santa María, donde primero se realizó una visita guiada con degustación a la conocida Bodega Osborne y, posteriormente, se celebró un almuerzo en la bodega "La Pastora", propiedad de Grupo Insur, que fue acondicionada para la ocasión. En su tradicional discurso, el Presidente resaltó la importancia de la Sostenibilidad / ESG en la estrategia de la compañía.
- Respecto a la formación, como cada año, se ha elaborado en 2022 un Plan de Formación para los distintos grupos de empleados y para empleados concretos, con el objetivo de su desarrollo profesional y personal, destacándose la siguiente formación impartida, en modalidad online casi en su totalidad:
  - Formación en Inglés ofrecida a todos los empleados, de la cual se han beneficiado 13 personas durante 2022.
  - Formación en Energía Solar Fotovoltaica, recibida por personal del área de mantenimiento de gestión patrimonial, con motivo de la instalación de estos sistemas en varios de nuestros edificios.
  - Formación de sensibilización medioambiental para todos los empleados.

- Formación como BREEAM asociado para alguno de nuestros técnicos.
- Formación como Experto en Huella de Carbono realizada por el Jefe de Compras.
- Amplia formación en Prevención de Riesgos Laborales en obras de construcción, así como en oficinas y despachos, realizada por un amplio número de empleados.
- Lecciones aprendidas de las inspecciones de PRL realizadas por el Servicio de Prevención Ajeno, para todo el personal de construcción.
- Primeros auxilios y extinción de incendios, para 32 personas de la organización.
- Formación en Prevención de Blanqueo de Capitales y la Financiación del Terrorismo, realizada por todo el equipo de Promoción y de Gestión Patrimonial.
- Formación en Control Interno realizada por todo el personal de la organización.
- Formación en Sostenibilidad / ESG realizada por los miembros del Consejo de Administración, Comité de Dirección y Técnicos del Área de Control Interno.

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

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

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

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

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

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

noticia de interés para la compañía, tanto de naturaleza interna como externa. Además, se fomenta la contribución de los empleados a las acciones de RSC y a la consecución de los ODS, animándolos a enviar sugerencias a través del buzón [sugerencias.rsc@grupoinsur.com](mailto:sugerencias.rsc@grupoinsur.com)

- A lo largo de 2022, se han recibido por la Dirección del Organización, Control Interno y Sostenibilidad y Dirección General diferentes sugerencias de colaboraciones relacionadas con donaciones de mobiliario en desuso a organizaciones sociales, colaboraciones para recaudar fondos para proyectos benéficos, etc. Algunas de estas colaboraciones se detallan en el apartado 9.
- Por último, destacar que, en 2022, con objeto de cumplir con la legalidad vigente y, a su vez, atajar con todas las garantías cualquier forma de violencia y discriminación en ámbito laboral relacionada con el acoso sexual y/o por razón de sexo, se ha aprobado por el Consejo un Protocolo de Acoso Sexual y por Razón de Sexo, mediante el cual la compañía pretende los siguientes objetivos: Reforzar y transmitir a toda la plantilla el compromiso del Grupo contra estas formas de violencia, y su política de tolerancia cero.
- Sensibilizar a la plantilla e informar sobre la tutela preventiva frente al acoso.
- Garantizar una vía interna, confidencial y rápida de resolución, erradicación y reacción frente a este tipo de conductas.

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

## **2.- COMPROMISO AMBIENTAL**

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

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

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

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

- En 2022, la compañía ha calculado por primera vez su Huella del Carbono correspondiente al ejercicio 2021, para la actividad corporativa y de gestión patrimonial, teniendo en cuenta, además de los alcances 1 y 2 obligatorios, un alcance 3 en el que se han incluido los consumos eléctricos de nuestros clientes del negocio patrimonial (aquellos de los que hemos podido obtener información de consumos). El resultado obtenido ha sido de 2.006,5 TCO<sub>2</sub>e para una superficie total de 114.975 m<sup>2</sup>, resultando las emisiones unitarias 17,5 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>
- Dado que los datos de consumo eléctrico de los inmuebles alquilados a terceros se han obtenido a partir de una muestra de clientes y se han extendido al total de la superficie ocupada, uno de los grandes retos para 2023 será disminuir la incertidumbre de este dato consiguiendo una mayor fiabilidad mediante la obtención de los consumos reales de una mayor representatividad de la muestra de nuestros clientes de alquiler de inmuebles.

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

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

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

PROMOCIÓN	Nº VIVIENDAS / CALF. EMISIONES CO2		
	A	B	C
SELECTA MYKONOS (Dos Hermanas, Sevilla)		24	
SELECTA APOLO (Dos Hermanas, Sevilla)		91	
SELECTA CÁCERES (Cáceres)	77		
TERRAZAS DE SANTA ROSA I (Córdoba)		34	
SELECTA SALOBREÑA (Salobreña, Granada)		89	
ALMINAR II (Marbella, Málaga)	8		
SELECTA ARES FASE 1 (Dos Hermanas, Sevilla)		3	
RESIDENCIAL 75 ANIVERSARIO (Sevilla)	9		
MIRADOR DEL OLIVAR (Valdemoro, Madrid)		3	
PINEDA PARQUE FASE 2 (Sevilla)	26		
ELEMENTS (Marbella, Málaga)		18	
PLAZA DEL TEATRO (Málaga)		1	
	31,33%	68,67%	0,00%

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

- Cabe también destacar que, durante 2022, se han implantado cargadores de vehículos eléctricos en los aparcamientos de nuestros edificios de oficinas, contribuyendo de esta manera a la movilidad sostenible.
- En relación con la Política de Gestión Ambiental de la compañía, aprobada por el Consejo en 2017 y actualizada en 2019, con carácter recurrente se aplican los principios en ella recogidos, donde se pone de manifiesto el compromiso con la protección del medio ambiente y de nuestro entorno, tanto en nuestras oficinas como en cada uno de nuestros inmuebles y proyectos que desarrollamos, mediante las siguientes acciones:
  - a. Actuaciones y medidas orientadas a prevenir cualquier tipo de contaminación que pudieran originar nuestras actividades (segregación, control y gestión de los residuos, reciclado, etc.), en toda la cadena de valor inmobiliaria.

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

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

### **Gestión Medioambiental en Grupo Insur.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **XI.- Información exigida por el artículo 538 de la Ley de Sociedades de Capital.**

---

**DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR**

---

Fecha fin del ejercicio de referencia: [ 31/12/2022 ]

CIF: [ A-41002205 ]

Denominación Social:

[ **INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.** ]

Domicilio social:

[ ANGEL GELAN, 2 SEVILLA ]

**A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

**A.1.** Complete el siguiente cuadro sobre el capital social y los derechos de voto atribuidos, incluidos, en su caso, los correspondientes a las acciones con voto por lealtad, a la fecha de cierre del ejercicio:

Indique si los estatutos de la sociedad contienen la previsión de voto doble por lealtad:

Sí

No

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
25/06/2021	37.338.062,00	18.669.031	18.669.031

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí

No

**A.2.** Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas a la fecha de cierre del ejercicio, incluidos los consejeros que tengan una participación significativa:

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	7,42	0,00	0,00	0,00	7,42
DOÑA CARMEN PUMAR MARIÑO	3,76	2,25	0,00	0,00	6,01
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	0,00	5,05	0,00	0,00	5,05
DOÑA GLORIA PUMAR MARIÑO	1,19	2,25	0,00	0,00	3,44
MENEZPLA, S.L.	5,09	0,00	0,00	0,00	5,09
INRECISA, S.L.	8,74	0,00	0,00	0,00	8,74
INVERFASUR, S.L.	5,00	0,00	0,00	0,00	5,00
DON FERNANDO PUMAR LOPEZ	3,02	0,00	0,00	0,00	3,02

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
HERCALIANZ INVESTING GROUP, S.L.	6,70	0,00	0,00	0,00	6,70

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
DOÑA CARMEN PUMAR MARIÑO	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.	2,25	0,00	2,25
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	BON NATURA, S.A.	5,05	0,00	5,05
DOÑA GLORIA PUMAR MARIÑO	YOYITA, S.L.	2,25	0,00	2,25

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

**Movimientos más significativos**

El 14 de julio de 2022 se comunicó a la CNMV que Hercaliansz Investing Group, S.L. había superado el umbral del 5% de participación en el capital social. Con posterioridad adquirió nuevas acciones hasta alcanzar 1.251.865 al 31 de diciembre de 2022, que suponen el 6,70% del capital.

**A.3.** Detalle, cualquiera que sea el porcentaje, la participación al cierre del ejercicio de los miembros del consejo de administración que sean titulares de derechos de voto atribuidos a acciones de la sociedad o a través de instrumentos financieros, excluidos los consejeros que se hayan identificado en el apartado A.2, anterior:

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones (incluidos votos por lealtad)		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	Del % total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, el % de los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	0,52	0,31	0,00	0,00	0,83	0,00	0,00

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones (incluidos votos por lealtad)		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	Del % total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, el % de los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
DOÑA CANDELAS ARRANZ PUMAR	1,30	0,04	0,00	0,00	1,34	0,00	0,00
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	0,70	0,01	0,00	0,00	0,71	0,00	0,00
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	0,58	0,00	0,00	0,00	0,58	0,00	0,00
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	0,50	0,00	0,00	0,00	0,50	0,00	0,00
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	0,34	0,00	0,00	0,00	0,34	0,00	0,00
DON ALBERTO HOYOS-LIMON PUMAR	0,01	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	0,12	0,00	0,00	0,00	0,12	0,00	0,00
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DON ANTONIO ROMAN LOZANO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DON FERNANDO PUMAR LOPEZ	3,02	0,00	0,00	0,00	3,02	0,00	0,00
INRECISA, S.L.	8,74	0,00	0,00	0,00	8,74	0,00	0,00
MENEZPLA, S.L.	5,09	0,00	0,00	0,00	5,09	0,00	0,00
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	5,05	0,00	0,00	0,00	5,05	0,00	0,00
% total de derechos de voto titularidad de miembros del consejo de administración						26,34	

Los consejeros Don José Luis Galán González, Doña Brita Hektoen Wergeland y Don Antonio Román Lozano tienen acciones que representan el 0,0000011%, el 0,0000047% y el 0,004% del capital.

**Detalle de la participación indirecta:**

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones (incluidos votos por lealtad)	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	Del % total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, el % de los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	HIGUER 2000 INVEST, S.L.U.	0,31	0,00	0,31	0,00
DOÑA CANDELAS ARRANZ PUMAR	DON SONSOLES MARTIN DE CABIEDES ARRANZ	0,04	0,00	0,04	0,00
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	BALENCO GESTIÓN Y LOGÍSTICA, S.L.U.	0,01	0,00	0,01	0,00
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	GARUM GESTIÓN, S.L.	0,00	0,00	0,00	0,00

Garum Gestión, S.L. ostenta acciones que representan el 0,0000091% del capital.

**Detalle el porcentaje total de derechos de voto representados en el consejo:**

<b>% total de derechos de voto representados en el consejo de administración</b>	<b>63,42</b>
--	--------------

En este porcentaje se incluye la participación significativa del 7,42% de Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L. que en su día propuso el nombramiento de Don José Manuel Pumar López, la participación significativa del 6,01% que titula Doña Carmen Pumar Mariño, que en su día propuso el nombramiento junto a Explotaciones El Cerro, S.A. de la consejera Doña Candelas Arranz Pumar, la participación significativa del 5,05% de Inverfasur, S.L. que en su día propuso el nombramiento de Don Antonio Román Lozano, la participación del 3,44% que titula Doña Gloria Pumar Mariño, que en su día propuso el nombramiento del consejero Don Alberto Hoyos-Limón Pumar, la participación del 4,37% del resto de los hermanos Granell Balén, que en su día propusieron el nombramiento del consejero Don Salvador Granell Balén, la participación del 2,71% del resto de la familia Sequeiros Pumar que en su día propusieron el nombramiento de Don Augusto Sequeiros Pumar y la participación del 2,50% del resto de la familia Fernández Romero, que en su día propusieron el nombramiento de Don Andrés Claudio Fernández Romero. Adicionalmente otros accionistas vinculados familiarmente a determinados consejeros mantienen una participación global del 5,58%.

**A.4.** Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario, excepto las que se informen en el apartado A.6:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Sin datos		

**A.5.** Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Sin datos		

**A.6.** Describa las relaciones, salvo que sean escasamente relevantes para las dos partes, que existan entre los accionistas significativos o representados en el consejo y los consejeros, o sus representantes, en el caso de administradores persona jurídica.

Explique, en su caso, cómo están representados los accionistas significativos. En concreto, se indicarán aquellos consejeros que hubieran sido nombrados en representación de accionistas significativos, aquellos cuyo nombramiento hubiera sido promovido por accionistas significativos, o que estuvieran vinculados a accionistas significativos y/o entidades de su grupo, con especificación de la naturaleza de tales relaciones de vinculación. En particular, se mencionará, en su caso, la existencia, identidad y cargo de miembros del consejo, o representantes de consejeros, de la sociedad cotizada, que sean, a su vez, miembros del órgano de administración, o sus representantes, en sociedades que ostenten participaciones significativas de la sociedad cotizada o en entidades del grupo de dichos accionistas significativos:

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	Don José Manuel Pumar es secretario y consejero de Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L. y posee el 16,66% de las participaciones sociales.
DON ALBERTO HOYOS-LIMON PUMAR	DOÑA GLORIA PUMAR MARIÑO	DOÑA GLORIA PUMAR MARIÑO	Don Alberto Hoyos-Limón Pumar es hijo de Doña Gloria Pumar Mariño.
DON ANTONIO ROMAN LOZANO	INVERFASUR, S.L.	INVERFASUR, S.L.	D. Antonio Román Lozano es consejero delegado de Inverfasur, S.L. y

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
			posee el 14,29% de las participaciones sociales.
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	Don Ricardo Pumar es presidente de Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L. y posee el 16,66% de las participaciones sociales.
DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	MENEZPLA, S.L.	MENEZPLA, S.L.	D. Esteban Jiménez Planas es presidente y consejero delegado de Menezpla, S.L. y posee el 17,02% de las participaciones sociales.
DON IGNACIO YBARRA OSBORNE	INCRECISA, S.L.	INCRECISA, S.L.	D. Ignacio Ybarra Osborne es consejero de Incredisa, S.L. y posee el 17,28% de las participaciones sociales.
DOÑA CANDELAS ARRANZ PUMAR	DOÑA CARMEN PUMAR MARIÑO	DOÑA CARMEN PUMAR MARIÑO	Doña Candelas Arranz es hija de Doña Carmen Pumar Mariño.

**A.7.** Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí  
 No

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Sí  
 No

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

**A.8.** Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí  
 No

**A.9.** Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas(*)	% total sobre capital social
147.194		0,79

(\*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Sin datos	

Explique las variaciones significativas habidas durante el ejercicio:

**Explique las variaciones significativas**

Las variaciones habidas en la autocartera de la Sociedad son las correspondientes a los movimientos del contrato de liquidez que mantenía la Sociedad desde el ejercicio 2019 y que quedó suspendido el 27 de enero de 2022 (ventas netas de 955 acciones en 2022) y a las acciones adquiridas al amparo del Programa de recompra de acciones propias aprobado por el Consejo de Administración el 28 de enero de 2022 (64.980 acciones).

**A.10.** Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias:

La Junta General Ordinaria de Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A. de fecha 29 de octubre de 2020, autorizó al Consejo de Administración por un plazo de 5 años para la adquisición derivativa de acciones propias directamente o a través de las sociedades del grupo, en las siguientes condiciones:  
 Modalidad de adquisición: compraventa  
 Número máximo de acciones: 1.250.000  
 Importe mínimo: 2 euros por acción  
 Importe máximo: 20 euros por acción

**A.11. Capital flotante estimado:**

	%
Capital flotante estimado	50,95

El capital flotante que figura en este apartado (50,95%) incluye 2.830.186 acciones pertenecientes a accionistas no significativos vinculados a determinados consejeros dominicales. Sin tener en cuenta estas acciones, el capital flotante es del 35,79%.

**A.12.** Indique si existe cualquier restricción (estatutaria, legislativa o de cualquier índole) a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado, así como aquellos regímenes de autorización o comunicación previa que, sobre las adquisiciones o transmisiones de instrumentos financieros de la compañía, le sean aplicables por normativa sectorial.

Sí  
 No

**A.13.** Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí  
 No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

**A.14.** Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea.

Sí  
 No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera:

**B. JUNTA GENERAL**

**B.1.** Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general:

Sí  
 No

	% de quórum distinto al establecido en art. 193 LSC para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 194 LSC para los supuestos especiales del art. 194 LSC
Quórum exigido en 1ª convocatoria	0,00	75,00
Quórum exigido en 2ª convocatoria	0,00	50,00

#### Descripción de las diferencias

El quórum de constitución de la Junta General de Accionistas es el mismo que el establecido en la Ley de Sociedades de Capital aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (arts. 193 y 194), excepto por lo estipulado en el párrafo segundo del artículo 25° de los Estatutos Sociales, que establece para que la Junta pueda acordar válidamente la adopción de los acuerdos que a continuación se enumeran, la concurrencia necesaria en primera convocatoria de accionistas presentes o representados, que posean, al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del cincuenta por ciento (50%) de dicho capital. El quórum reforzado anterior se requerirá para la adopción de los siguientes acuerdos:

- a) el aumento o reducción de capital así como cualquier otra modificación de los estatutos sociales.
- b) la emisión de obligaciones convertibles en acciones o de obligaciones que atribuyan a los obligacionistas una participación en las ganancias sociales.
- c) la supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones.
- d) la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio al extranjero.

#### B.2. Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

- Sí  
 No

	Mayoría reforzada distinta a la establecida en el artículo 201.2 LSC para los supuestos del 194.1 LSC	Otros supuestos de mayoría reforzada
% establecido por la entidad para la adopción de acuerdos	66,67	0,00

Según lo establecido en el artículo 28 de los Estatutos Sociales, los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la Junta General, entendiéndose como adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.

Si bien, para la adopción de los acuerdos que requieren para la válida constitución de la Junta General un quórum reforzado conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de los Estatutos Sociales (véase apartado B.1 anterior de este informe), si el capital presente o representado supera el 75% bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta del capital presente o representado. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta General cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que represente el 50% o más del capital suscrito con derecho a voto sin alcanzar el 75%.

Por tanto las diferencias con el régimen previsto en el artículo 201.2 LSC para los supuestos del artículo 194.1 LSC tienen su origen en la exigencia del quórum mínimo que establecen los Estatutos para la constitución válida de la Junta y para la aprobación de estos acuerdos.

**B.3.** Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.

Dichas normas están contenidas en los arts. 25, 27 y 28 de los Estatutos Sociales y los arts. 23 y 28 del Reglamento de la Junta General, con la mayoría reforzada antes expuesta conforme a lo que posibilitan los preceptos de la Ley de Sociedades de Capital que regulan esta materia.

**B.4.** Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los de los dos ejercicios anteriores:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
03/04/2020	20,10	58,26	0,00	0,00	78,36
De los que Capital flotante	4,99	13,74	0,00	0,00	18,73
29/10/2020	21,23	62,00	0,00	0,00	83,23
De los que Capital flotante	5,14	14,62	0,00	0,00	19,76
09/04/2021	19,38	59,38	0,00	0,00	78,76
De los que Capital flotante	1,11	24,16	0,00	0,00	25,27
31/03/2022	30,34	56,18	0,00	0,00	86,52
De los que Capital flotante	10,16	22,40	0,00	0,00	32,56

**B.5.** Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas:

Sí  
 No

**B.6.** Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

Sí  
 No

**B.7.** Indique si se ha establecido que determinadas decisiones, distintas a las establecidas por Ley, que entrañan una adquisición, enajenación, la aportación a otra sociedad de activos esenciales u otras operaciones corporativas similares, deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas:

Sí  
 No

Explicación de las decisiones que se deben someter a la junta, distintas a las establecidas por Ley

El artículo 14 n) de los Estatutos Sociales establece como decisión de la Junta General el otorgamiento de avales o garantías a terceros.

**B.8.** Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad:

En la página web de la Sociedad ([www.grupoinsur.com](http://www.grupoinsur.com)) en el apartado 'Accionistas e inversores' y en el subapartado 'Gobierno Corporativo'.

**C. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD**

**C.1. Consejo de administración**

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5
Número de consejeros fijado por la junta	15

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ		Dominical	CONSEJERO	26/06/2010	05/04/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ALBERTO HOYOS-LIMON PUMAR		Dominical	CONSEJERO	30/12/2021	31/03/2022	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR		Dominical	CONSEJERO	27/03/2002	09/04/2021	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON RICARDO PUMAR LOPEZ		Ejecutivo	PRESIDENTE	02/12/2005	03/04/2020	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON FERNANDO PUMAR LOPEZ		Dominical	CONSEJERO	09/04/2021	09/04/2021	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON SALVADOR GRANELL BALÉN		Dominical	CONSEJERO	26/06/2010	05/04/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ANDRES CLAUDIO		Dominical	CONSEJERO	16/06/2004	05/04/2019	ACUERDO JUNTA

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
FERNANDEZ ROMERO						GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ		Independiente	CONSEJERO	15/11/2012	31/03/2022	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA CANDELAS ARRANZ PUMAR		Dominical	CONSEJERO	05/04/2019	05/04/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ		Independiente	CONSEJERO	07/06/2014	31/03/2022	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
INCRECISA, S.L.	DON IGNACIO YBARRA OSBORNE	Dominical	CONSEJERO	25/01/2002	09/04/2021	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
MENEZPLA, S.L.	DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	Dominical	VICEPRESIDENTE	28/01/2005	05/04/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND		Independiente	CONSEJERO COORDINADOR INDEPENDIENTE	28/04/2018	31/03/2022	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ANTONIO ROMAN LOZANO		Dominical	CONSEJERO	31/03/2022	31/03/2022	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO		Dominical	CONSEJERO	31/03/2022	31/03/2022	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros

15

Indique los ceses que, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento del cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si el cese se ha producido antes del fin del mandato
Sin datos					

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	PRESIDENTE	<p>TIPOLOGÍA Consejero ejecutivo y Presidente del Consejo de Administración. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Estrategia e Inversiones y Presidente de la misma. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN 2 de diciembre de 2005, 28 de mayo de 2011, 9 de abril de 2016 y 3 de abril de 2020. Con anterioridad, desde octubre de 2001 y hasta el 1 de diciembre de 2005 como persona física que representaba al consejero Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L. PARTICIPACIÓN EN 155.197 acciones, que representan un 0,831% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA Licenciado en Derecho por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE E3). Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE E3). Diplomado en Programa de Ata Dirección ADEL del Instituto Internacional San Telmo de Sevilla. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Presidente del Consejo de Administración de Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L., accionista significativo de Inmobiliaria del Sur, S.A. Es Presidente de los Consejos de Administración de IDS Palmera Residencial, S.A., IDS Madrid Manzanares, S.A., IDS Residencial Los Monteros, S.A., IDS Boadilla Garden Residencial S.A., IDS Medina Azahara Residencial, S.A., IDS Montevilla Residencial, S.A., IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A., IDS Pacífico Patrimonial, S.A., IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A., IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A. y Hacienda La Cartuja, S.L. y Consejero de Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A., todas ellas sociedades participadas por Inmobiliaria del Sur, S.A. Miembro de la Junta Directiva y Comisión Ejecutiva del Círculo de Empresarios del Sur de España (Cesur). Miembro del Consejo Asesor de Andalucía Inmobiliaria, revista especializada del sector inmobiliario. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Ninguna. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur desde octubre de 2001.</p>

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
		EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Ejerció como abogado en las ramas de Derecho Civil y Mercantil durante 16 años.

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	6,67

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	<p><b>TIPOLOGÍA</b> Consejero externo dominical. <b>COMISIONES A LAS QUE PERTENECE</b> Miembro de la Comisión de Estrategia e Inversiones. <b>FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN</b> Fue nombrado consejero el 31 de marzo de 2000. Cesó como tal el 2 de diciembre de 2005, fecha en que fue designado persona física representante del Consejero INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L. Fue designado nuevamente consejero de la sociedad el 26 de junio de 2010 y ha sido reelegido sucesivamente, siendo la última reelección el 5 de abril de 2019. <b>PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL</b> Es titular de 108.296 acciones, que representan un 0,58% del capital social. <b>FORMACIÓN ACADÉMICA</b> Licenciado en Derecho por la Universidad de Sevilla. Master en Dirección y Administración de Empresas por ESADE. Auditor de cuentas inscrito en ROAC (no ejerciente). Curso superior de Derecho Urbanístico por el Instituto de Estudios Jurídicos y Empresariales El Monte. <b>OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD</b> Secretario del Consejo de Administración de Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L., accionista significativo de Inmobiliaria del Sur, S.A. Socio y director de la oficina de Sevilla de Andersen Tax&amp;Legal Iberia, S.L.P <b>ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD</b> Abogado, especialista en Derecho fiscal, actividad que desarrolla desde 1986. En la actualidad, desde mayo de 2018, en la firma Andersen Tax&amp;Legal Iberia, S.L.P., en la que ostenta la condición de socio y director de la oficina de Sevilla. <b>EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO</b> Miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur desde mayo de 2000. <b>EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES</b> Fue profesor asociado de la Facultad de Derecho, Universidad de Sevilla (Departamento de Derecho Constitucional y Financiero) desde 1994 a 2005.</p>

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
DON ALBERTO HOYOS-LIMON PUMAR	OTROS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD	TIPOLOGÍA Consejero externo dominical. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Comisión de Estrategia e Inversiones. FECHA DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN Fue nombrado consejero por cooptación por acuerdo del consejo de administración de 30 de diciembre de 2021 y reelegido por acuerdo de la Junta General de Accionistas de 31 de marzo de 2022. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular de 1.632 acciones, representativas del 0,009% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA Ingeniero Técnico Agrícola por la Escuela Universitaria de Ingeniería Técnica Agrícola de Sevilla (EUITA). OTROS CARGOS EN SOCIEDADES QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Ninguno. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Jefe de Planta, responsable en Sevilla, de Prebetong Hormigones S.A., del grupo Votorantin Cimientos España. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Desde 2012 hasta 2020, consejero delegado mancomunado de Explotaciones El Cerro, S.A., accionista significativo de Inmobiliaria del Sur, S.A. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Jefe de Obras en empresa de construcción y ayudante de ingeniería en empresa consultora. OTRAS ACTIVIDADES Miembro del Comité de Voluntariado de Votorantin Cimientos España.
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	OTROS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD	TIPOLOGÍA Consejero externo dominical. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Auditoría. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN 27 de febrero de 2002, 23 de junio de 2007, 5 de mayo de 2012, 1 de abril de 2017 y 9 de abril de 2021. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular de 92.658 acciones, que representan un 0,497% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA Licenciado en Derecho y Antropología Social y Cultural por la Universidad de Granada. Máster en Dirección Comercial por la ICADE –Universidad Pontificia de Comillas– de Madrid Diplomado en Programa de Alta Dirección AD-1 del Instituto Internacional San Telmo de Sevilla. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Ninguno. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Asesor de empresas. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur desde octubre de 2002. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Docente de formación empresarial en instituciones educativas y empresariales. Empresario en el sector de las telecomunicaciones. Directivo en el sector de áridos y hormigones.
DON FERNANDO PUMAR LOPEZ	DON FERNANDO PUMAR LOPEZ	TIPOLOGÍA Consejero externo dominical. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Estrategia e Inversiones. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN Fue nombrado consejero

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		<p>el 9 de abril de 2021. Con anterioridad, desde febrero de 2013 y hasta abril de 2021, representó, como persona física, al consejero INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES S.L. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular de 564.313 acciones, que representan el 3,023 % del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA Arquitecto Superior por la Universidad de Sevilla. Programa MBA y Diplomado en Alta Dirección de Empresas por el Instituto Internacional San Telmo. Diplomado en Gestión Inmobiliaria por el Instituto El Monte. Diplomado Experto en Urbanismo y Desarrollos Inmobiliarios por el Instituto de Prácticas Empresarial. Asociado Breeam. Certificación de Construcción Sostenible. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Fundador y Presidente de DPYA ARQUITECTURA SLP Consejero de INVERSIONES AGRICOLAS BUENAVISTA, S.L. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Arquitecto DPYA ARQUITECTURA, SLP EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Presidente y Consejero Delegado de las promotoras y gestoras de suelo INICIATIVAS INMOBILIARIAS SAN LUIS, S.A. y URBANORIENTAS, S.L.U. desde 1997 a 2013. Miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. desde febrero de 2013. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Cofundador y Consejero de INARECO S.A. en el sector de la hostelería y restauración desde 1987 a 1995. Cofundador, Presidente y Consejero Delegado de INGENIERIA Y PROYECTOS DE ARQUITECTURA, S.L. desde 1989 a 1995. Consejero Delegado mancomunado de INVERSIONES AGRÍCOLAS, INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L. accionista significativo de Inmobiliaria del Sur, S.A. desde febrero de 2013 a febrero de 2021. Consejero Delegado de DPYA ARQUITECTURA, SLP desde noviembre de 2001 a agosto de 2022.</p>
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	OTROS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD	<p>TIPOLOGÍA Consejero externo dominical. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Estrategia e Inversiones. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN D. Salvador fue nombrado consejero el 26 de junio de 2010 y ha sido reelegido sucesivamente, siendo la última reelección el 5 de abril de 2019. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular directo de 130.951 acciones, que representan un 0,701% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Sevilla OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Administrador único de Balenco Gestión y Logística, S.L.U. Administrador concursal de varias sociedades. Miembro del consejo de administración de IDS Montevilla Residencial, S.A., sociedad del Grupo INSUR. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Ejercicio libre de la profesión de Economista,</p>

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		<p>perteneciente al Colegio de Economistas de Cádiz. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Administrador único de Balenco Gestión y Logística, S.L.U. desde junio de 2005, dedicada, entre otras actividades, a actividades inmobiliarias desde julio de 2005. Miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur desde junio de 2010. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Jefe de Administración de concesionario de automóviles entre 1988 y 1989 (1 año). Director Financiero de la Cooperativa Farmacéutica de Jerez entre 1989 y 2001 (12 años). Miembro del Claustro de Profesores de la Escuela de Negocios de Jerez hasta su extinción. Ejercicio libre de la profesión de Economista en las ramas de Contabilidad, Derecho Financiero y Tributario, Derecho Concursal y perito judicial desde 2002.</p>
<p>DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO</p>	<p>OTROS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD</p>	<p>TIPOLOGÍA Consejero externo dominical. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Comisión de Auditoría. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN D. Andrés Claudio fue nombrado consejero el 16 de julio de 2004 y ha sido reelegido sucesivamente, siendo la última reelección el 5 de abril de 2019. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular de 63.796 acciones, representativas del 0,342% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA Licenciado en Derecho / Master en Dirección de Empresas por el Instituto de Empresa / Curso Superior de Dirección Administrativo-Contable. Centro de Estudios Financieros de Madrid / Master en Tributación &amp; Asesoría Fiscal. Centro de Estudios Financieros de Madrid. / Técnico Nivel Básico Prevención de Riesgos Laborales. Mutua Universal de Barcelona. OTROS CARGOS EN SOCIEDADES QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Consejero de la Sociedad "Mediación Bursátil SVB, S.A." desde junio de 2016. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Director de Auditoría Interna de Abengoa. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. desde julio de 2014. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Además de las actividades profesionales que desarrolla en la actualidad, cuenta con experiencia en las áreas de contabilidad, reporting corporativo, auditoría interna, gestión de sistemas de información, administración y finanzas, desarrollada fundamentalmente en sociedades de Abengoa (S.A. de Instalaciones de Control, Telvent Sistemas y Redes, Telvent Interactiva, Abeinsa Ingeniería y Construcción Industrial, S.A., ...), y en el servicio corporativo de Control de Grupo de Abengoa, S.A. Ha sido miembro del Consejo de Administración de varias sociedades filiales de Abeinsa Ingeniería y Construcción Industrial (Abeinsa Asset Management, S.L. Cogeneración Villaricos, S.A., Iniciativas Hidroeléctricas de Aragón y Cataluña, S.L., Procesos Ecológicos Vilches,</p>

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		S.A.), y apoderado mancomunado de la Sociedad Cogeneración Motril, S.A. (filial de Torraspapel, S.A.). Director de Administración y Financiero de Abentel Telecomunicaciones, S.A., Abengoa Seapower, S.A. Abeinsa Asset Management, S.L. Cogeneración Villaricos, S.A., Iniciativas Hidroeléctricas de Aragón y Cataluña, S.L., Procesos Ecológicos Vilches, S.A. Interlocutor de Prevención de Riesgos Laborales de Abeinsa Ingeniería y Construcción Industrial, S.A., y ASA Iberoamérica SA.
DOÑA CANDELAS ARRANZ PUMAR	DOÑA CARMEN PUMAR MARIÑO	TIPOLOGÍA Consejera externa dominical. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Comisión de Nombramientos y Retribuciones FECHA DE NOMBRAMIENTO Doña Candelas fue nombrada consejera el 5 de abril de 2019. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular, directa e indirectamente, de 243.028 acciones que representan un 1,300% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA Licenciada en Derecho por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE E3). Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE E3). Funcionaria del Cuerpo Superior de Sistemas y Tecnologías de la Información de la Administración del Estado. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Hasta julio de 2019, Subdirectora General Adjunta de Planificación y Coordinación Informática en la Agencia Estatal de Administración Tributaria. Jubilada actualmente. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Proyecto Esperanza Adoratrices para atención integral a mujeres víctimas de trata. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Consejera de Insur desde el 30 de marzo de 1995 al 29 de enero de 2004. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Funcionaria del Cuerpo de Gestión de Hacienda Pública desde 1987 a 1999.
INCRECISA, S.L.	INCRECISA, S.L.	TIPOLOGÍA Consejero externo dominical. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Estrategia e Inversiones. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN D. Ignacio Ybarra Osborne es la persona física que representa a INCRECISA, S.L., que fue nombrada consejero el 25 de enero de 2002 y reelegida sucesivamente, siendo la última reelección el 9 de abril de 2021. Fue nombrado persona física representante del consejero INCRECISA, S.L. el 23 de marzo de 2009, continuando en esta representación hasta la actualidad. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular de 7.132 acciones, que representa un 0,042% del capital social. Su representada INCRECISA, S.L. titula 1.632.086 acciones, representativas del 8,742% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA Licenciatura de Arquitectura Superior por la Universidad de Sevilla. Especialidad de Edificación en 1999. Diplomado en Programa de Perfeccionamiento Directivo del

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		<p>Instituto Internacional San Telmo de Sevilla en 2011. Titulado como Passivhaus Designer desde Dic 2017. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Miembro en los consejos de administración de FIPFA, S.L., e INCRECISA, S.L. Gerente de la sociedad FIPFA, S.L. y Gerente de la sociedad Reeb LLC, sociedad de inversión en inmuebles comerciales en Estados Unidos. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Trabajo a tiempo completo en AZEVREC, S.A., sociedad familiar dedicada a la explotación de activos inmobiliarios, industriales, residenciales y comerciales y fincas agrícolas de su propiedad. En la actualidad está redactando un proyecto residencial en Portugal, eficiente energéticamente, bajo el concepto estándar Passivhaus (edificio con consumo energético casi nulo). EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Socio colaborador desde 2000 a 2013 en el estudio de arquitectura DEPYA ARQUITECTURA Y GESTION, S.L.P, redactando numerosos proyectos tanto residenciales como terciarios. En la actualidad sólo es socio de dicho estudio. Dirección integral y gerente de una promoción de 12 viviendas en Sevilla. Gestión de varias sociedades dedicadas a la inversión inmobiliaria, especialmente dos años trabajando y residiendo como gerente de una de ellas en Estados Unidos. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Cuatro años de consejero en UTILBOX, S.A., empresa dedicada a la fabricación de moldeados de poliestireno expandido para alimentación y construcción.</p>
MENEZPLA, S.L.	MENEZPLA, S.L.	<p>TIPOLOGIA Consejero externo dominical. Vicepresidente del Consejo. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Estrategia e Inversiones y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN D. Esteban Jiménez Planas es la persona física que representa a MENEZPLA, S.L. que fue nombrada Consejero dominical de la sociedad, por cooptación el 28 de enero de 2005, ratificado por la Junta General el 18 de junio de 2005. Desde esa fecha ha sido reelegida sucesivamente, siendo la última reelección el 5 de abril de 2019. Con anterioridad, desde el 27 de junio de 1992, D. Esteban Jiménez Planas desempeño el cargo de consejero dominical. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL MENEZPLA, S.L. es titular de 950.497 acciones, que representan un 5,091% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA Ingeniero Industrial por la Universidad de Sevilla. 1988. Master en Dirección de Empresas por el Instituto de Empresa. 1989. Diplomado en Alta Dirección por el Instituto Internacional San Telmo. 1996. Diplomado en Programa de Desarrollo Académico. Instituto Internacional San Telmo. 2010. Diplomado en Alta Dirección de Empresas de la Cadena Alimentaria (ADECA) por el Instituto Internacional San Telmo. 2016.</p>

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		<p><b>OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD</b> Presidente del Consejo de Administración de MENEZPLA, S.L. Miembro de los Consejos de Administración de Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. e IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A., sociedades participadas por Inmobiliaria del Sur, S.A. Es Socio Director de Actisur, Actuaciones Empresariales S.L. Es miembro del Claustro de Profesores del Instituto Internacional San Telmo. Es miembro del Consejo Consultivo del Centro PYMEX (Centro de Excelencia de la PYME) del Instituto Internacional San Telmo. Es vocal de la Delegación en Andalucía del Instituto Español de Analistas Financieros (IEAF). A través de su actividad profesional, suele participar en varios comités de dirección y de estrategia.</p> <p><b>ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD</b> Desde 2003 es Asesor Externo de Empresas, especializado en el Análisis Estratégico y en Análisis Financiero. En sus más de 25 años de experiencia en gestión empresarial ha participado en más de 40 proyectos empresariales. Ha contribuido en más de 10 empresas en su planificación estratégica de internacionalización y en más de 20 en su gestión para resolver problemas financieros. Ha participado en la creación o en el desarrollo del comité de dirección o consejo de administración en unas 20 empresas. Desde el año 2006 es miembro del claustro de profesores del Instituto Internacional San Telmo, siendo Profesor del Área de Finanzas y de Internacionalización de Empresas, impartiendo sesiones de Finanzas Operativas, de Finanzas Internacionales y de Internacionalización. Es autor de varios Casos Prácticos y Notas Técnicas. Es autor del Libro "¿Cómo conquistar el mundo desde mi empresa?".</p> <p><b>EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO</b> Miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur desde octubre de 1992. Fue miembro del Consejo de Administración de Aljarafe, S.A., empresa familiar de alquiler de inmuebles desde 1982 hasta 1992. Participe de dos sociedades del sector de la promoción inmobiliaria hasta 1990. En la actualidad es accionista y administrador de una sociedad familiar de alquiler de inmuebles.</p> <p><b>EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES</b> Desde 1989 hasta 2003 ha sido Gerente de varias empresas en sectores Industrial, Agroalimentario y Distribución, con responsabilidades Financieras, Comerciales e Industriales. Desarrollo de redes comerciales en España, Francia, Alemania. Desarrollo de instalaciones Industriales en España y Francia. Miembro del Consejo de Administración/Comité de Dirección.</p>
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	<p><b>TIPOLOGÍA</b> Consejero externo dominical. <b>COMISIONES A LAS QUE PERTENECE</b> Miembro de la Comisión de Estrategia e Inversiones.</p> <p><b>FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN</b> Fue nombrado consejero</p>

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		<p>el 31 de marzo de 2022. Anteriormente, desde el 7 de junio de 2017 era la persona física que representaba a Bon Natura, S.A. en el Consejo de Administración, reelegido por la Junta General de Accionistas de fecha 28 de abril de 2018. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Bon Natura, S.A. es titular de 942.810 acciones, que representan un 5,05% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA Licenciado en ICAD E3 (Derecho por la Universidad de Deusto y Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Pontificia de Comillas). OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Administrador Único de Bon Natura, S.A. Consejero Delegado de PLN Distribución, S.A. Vocal de IDS Residencial Los Monteros, S.A. Representante de Bon Natura, S.A. Vocal de IDS Manzanares, S.A. Representante de Bon Natura, S.A. Vicepresidente de IDS Boadilla Garden Residencial, S.A., Representante de Bon Natura, S.A. Vicepresidente de IDS Pacífico Patrimonial, S.A. y Representante de Bon Natura, S.A. Vicepresidente de IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Empresariales en el sector de la alimentación y distribución. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur desde 2014. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Empresario del sector de la distribución alimentaria.</p>
DON ANTONIO ROMAN LOZANO	INVERFASUR, S.L.	<p>TIPOLOGÍA. Consejero externo dominical. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE. Miembro de la Comisión de Estrategia e Inversiones. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN. Fue nombrado consejero el 31 de marzo de 2022. Anteriormente era la persona física que representaba a INVERFASUR, S.L., que fue reelegido por la Junta General de Accionistas de 28 Abril 2018. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL. A título personal es propietario de 768 acciones, que representan el 0,004% del capital social. INVERFASUR, S.L. titula 933.491 acciones, que representan el 5,000% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA. Licenciado en empresariales por Saint Louis University MO. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD. Consejero y secretario de INVERFASUR, S.L. Consejero de SODAGIL1962, S.L. Miembro del consejo de administración de Hacienda La Cartuja, S.L., sociedad del Grupo INSUR. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD. Profesional libre de marketing y publicidad. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO. Desde Septiembre 1994 hasta 2010 ha trabajado en el departamento comercial del grupo DTM (revista y portal inmobiliario tucasa.com). Miembro del consejo de administración de Inmobiliaria del Sur desde febrero de 2010. Socio fundador QUINTAPLANTA, S.L. Septiembre 2017.</p>

**CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES**

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES. Trabajó en la Caja de ahorros de Granada durante los años 1993 y 1994. Socio fundador en 1997 de la empresa de servicios IMASUR, S.L. Socio fundador en 2007 de la sociedad FIGURASUR, S.L.

Número total de consejeros dominicales	11
% sobre el total del consejo	73,33

Los siguientes consejeros han sido nombrados por los siguientes accionistas:

- 1) Don José Manuel Pumar López: este consejero ha sido propuesto por Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L. y Hnos. Pumar López.
- 2) Don Augusto Sequeiros Pumar: este consejero fue propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A. y Agusma 2005, S.L. Tras la pérdida del carácter de accionista significativo de Explotaciones El Cerro, S.A., en el ejercicio 2021, este consejero es apoyado por Hnos. Sequeiros Pumar.
- 3) Don Salvador Granell Balén: este consejero ha sido propuesto por Doña María Victoria Balén Bejarano, Doña María Jesús Granell Balén, Don José María Granell Balén, Doña María Victoria Granell Balén, Don Jaime Granell Balén, Don Ignacio Granell Balén y Doña Fátima Granell Balén.
- 4) Don Andrés Claudio Fernández Romero: este consejero ha sido propuesto por Don Carlos Fernández González, Don Claudio Fernández Romero, Doña Blanca Fernández Romero, Don Javier Fernández Romero, Don Carlos Fernández Romero y Mediación Bursátil, S.V.B., S.A..
- 5) Doña Candelas Arranz Pumar: esta consejera fue propuesta por Explotaciones El Cerro, S.A. y Doña Carmen Pumar Mariño. Tras la pérdida del carácter de accionista significativo de Explotaciones El Cerro, S.A., en el ejercicio 2021, esta consejera es apoyada por Doña Carmen Pumar Mariño y Hnos. Arranz Pumar.
- 6) Don Fernando Pumar López: este consejero ha sido propuesto por Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L. y por Hnos. Pumar López.
- 7) Don Alberto Hoyos-Limón Pumar: este consejero ha sido propuesto por Doña Gloria Pumar Mariño y Hnos. Hoyos-Limón Pumar.
- 8) Don Antonio Román Lozano: este consejero ha sido propuesto por Inverfasur, S.L.

**CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES**

Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	TIPOLOGÍA Consejero independiente. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Auditoría. Miembro de la Comisión de Nombramiento y Retribuciones y Presidente de la misma. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN Nombramiento por cooptación el 15 de noviembre de 2012 ratificado por la Junta General de Accionistas de 24 de abril de 2013 y reelegido por la Junta General de Accionistas el 28 de abril de 2018 y el 31 de marzo de 2022. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular de 22.000 acciones, que representan un 0,118% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales, Rama de Empresa por la Universidad Complutense de Madrid (1976). Auditor de Cuentas: Miembro del Registro Oficial de Auditores de Cuentas- R.O.A.C. (no ejerciente), Miembro del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España, Miembro del Registro de Economistas Auditores- R.E.A. Diplomado en los Programas de Alta Dirección AD 1 y Alta Dirección de Empresas Líderes ADEL del Instituto Internacional San Telmo de Sevilla. Ha realizado numerosos cursos de especialización en diversas instituciones como INSEAD, etc. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Miembro del consejo de administración de IDS Residencial Los Monteros, S.A. y de IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A., sociedades

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
	<p>del Grupo INSUR. Presidente del Consejo de Administración de Seghersa Proyectos, S.L. desde enero de 2013, sociedad familiar de arrendamiento de inmuebles y con participaciones en proyectos de promoción; Persona física representante de Seghersa Proyectos, S.L., en el Consejo de Administración de Abu Cádiz Tower, S.L. y Abu Puerto Marbella, S.L. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Miembro del Consejo Asesor de Andalucía Inmobiliaria, revista especializada del sector inmobiliario. Asesor del Consejo de Administración de Alia Bidco, S.L., accionista único de Ayesa Inversiones, sociedad cabecera operativa del Grupo Ayesa, que desarrolla sus actividades en los sectores de Ingeniería y Tecnología; Asesor del consejo de administración Martín Casillas Grupo, S.L., cabecera de un grupo de sociedades que operan en el sector de construcción, de concesiones e inmobiliario; Asesor del consejo de administración de HBI Corporate, S.L., sociedad cabecera de un grupo con inversiones inmobiliarias y financieras y Asesor del Consejo de Fraternitas Tres, S.L., sociedad con inversiones financieras e inmobiliarias. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. desde noviembre de 2012. Especialización en el Sector Inmobiliario en su ejercicio profesional como auditor y consultor durante 33 años. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Ejerció su carrera profesional en Deloitte (antes Arthur Andersen) durante 33 años, siendo nombrado Gerente de la Firma en 1982, y Socio en 1988, habiendo sido Socio-Director de Arthur Andersen y Deloitte en Andalucía y Extremadura desde 1996 a 2009, ambos inclusive</p>
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	<p>TIPOLOGÍA Consejero Independiente. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones . Miembro de la Comisión de Auditoría y presidente de la misma. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN Nombrado Consejero Independiente el 7 de junio de 2014, y reelegido por la Junta General de Accionista de fecha 28 de abril de 2018 y el 31 de marzo de 2022. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular de 22 acciones. FORMACIÓN ACADÉMICA Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Sevilla. Doctor en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Sevilla. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Patrono de la Fundación RES y Patrono de la Real Fundación Patronato de la Vivienda de Sevilla. Presidente de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento de EMASESA. Miembro del Consejo de Administración de IDS Boadilla Garden Residencial, S.A., sociedad participada por Inmobiliaria del Sur, S.A. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Catedrático de la Universidad de Sevilla EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur desde octubre de 2014. Fue consejero de la empresa Alcalá Innova, S.A., que entre otras actividades realizaba la promoción y venta de naves industriales. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Presidente de Parque Isla Mágica, S.A., dedicada al sector de los parques temáticos, desde 2003 a 2010. Consejero de Alestis, empresa del sector aeronáutico, desde 2009 a 2013.</p>
DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND	<p>TIPOLOGÍA Consejera Independiente. Consejera Coordinadora. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN Nombrada Consejera Independiente por la Junta General de Accionistas de fecha 28 de abril de 2018 y reelegida por la Junta General de Accionistas de fecha 31 de marzo de 2022. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular de 88 acciones. FORMACIÓN ACADÉMICA Doctora en Ciencias Económicas</p>

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación social del consejero	Perfil
	<p>y Empresariales (con mención internacional) por la Universidad de Sevilla (2012-2016). MBA – Master of Business Administration por IESE Business School, Universidad de Navarra, Barcelona (1989-1991). BBA – Diploma en Marketing Internacional de la Escuela Alemana de Comercio Internacional en Bremen, y por BI- The Norwegian Business School, Oslo, Norway (1983-1985) BBA – Bachelor of Business Administration - Trondheim Business School, NTNU University, Trondheim, Norway, (1981-1983). OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Cónsul Honorario de Noruega para Sevilla, Huelva, Córdoba, Jaén, Badajoz y Cáceres. Administradora Única de Marco Divino CB (2006-actualidad). Miembro del Consejo de Administración de IDS Medina Azahara Residencial, S.A., sociedad del Grupo INSUR. Vocal en el Consejo de la Ruta del Vino y el Brandy de Jerez, Jerez de la Frontera. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur desde abril de 2018. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Docente en el Instituto Internacional San Telmo, Sevilla (2002-2019). Profesora invitada en Timoney Leadership Institute, Dublin, Irlanda, y Profesora invitada en Elis Corporate School, Roma, Italia. Fundadora y Directora Académica y Ejecutiva de la Cátedra Mujer, Empresa y Sociedad del Instituto Internacional San Telmo, Sevilla (2016-2019), y Responsable de Proyectos Internacionales (2008-2019). Miembro del Steering Committee for Executive Education, EFMD – European Foundation for management development, Bélgica (2012-2019), y Miembro del Jurado del Concurso de Escritura de Casos EiP, Excellence in Practice Awards, EFMD, Bélgica (2012-2016). Co-fundadora, empresaria y administradora general de MARCO DIVINO (2006-actualidad), HAMA IBERIA, (2003-2008) y FORMAKTIVA (1995-2002). Representante del IESE, en GMAC – Graduate Management Admission Council, en EE.UU. (2000-2002). Directora del Departamento del Máster en Dirección de Empresas, MBA, reportando al Vocal del Consejo de Dirección de los Programas Masters del IESE, del IESE Business School, Universidad de Navarra, Barcelona (1998-2002). Miembro del Consejo de la Fundación y Co-responsable de dirigir su Programa “MBA para el desarrollo”, de la Fundación CODESPA, Barcelona (1992-1998). Representante de EADA, IESE y IIST, en AEEDE – Asociación Española de Escuelas de Economía y Dirección de Empresas (1992-2004). Profesora full-time de Dirección de Personas en EADA – Escuela de Alta Dirección y Administración, Barcelona (1992-1998) y Profesora part-time de Dirección de Personas en la Universidad de Girona, Girona (1992-1998). Directora de los Programas Máster y Dirección General reportando al Director General de EADA, Escuela de Alta Dirección y Administración, Barcelona (1992-1998). Responsable de Acogida, Alojamiento y Protocolo (Familia Paralímpica), en el Comité Organizador Olímpico BCN 92, COOB`92, Barcelona (1991-1992). Proyecto de investigación en Fundación Carvajal (ONG), Cali, Colombia (1990). Responsable del desarrollo del departamento dedicado a la captación de empresas del mercado de EEUU, en The Norwegian Tourist Board, New York (Organización Estatal), EE.UU. (1988). Directora de Marketing en Scandinavian Travel Gallery, empresa de turismo en Noruega (1986-1988).</p>

Número total de consejeros independientes	3
% sobre el total del consejo	20,00

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	Nada que señalar.	Nada que señalar.
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	Nada que señalar.	Nada que señalar.
DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND	Nada que señalar.	Nada que señalar.

**OTROS CONSEJEROS EXTERNOS**

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
Sin datos			

Número total de otros consejeros externos	N.A.
% sobre el total del consejo	N.A.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
Sin datos			

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras al cierre de los últimos 4 ejercicios, así como la categoría de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00
Dominicales	1	1	1	1	9,09	9,09	9,09	9,09
Independientes	1	1	1	1	33,30	33,30	33,30	33,33
Otras Externas					0,00	0,00	0,00	0,00
Total	2	2	2	2	13,33	13,33	13,33	13,33

C.1.5 Indique si la sociedad cuenta con políticas de diversidad en relación con el consejo de administración de la empresa por lo que respecta a cuestiones como, por ejemplo, la edad, el género, la discapacidad, o la formación y experiencia profesionales. Las entidades pequeñas y medianas, de acuerdo con la definición contenida en la Ley de Auditoría de Cuentas, tendrán que informar, como mínimo, de la política que tengan establecida en relación con la diversidad de género.

- Sí  
 No  
 Políticas parciales

En caso afirmativo, describa estas políticas de diversidad, sus objetivos, las medidas y la forma en que se ha aplicado y sus resultados en el ejercicio. También se deberán indicar las medidas concretas adoptadas por el consejo de administración y la comisión de nombramientos y retribuciones para conseguir una presencia equilibrada y diversa de consejeros.

En caso de que la sociedad no aplique una política de diversidad, explique las razones por las cuales no lo hace.

**Descripción de las políticas, objetivos, medidas y forma en que se han aplicado, así como los resultados obtenidos**

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha efectuado un profundo estudio sobre la dimensión del consejo, su composición, edad y antigüedad en el cargo, formación y experiencia de sus miembros, composición de las comisiones, a fin de que se tengan en cuenta en la elección de los Consejeros. Entre ellas, especialmente, las políticas de diversidad. La Comisión instó al Presidente del Consejo a comunicar a los accionistas significativos que tuvieran presente en las renovaciones o designaciones de Consejeros la diversidad de género.

En el ejercicio 2019, como continuación de acciones impulsadas por la Comisión y asumidas por el Consejo, se informó favorablemente la designación de una nueva Consejera dominical, con una formación y experiencia distinta a la de los miembros del Consejo de ese momento, que fue nombrada en la Junta General de la Sociedad celebrada el 5 de abril de 2019.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y que la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado y que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres. Indique también si entre estas medidas está la de fomentar que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas:

**Explicación de las medidas**

En el ejercicio 2022 el Consejo de Administración ha estado formado por 15 consejeros, 13 hombres y 2 mujeres, de ellos 11 dominicales (diez hombres y una mujer) y 3 independientes (dos hombres y una mujer). Respecto a los 11 consejeros dominicales, nombrados por accionistas con participaciones significativas en el capital social, la Comisión de Nombramientos se viene dirigiendo todos los años desde 2015 al Presidente del Consejo de Administración para que traslade a los accionistas significativos que en la elección de la persona que lo represente no exista sesgo alguno que dificulte u obstaculice la elección de consejeras. La Junta General de Accionistas celebrada el 5 de abril de 2019 nombró a una consejera dominical. En ocasiones han formado parte del Consejo tres consejeras dominicales. En cuanto a los consejeros independientes (actualmente 3), la Comisión, ante la vacante de un consejero independiente en el ejercicio 2018 restringió la búsqueda de candidatos para su sustitución al género femenino. El procedimiento de selección de consejeros independientes no adolece de sesgo alguno que dificulte u obstaculice la selección de consejeras.

El Grupo cuenta desde el año 2012 con un Comité de Dirección que se ha venido ampliando y enriqueciendo en su composición en los últimos años ante el incremento del volumen y complejidad de las operaciones, consecuencia, entre otros, de los acuerdos con terceros para desarrollar proyectos de promoción a través de JV'S, es decir sociedades consideradas negocios conjuntos que gestiona el Grupo. En la actualidad, el Comité de Dirección esta integrado por el Director General y otros 12 Directores, de los que un 25% de sus componentes, es decir 3 son del género femenino.

Quando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras o altas directivas, explique los motivos que lo justifiquen:

**Explicación de los motivos**

No hay obligación de cumplimentar este apartado al no cumplirse la recomendación 14.

C.1.7 Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración.

No hay obligación de cumplimentar este apartado al no cumplirse la recomendación 14.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Nombre o denominación social del accionista	Justificación
Sin datos	

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

[ ] Sí  
[√] No

C.1.9 Indique, en el caso de que existan, los poderes y las facultades delegadas por el consejo de administración, incluyendo los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones, en consejeros o en comisiones del consejo:

Nombre o denominación social del consejero o comisión	Breve descripción
RICARDO PUMAR LOPEZ	El Presidente tiene delegadas unas concretas facultades, conforme acuerdo del Consejo de Administración de fecha 13 de abril de 2020, inscrito en el Registro Mercantil, que en síntesis son las siguientes: - Facultades de representación general ante organismos y juzgados y tribunales. - Facultades de administración general de los bienes, derechos y negocios de la Sociedad. - Facultades de disposición. - Facultades de representación bancaria y bursátil. - Facultades en materia de personal. - Facultades de gestión asociativa. - Quedan reservadas al Consejo las de enajenación de los inmuebles y nuevas inversiones o desinversiones en activos fijos y endeudamiento con garantías, por importe todas ellas superiores a 1 millón de euros, el endeudamiento sin garantías por importe superior a 6 millones de euros; creación de nuevas ramas de actividad. Y a la Junta General quedan reservadas cualquier operación de aval o fianzamiento a terceros.

C.1.10 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores, representantes de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS PARQUE ALJARAFE RESIDENCIAL, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS PALMERA RESIDENCIAL, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS MADRID MANZANARES, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS MEDINA AZAHARA RESIDENCIAL, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS MONTEVILLA RESIDENCIAL, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS PACIFICO PATRIMONIAL, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	MOSAICO DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A.	CONSEJERO	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	HACIENDA LA CARTUJA, S.L.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	IDS MONTEVILLA RESIDENCIAL, S.A.	CONSEJERO	NO
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A.	CONSEJERO	NO
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	IDS BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL, S.A.	CONSEJERO	NO
MENEZPLA, S.L.	IDS PARQUE ALJARAFE RESIDENCIAL, S.A.	CONSEJERO	NO
MENEZPLA, S.L.	MOSAICO DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A.	CONSEJERO	NO
DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND	IDS MEDINA AZAHARA RESIDENCIAL, S.A.	CONSEJERA	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS PARQUE EMPRESARIAL MARTIRICOS, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS VALDEBEBAS PARQUE EMPRESARIAL, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	IDS VALDEBEBAS PARQUE EMPRESARIAL, S.A.	CONSEJERO	NO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A.	REPRESENTANTE DE BON NATURA, S.A. (CONSEJERO)	NO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	IDS MADRID MANZANARES, S.A.	REPRESENTANTE DE BON NATURA, S.A. (CONSEJERO)	NO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	IDS BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL, S.A.	REPRESENTANTE DE BON NATURA, S.A. (VICEPRESIDENTE)	NO
DON ANTONIO ROMAN LOZANO	HACIENDA LA CARTUJA, S.L.	CONSEJERO	NO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	IDS PARQUE EMPRESARIAL MARTIRICOS, S.A.	REPRESENTANTE DE BON NATURA, S.A. (VICEPRESIDENTE)	NO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	IDS PACÍFICO PATRIMONIAL, S.A.	REPRESENTANTE DE BON NATURA, S.A. (VICEPRESIDENTE)	NO

C.1.11 Detalle los cargos de consejero, administrador o director, o representante de los mismos, que desempeñen los consejeros o representantes de consejeros miembros del consejo de administración de la sociedad en otras entidades, se traten o no de sociedades cotizadas:

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	INVERSIONES AGRÍCOLAS, INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	PRESIDENTE
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	HIGUER 2000 INVEST, S.L.U.	ADMINISTRADOR UNICO
DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	MENEZPLA, S.A.	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO
DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	ESMAGO, S.L.	ADMINISTRADOR UNICO
DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	ACTISUR ACTUACIONES EMPRESARIALES, S.L.	ADMINISTRADOR UNICO
DON IGNACIO YBARRA OSBORNE	INCRECISA, S.L.	CONSEJERO
DON IGNACIO YBARRA OSBORNE	INVERRENT SA, SICAV	PRESIDENTE
DON IGNACIO YBARRA OSBORNE	FIPFA, S.L.	CONSEJERO
DON IGNACIO YBARRA OSBORNE	IGYBOS INVERSIONES, S.L.	ADMINISTRADOR UNICO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	AGRÍCOLA EXPAL 2017, S.L.U.	ADMINISTRADOR UNICO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	ANINA ZUFRE, S.L.U.	ADMINISTRADOR UNICO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	BON NATURA, S.A.	ADMINISTRADOR UNICO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	CASABELÉN, S.A.	ADMINISTRADOR UNICO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	FINCA CASABUENA, S.L.U.	ADMINISTRADOR UNICO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	FINCA LA SANCHITA, S.L.U.	ADMINISTRADOR UNICO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	HACIENDA SAN ANDRÉS, S.L.U.	ADMINISTRADOR UNICO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	PAGO LA PALMOSA, S.L.U.	ADMINISTRADOR UNICO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	PLN DISTRIBUCIÓN, S.A.	ADMINISTRADOR UNICO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	BON NATURA, LDA	ADMINISTRADOR UNICO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	BON NATURA, SARL	ADMINISTRADOR UNICO
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	BON NATURA, SRL	ADMINISTRADOR UNICO
DON ANTONIO ROMAN LOZANO	INVERFASUR, S.L.	CONSEJERO DELEGADO
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	INVERSIONES AGRÍCOLAS, INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	SECRETARIO CONSEJERO
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS BUENAVISTA, S.L.	CONSEJERO
DOÑA CANDELAS ARRANZ PUMAR	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	MEDIACIÓN BURSÁTIL, SVB, SA	CONSEJERO
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	HERMANOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ COMUNIDAD DE BIENES	ADMINISTRADOR UNICO

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	BALENCO GESTIÓN Y LOGÍSTICA, S.L.U.	ADMINISTRADOR UNICO
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	INFIN LA FLORIDA, S.L. (en liquidación)	ADMINISTRADOR CONCURSAL
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	COMERCIAL BAI TONG, S.L. (en liquidación)	ADMINISTRADOR CONCURSAL
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	SEGHERSA PROYECTOS, S.L.	PRESIDENTE
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	ABU CÁDIZ TOWER, S.L.	CONSEJERO
DON FERNANDO PUMAR LOPEZ	DPYA ARQUITECTURA, S.L.P.	CONSEJERO
DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND	MARCO DIVINO COMUNIDAD DE BIENES	ADMINISTRADOR UNICO
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	ABU PUERTO MARBELLA, S.L.	CONSEJERO

Indique, en su caso, las demás actividades retribuidas de los consejeros o representantes de los consejeros, cualquiera que sea su naturaleza, distinta de las señaladas en el cuadro anterior.

Identificación del consejero o representante	Demás actividades retribuidas
DON IGNACIO YBARRA OSBORNE	Gerente de Azevrec, S.L. Arquitecto colegiado en Sevilla.
DON ALBERTO HOYOS-LIMON PUMAR	Jefe de planta de Prebetong Hormigones, S.A.
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	Relación laboral con la mercantil Abengoa, S.A.
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	Abogado en la firma Andersen Tax&Legal Iberia, S.L.P., socio de cuota y director de la oficina de Sevilla.
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	Asesor del Consejo de Administración de Martín Casillas Grupo, S.L., Asesor del Consejo de Administración de Alia Bidco, S.L.U., matriz de Ayesa Inversiones, S.L., Asesor del Consejo de Administración de HBY Corporate, S.L., Asesor del Consejo de Administración de Fraternitas Tres, S.L.
DON FERNANDO PUMAR LOPEZ	Servicios profesionales.
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	Economista.
DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	Asesor del Consejo de Administración de Grupo Torrent. Asesor del Consejo de Grupo Barragán Espinar.
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	Profesor catedrático de la Universidad de Sevilla.

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

Sí  
 No

**Explicación de las reglas e identificación del documento donde se regula**

El artículo 26 del Reglamento del Consejo indica 'Los consejeros deberán informar a la Comisión de Nombramientos y retribuciones de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida al cargo. Cada consejero no podrá pertenecer a más de

cinco Consejos de Administración, excluidos los de sociedades del propio grupo y sociedades patrimoniales del consejero o de sus familiares cercanos.

**C.1.13 Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes:**

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	910
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos consolidados(miles de euros)	
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos no consolidados(miles de euros)	
Importe de los fondos acumulados por los consejeros antiguos por sistemas de ahorro a largo plazo (miles de euros)	

La remuneración que aparece recogida en el apartado "Remuneración del Consejo de Administración" por importe de 910 miles de euros se corresponde a:

- (i) La remuneración por importe de 290 miles de euros correspondiente al Presidente del Consejo por el desempeño de sus funciones como Consejero Ejecutivo.
- (ii) La remuneración fija de los consejeros en su condición de tales por importe de 283,5 miles de euros, conforme a lo establecido en el artículo 51 de los Estatutos Sociales.
- (iii) La retribución fija a determinados consejeros por su mayor dedicación y responsabilidad y ostentar algún cargo en el seno del Consejo o en alguna de sus Comisiones (Vicepresidente, Presidentes de las Comisiones de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones y Consejero Coordinador) por importe de 54,6 miles de euros.
- (iv) Las dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y Comisiones de Inmobiliaria del Sur, S.A. por importe de 282 miles de euros.

**C.1.14 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:**

Nombre o denominación social	Cargo/s
DON FRANCISCO PUMAR LÓPEZ	DIRECTOR GENERAL
Número de mujeres en la alta dirección	
Porcentaje sobre el total de miembros de la alta dirección	
	0,00
Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	
	262

**C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:**

- [ ] Sí  
[√] No

**C.1.16 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.**

La selección de consejeros dominicales se hace a propuesta del accionista significativo al que representa y en el caso de consejeros independientes a propuesta presentada a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones por cualquier accionista o consejero. Dicha Comisión valora los candidatos presentados en función de su perfil, experiencia y requerimientos para el cargo y propone al que considera más idóneo para el mismo.

El nombramiento de consejeros se aprueba por el Consejo a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en el caso de consejeros independientes y previo informe de dicha Comisión en caso de los restantes consejeros y se eleva por el Consejo de Administración a la Junta General de Accionistas.

La reelección de consejeros se aprueba por el Consejo a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en el caso de consejeros independientes y previo informe de dicha Comisión en caso de los restantes consejeros y se eleva por el Consejo de Administración a la Junta General de Accionistas.

El Consejo en pleno efectúa una vez al año una evaluación de la eficacia de la actuación del propio Consejo y de sus Comisiones, previo informe que éstas le elevan y asimismo, el desempeño del Presidente y primer ejecutivo de la compañía, del Vicepresidente, de los Presidentes de las comisiones de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones y de la Consejera Coordinadora, previo informes de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

A la propuesta de reelección de cualquier consejero se acompaña un informe justificativo del Consejo en el que se valora la competencia, experiencia y méritos del candidato cuya reelección se propone a la Junta General. Asimismo, la propuesta de reelección de cualquier consejero no independiente va precedida, además, de informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

En cuanto al cese o remoción de los consejeros está regulado en el art. 17 del Reglamento del Consejo, cuyo texto literal se incluye en el Apartado C.1.19 siguiente.

**C.1.17 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:**

**Descripción modificaciones**

El Consejo en pleno efectúa una vez al año una evaluación de la calidad y eficiencia del funcionamiento del propio Consejo y de sus Comisiones delegadas, previo informe que éstas le elevan en función de las competencias que cada una tiene asignadas.

Esta evaluación abarca, del mismo modo, el desempeño del Presidente y Primer Ejecutivo de la compañía, del Vicepresidente, de la Consejera Coordinadora, del Secretario y de los Presidentes de las distintas Comisiones, siendo cada uno de los anteriores objeto de un informe independiente elaborado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

En relación con la evaluación anual del Consejo, el propio informe de autoevaluación prevé un plan de acción para corregir las cuestiones susceptibles de mejora. Durante el ejercicio 2022 se han puesto en práctica las siguientes acciones con el objetivo de mejorar el desarrollo de las actividades y funciones realizadas por el Consejo:

1. Se ha continuado trabajando en la búsqueda del formato de la documentación correspondiente a los asuntos incluidos en el Orden del Día que mejor y más accesible resulte para la puesta a disposición de los Consejeros antes de la celebración de sus sesiones.
2. Igualmente, se ha tratado de poner a disposición de los consejeros la documentación de mayor relevancia y complejidad con una antelación mínima de siete días a la celebración del Consejo.
3. Se han celebrado sesiones monográficas o con un Orden del Día reducido para tratar asuntos de especial relevancia o complejidad para la Sociedad.
4. El Presidente ha continuado ejerciendo su papel moderador de las sesiones, desarrollándose cada vez más de manera más estructurada y eficaz, asignando a cada asunto el tiempo de deliberación adecuado y dando un carácter preminente a los asuntos relacionados con el negocio desarrollado por la Compañía, especialmente, el análisis de los posibles proyectos de inversión.
5. Se aprobó la Política de Sostenibilidad del Grupo, y asignado la responsabilidad de desarrollo de la misma a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, intensificándose los esfuerzos en la implantación de la misma y de los Compromisos ESG asumidas en el marco de la misma.
6. La relación con Accionistas e Inversores, así como el Plan de Comunicación Corporativa continúan considerándose aspectos esenciales dentro del Plan Estratégico de la Sociedad, motivo por el cual se ha continuado trabajando en su perfeccionamiento.
7. Por último, se ha seguido con el plan de formación de los consejeros en materia financiera y contable y criterios NIIF impartido por el Director Financiero del Grupo y por los Auditores de la sociedad. Por otra parte, se ha celebrado una sesión de formación en materia de sostenibilidad a la que han asistido los Consejeros y los miembros del Comité de Dirección.
8. Ante el reto de culminar el plan estratégico con las medidas previstas en el mismo, el Consejo ha venido reflexionando, con el liderazgo del Presidente, en la estructura más adecuada de su composición y organización interna, y del proceso de cambio que la nueva estructura supondrá respecto a la actual.

Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto del funcionamiento y la composición del consejo y de sus comisiones y cualquier otra área o aspecto que haya sido objeto de evaluación.

#### Descripción proceso de evaluación y áreas evaluadas

En la evaluación del consejo no ha intervenido ningún consultor. La evaluación del Consejo y sus comisiones parte de un análisis efectuado por un profesional independiente, el Secretario no consejero, que eleva a las Comisiones competentes según la materia, que lo analizan e informan, para elevarlo al propio Consejo, que, igualmente, lo analiza efectuando una evaluación del propio Consejo y de las Comisiones.

Las áreas evaluadas por el Consejo de Administración respecto de su funcionamiento han sido:

1. Composición y organización del Consejo.
2. Reuniones del Consejo y desarrollo de las mismas.
3. Actuaciones llevadas a cabo en el ejercicio de las funciones que le corresponden:
  - a) Aprobación y seguimiento del Plan Estratégico o de Negocio y del Presupuesto.
  - b) Política de inversión y financiación de la Sociedad.
  - c) Estrategia del grupo de sociedades.
  - d) Organización interna de la sociedad.
  - e) Gobierno corporativo.
  - f) Control y supervisión de los Altos Directivos y su retribución.
  - g) Política de control y gestión de riesgos.
  - h) Otras actuaciones: Seguimiento de la actuación de las Comisiones delegadas y de los Órganos de Control del Grupo, seguimiento de los Estados Financieros, adopción de acuerdos relativos al negocio desarrollado por la compañía, etc.

**C.1.18** Desglose, en aquellos ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

No hay obligación de cumplimentar esta apartado al no cumplirse la recomendación 36.

**C.1.19** Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Se encuentran especificados en el artículo 17 del Reglamento del Consejo de Administración, cuyo texto íntegro es el siguiente:

#### ARTÍCULO 17. CESE DE CONSEJEROS

La separación de los Consejeros podrá ser acordada en cualquier momento por la Junta General de Accionistas. Los consejeros cesarán en su cargo cuando alcancen la edad de 70 años, cese que se hará efectivo en la primera reunión que celebre el Consejo de Administración.

En cualquier caso, el nombramiento de los administradores caducará cuando vencido el plazo para el que hayan sido nombrados, se haya celebrado Junta General o haya transcurrido el plazo para la celebración de la Junta que ha de resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.

Los Consejeros deberán cesar en los casos siguientes:

- a) Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- b) En los supuestos en que su permanencia en el Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del mismo o al crédito y reputación de la Sociedad en el mercado, o pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad.

Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión en los casos siguientes:

- a) Cuando, en caso de tratarse de Consejeros Ejecutivos, cesen en los puestos a los que estuviese asociado su nombramiento como Consejero.
- b) En el caso de consejeros dominicales, cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial, o en el número que corresponda cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Los consejeros deberán informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como investigados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el art. 213.1 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y a la vista de sus circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y de todo ello el Consejo de Administración deberá dar cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

El Consejo de Administración no podrá proponer el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo, incurrido en alguna de las circunstancias que le impiden tener la condición de independiente. También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones y otras operaciones corporativas

similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo de Administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad entre los consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos.

C.1.20 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

- Sí  
 No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.21 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración:

- Sí  
 No

C.1.22 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

- Sí  
 No

	Edad límite
Presidente	70
Consejero delegado	N.A.
Consejero	70

C.1.23 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

- Sí  
 No

C.1.24 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración en favor de otros consejeros, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

Según lo establecido en el artículo 23 del Reglamento del Consejo de Administración los consejeros podrán delegar su representación por escrito a favor de otro consejero, pudiendo un mismo consejero ostentar varias representaciones. El consejero representado deberá otorgar la representación con instrucciones. Los consejeros no ejecutivos solo podrán hacerlo a favor de otro consejero no ejecutivo.

C.1.25 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	15
---------------------------------	----

Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0
--	---

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo:

Número de reuniones	0
---------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES	8
Número de reuniones de COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	5
Número de reuniones de COMISIÓN DE AUDITORÍA	10

En el ejercicio de sus funciones la consejera coordinadora se ha reunido con diferentes miembros del Consejo de Administración sin la presencia del Consejero Ejecutivo.

**C.1.26** Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	15
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	99,55
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	14
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	99,55

**C.1.27** Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

Sí  
 No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

Las Cuentas Anuales tanto individuales como consolidadas que se presentan para su formulación al Consejo de Administración no se encuentran certificadas por ninguna persona. No obstante, la Comisión de Auditoría tiene la función de supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera relacionada, así como supervisar que las Cuentas Anuales que se formulan, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se elaboran de conformidad con la normativa contable aplicable, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

C.1.28 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de administración para que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable.

Esta función se lleva a cabo por la Comisión de Auditoría. Entre las funciones de esta Comisión, además de las indicadas en el Apartado inmediato anterior, se encuentra la de analizar y evaluar las discrepancias entre la Dirección de la Sociedad y los Auditores en relación con los principios y normas contables aplicados en la elaboración de los estados financieros, a fin de obtener una conclusión y evitar que tanto las Cuentas Anuales individuales como consolidadas se presenten con salvedades en el informe de auditoría.

C.1.29 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

[ ] Sí  
[√] No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON RICARDO ASTORGA MORANO	

C.1.30 Indique los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, así como, si los hubiera, los mecanismos para preservar la independencia de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación, incluyendo cómo se han implementado en la práctica las previsiones legales.

El Artículo 46 de los Estatutos Sociales, el 33 del Reglamento del Consejo, y los Artículos 6,16 y 17 del Reglamento de la Comisión de Auditoría, definen que la Comisión de Auditoría debe establecer las oportunas relaciones con el auditor externo, que deben ser fluidas, pero respetuosas sobre las cuestiones que puedan suponer una amenaza para su independencia, y cualquier otra relacionada con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, y cuando proceda la autorización de los servicios adicionales a la auditoría de cuentas, distintos de los prohibidos. Anualmente la Comisión recibirá de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con las entidades del Grupo. La Comisión de Auditoría emitirá anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que expresara una opinión sobre si la independencia del auditor de cuentas resulta comprometida.

Los Artículos 46 de los Estatutos Sociales, 33 del Reglamento del Consejo y 6 del Reglamento de la Comisión de Auditoría establecen entre sus funciones las de:

- (i) Definir un procedimiento de selección del auditor en el que se especifiquen los criterios y parámetros a valorar;
- (ii) Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor de cuentas, responsabilizándose del proceso de selección, de conformidad con lo previsto en los artículos 16, apartados 2, 3 y 5, y 17.5 del Reglamento (UE) n.º 537/2014, de 16 de abril, así como las condiciones de su contratación;
- (iii) Supervisar que la Sociedad comunique como información relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido;
- (iv) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado;
- (v) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia;

Al finalizar la auditoría, la Comisión debe revisar con el auditor externo los hallazgos significativos derivados de su trabajo así como el contenido del informe de auditoría y del informe adicional para la Comisión a que se refiere el artículo 36 de la Ley de Auditoría de Cuentas. En esta revisión la Comisión deberá: a) revisar con el auditor las principales incidencias detectadas durante de la auditoría, contrastarlas con la opinión de la dirección, verificando que se han solventado y, en su defecto, comprender por qué no, y realizar un seguimiento de las recomendaciones del auditor; b) verificar el cumplimiento del plan de auditoría y, en su defecto, obtener explicación de los cambios habidos; c) obtener explicación del auditor sobre cómo ha abordado los riesgos encontrados; d) analizar la opinión del auditor a la luz de las evidencias de que se dispone sobre cada área relevante del negocio; y e) evaluar si han sido adecuadas las relaciones y colaboración de la alta dirección y el departamento financiero con el auditor de cuentas.

Igualmente, se mantienen unas relaciones de carácter objetivo, profesionales y de independencia con analistas financieros, bancos de inversión y agencias de calificación, en su caso. La contratación de estos profesionales se realiza siguiendo un procedimiento que garantiza su independencia y autonomía.

C.1.31 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

[ ] Sí  
[√] No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

- Sí  
 No

C.1.32 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que el importe anterior supone sobre los honorarios facturados por trabajos de auditoría a la sociedad y/o su grupo:

- Sí  
 No

	Sociedad	Sociedades del grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	0	3	3
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe trabajos de auditoría (en %)	0,00	2,80	2,80

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas salvedades.

- Sí  
 No

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	24	24
	Individuales	Consolidadas
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	61,54	61,54

C.1.35 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

- Sí  
 No

**Detalle del procedimiento**

La convocatoria del Consejo se incorpora a la intranet, por indicación del Presidente, previa comunicación por correo electrónico a todos los consejeros, con una antelación mínima de 5 días de la fecha de reunión, expresando en la misma los asuntos que componen el orden del día (artículo 38 de los Estatutos Sociales).  
 Junto con la convocatoria de la reunión se pone a disposición de cada consejero la documentación necesaria sobre los puntos a tratar en el orden del día.  
 Todos los consejeros, a través de la intranet, aunque no formen parte de una Comisión tienen acceso a la totalidad de la información de que disponen los miembros de las Comisiones.  
 El consejero, aparte de la información que reciba en el desarrollo de las sesiones, tendrá en todo momento derecho a informarse sobre cualquier aspecto de la sociedad, a examinar sus libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y a inspeccionar sus instalaciones (artículo 24 del Reglamento del Consejo).  
 Con el fin de no perturbar la gestión ordinaria de la Sociedad, aquella información la canalizará a través del Presidente y, en su caso, del Secretario del Consejo, que le facilitarán directamente la información, ofreciéndole los interlocutores apropiados y adoptando medidas que puedan facilitar in situ las diligencias de examen e inspección deseadas (artículo 24 del Reglamento del Consejo).

**C.1.36 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad que puedan perjudicar al crédito y reputación de ésta:**

Sí  
 No

**Explique las reglas**

Los consejeros deberán cesar en su cargo en los supuestos en que su permanencia en el Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del mismo o al crédito y reputación de la Sociedad en el mercado, o pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad (artículo 17 del Reglamento del Consejo). Los consejeros deberán informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como investigados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. Si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por algunos de los delitos señalados en el art. 213.1 de la Ley Sociedades de Capital, el Consejo examinará si procede o no que el consejero continúe en el cargo. Y de todo ello el Consejo de Administración deberá dar cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

**C.1.37 Indique, salvo que hayan concurrido circunstancias especiales de las que se haya dejado constancia en acta, si el consejo ha sido informado o ha conocido de otro modo alguna situación que afecte a un consejero, relacionada o no con su actuación en la propia sociedad, que pueda perjudicar al crédito y reputación de ésta:**

Sí  
 No

**C.1.38 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.**

Nada que señalar.

**C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.**

Numero de beneficiarios

2

Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
Presidente Ejecutivo y Director General	Para los casos de cese o despido improcedente tanto del Presidente Ejecutivo como del Director General, los respectivos contratos incluyen cláusulas de indemnización que se establecen entre una anualidad y dos anualidades en función del periodo de permanencia previo al cese o despido improcedente. Esta anualidad se calculará por promedio de la retribución de los tres años anteriores al cese o despido improcedente.

Indique si, más allá de en los supuestos previstos por la normativa, estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	√	
	Si	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	√	

## C.2. Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES		
Nombre	Cargo	Categoría
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	VOCAL	Dominical
DON ALBERTO HOYOS-LIMON PUMAR	VOCAL	Dominical
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	PRESIDENTE	Ejecutivo
DON FERNANDO PUMAR LOPEZ	VOCAL	Dominical
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	VOCAL	Dominical
INCRECISA, S.L.	VOCAL	Dominical
MENEZPLA, S.L.	VOCAL	Dominical
DON ANTONIO ROMAN LOZANO	VOCAL	Dominical
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	11,11
% de consejeros dominicales	88,89
% de consejeros independientes	0,00
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones que tiene delegadas o atribuidas esta comisión distintas a las que ya hayan sido descritas en el apartado C.1.9, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley, en los estatutos sociales o en otros acuerdos societarios.

Según establece el artículo 35 del Reglamento del Consejo de Administración esta Comisión, de carácter consultivo e informativo, tendrá como función emitir informes y propuestas al Consejo de Administración sobre todas aquellas decisiones estratégicas, inversiones y desinversiones que sean de relevancia para la Sociedad o para el grupo, valorando su adecuación al presupuesto y planes estratégicos. Las reglas de funcionamiento de la Comisión de Estrategia e Inversiones aparecen en el artículo 35 del Reglamento del Consejo de Administración. El citado reglamento se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. ([www.grupoinsur.com](http://www.grupoinsur.com)). En cumplimiento de las funciones que tiene encomendadas por el Reglamento del Consejo de Administración, las actuaciones más importantes realizadas por la Comisión de Estrategia e Inversiones durante el ejercicio 2022 han sido las siguientes:

- 1º.- Análisis y evaluación del presupuesto del ejercicio 2023 y seguimiento del grado de cumplimiento del ejercicio corriente, proponiendo las medidas correctoras correspondientes.
- 2º.- Análisis y evaluación de los distintos proyectos de inversión presentados por la Dirección, informando al Consejo sobre su idoneidad y adecuación al Plan Estratégico.
- 3º.- Análisis y evaluación de las distintas propuestas de constitución de negocios conjuntos con terceros, informando al Consejo sobre su idoneidad y adecuación al Plan Estratégico.

Las principales actuaciones de la Comisión en el ejercicio 2022 se encuentran resumidas en el Informe de Actuación de la Comisión de Estrategia e Inversiones. El citado informe se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. ([www.grupoinsur.com](http://www.grupoinsur.com)).

**COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES**

Nombre	Cargo	Categoría
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA CANDELAS ARRANZ PUMAR	VOCAL	Dominical
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	VOCAL	Independiente
MENEZPLA, S.L.	VOCAL	Dominical
DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	40,00
% de consejeros independientes	60,00
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos o en otros acuerdos sociales.

Según establecen los artículos 47 de los Estatutos Sociales, 34 del Reglamento del Consejo de Administración y 6 del Reglamento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, constituyen las competencias mínimas de esta Comisión:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido, todo ello en aras a favorecer la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género.
- b) Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de consejeros independientes y la de consejero coordinador, para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General.
- c) Informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General.
- d) Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.
- e) Examinar y organizar la sucesión del presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo de Administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada atendiendo a una progresiva

renovación del consejo en atención, entre otros, a los objetivos de diversidad de conocimientos, experiencia, edad y genero, así como informar la propuesta de nombramiento, reelección y separación del Secretario y Vicesecretario del Consejo.

f) Proponer al Consejo de Administración la política de retribuciones de los consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo, de comisiones ejecutivas o de consejeros delegados, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los consejeros ejecutivos, velando por su observancia.

g) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad. Revisar la política de remuneraciones aplicadas a los Consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la Sociedad.

h) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.

i) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe sobre remuneraciones de los Consejeros.

j) Supervisar el cumplimiento de la política de sostenibilidad.

k) Supervisar la estrategia de comunicación y relación con los accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.

Las reglas de funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones figuran en el artículo 34 del Reglamento del Consejo de Administración. El citado reglamento se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. ([www.grupoinsur.com](http://www.grupoinsur.com)). El 28 de junio de 2019 se aprobó el Reglamento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ajustado a la guía técnica que sobre el funcionamiento de las mismas ha publicado la Comisión Nacional del Mercado de Valores. El citado Reglamento se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. ([www.grupoinsur.com](http://www.grupoinsur.com)).

Adicionalmente a los temas que recurrentemente son objeto de trabajo por parte de la Comisión, durante el ejercicio 2022, ha analizado y propuesto al Consejo de Administración para su sometimiento a aprobación por la Junta General, la Política de Remuneraciones de los Consejeros para el periodo 2022-2024 así como la retribución variable a largo plazo, mediante entrega de acciones, para el consejero ejecutivo y el equipo de dirección.

Las principales actuaciones de la Comisión en el ejercicio 2022 se encuentran resumidas en el Informe de Actuación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El citado informe se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. ([www.grupoinsur.com](http://www.grupoinsur.com)).

#### COMISIÓN DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Categoría
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	VOCAL	Dominical
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	VOCAL	Dominical
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	VOCAL	Independiente
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	40,00
% de consejeros independientes	60,00
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos o en otros acuerdos sociales.

Según establecen los artículos 4,5,6 y 7 del Reglamento de la Comisión de Auditoría, constituye el ámbito de las funciones de la Comisión:

1. Supervisar la suficiencia, adecuación y eficaz funcionamiento de los sistemas de control interno, de modo que quede asegurada, por un lado, la corrección, fiabilidad, suficiencia y claridad de los estados financieros de la Sociedad y de su Grupo contenidos en las cuentas anuales y en todas las informaciones periódicas suministradas a los organismos reguladores;

2. Vigilar el cumplimiento de la normativa aplicable en asuntos relacionados con la prevención de delitos y el blanqueo de capitales, conductas en los mercados de valores, protección de datos y alcance de las actuaciones del Grupo en materia de competencia, así como que los requerimientos de información o actuación que hicieren los organismos reguladores sobre esas materias son atendidos adecuadamente en tiempo y forma, y por otro lado que la información financiera de la Sociedad y del Grupo se elabora conforme a la normativa contable aplicable;

3. Asegurarse de que los Códigos Éticos y de Conducta internos y ante los mercados de valores, y las reglas de gobierno corporativo, cumplen las exigencias normativas y son adecuados para la Sociedad, así como velar por su cumplimiento.

4. Supervisar directamente el cumplimiento de la política de control y gestión de riesgos de la Sociedad, financieros y no financieros, a los que se enfrenta la misma.

Las funciones de la Comisión serán ejercidas por ésta respecto a la Sociedad, y a las sociedades participadas de la misma que integran su Grupo de sociedades, de conformidad con lo previsto en el artículo 42 del Código de Comercio.

Por parte del Presidente de la Comisión se planifica al inicio de cada ejercicio y se comunica a los miembros de la Comisión las fechas de las reuniones a celebrar, así como los temas de carácter recurrente a analizar en cada sesión, con independencia de incorporar posteriormente cualquier tema y/o celebrar las reuniones adicionales que se consideren necesarios. Así, en el ejercicio 2022, adicionalmente a los temas de carácter recurrente la Comisión ha analizado, entre otros, el Programa de Recompra de Acciones para su aprobación por el Consejo de Administración y el proceso de selección de estudios de arquitectura para la redacción de proyectos de edificación.

Las normas de funcionamiento de la Comisión de Auditoría están incluidas en el capítulo IV "Normas de Funcionamiento" del Reglamento de la Comisión de Auditoría. El citado reglamento se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. ([www.grupoinsur.com](http://www.grupoinsur.com)).

Las principales actuaciones de la Comisión en el ejercicio 2022 se encuentran resumidas en el Informe de Actuación de la Comisión de Auditoría. El citado informe se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. ([www.grupoinsur.com](http://www.grupoinsur.com)).

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombres de los consejeros con experiencia	DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR / DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO / DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ / DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ / DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	28/04/2022

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2022		Ejercicio 2021		Ejercicio 2020		Ejercicio 2019	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	2	40,00	2	40,00	1	20,00	1	20,00
COMISIÓN DE AUDITORÍA	1	20,00	1	20,00	1	20,00	1	20,00

C.2.3 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

**COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES**

Las funciones y reglas de funcionamiento de esta comisión aparecen en el artículo 35 del Reglamento del Consejo de Administración.

No existe un reglamento específico de esta comisión.

Anualmente se realiza una evaluación de su funcionamiento por parte del Consejo de Administración, previo informe de la propia Comisión sobre sus actividades.

**COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES**

Las funciones y reglas de funcionamiento de esta comisión aparecen reguladas en:

- El artículo 47 de los Estatutos Sociales.

- El artículo 34 del Reglamento del Consejo de Administración.

En el ejercicio 2019 se aprobó un reglamento específico de esta comisión que puede consultarse en la página web de la Sociedad ([www.grupoinsur.com](http://www.grupoinsur.com)).

Anualmente se realiza una evaluación de su funcionamiento por parte del Consejo de Administración, previo informe de la propia Comisión sobre sus actividades.

#### COMISIÓN DE AUDITORÍA

Con independencia de las disposiciones de carácter general que afectan a esta Comisión, sus funciones y reglas de funcionamiento aparecen reguladas en:

- El artículo 46 de los Estatutos Sociales.

- El artículo 33 del Reglamento del Consejo.

- El Reglamento del Comité de Auditoría aprobado por el Consejo de Administración.

El contenido de estas normas puede consultarse en la página web de la Sociedad ([www.grupoinsur.com](http://www.grupoinsur.com)).

El Consejo de Administración evalúa anualmente el funcionamiento de la Comisión de Auditoría, previo informe de la propia Comisión sobre las actividades desarrolladas en el ejercicio.

**D. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPPO**

- D.1.** Explique, en su caso, el procedimiento y órganos competentes para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo, indicando los criterios y reglas generales internas de la entidad que regulen las obligaciones de abstención de los consejero o accionistas afectados y detallando los procedimientos internos de información y control periódico establecidos por la sociedad en relación con aquellas operaciones vinculadas cuya aprobación haya sido delegada por el consejo de administración.

Conforme establece el artículo 26.e) del Reglamento del Consejo de Administración y el artículo 5 (vi) d) del Reglamento de la Comisión de Auditoría, se establece un deber de los administradores de abstención en operaciones en las que exista un conflicto de interés y se establece que todas y cada una de las operaciones deben ser analizadas y aprobadas, en su caso, por el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Auditoría.

En la sesión del Consejo de fecha 26 de mayo de 2017 se aprobó el Reglamento de Control y Publicidad de las Operaciones Vinculadas y otras situaciones de Conflicto de Interés.

El Consejo de Administración de fecha 24 de febrero de 2022, aprobó un nuevo Reglamento de Operaciones Vinculadas y Conflictos de Interés, con objeto de adaptarlo a las modificaciones introducidas por la Ley 5/2021.

- D.2.** Detalle de manera individualizada aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o sus entidades dependientes y los accionistas titulares de un 10 % o más de los derechos de voto o representados en el consejo de administración de la sociedad, indicando cuál ha sido el órgano competente para su aprobación y si se ha abstenido algún accionista o consejero afectado. En caso de que la competencia haya sido de la junta, indique si la propuesta de acuerdo ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de los independientes:

	Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	% Participación	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad dependiente	Importe (miles de euros)	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista significativo o consejero que se hubiera abstenido	La propuesta a la junta, en su caso, ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de independientes
(1)	BON NATURA, S.A.	5,05	IDS PARQUE EMPRESARIAL MARTIRICOS, S.A.	4.750	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN		NO

	Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación y otra información necesaria para su evaluación
(1)	BON NATURA, S.A.	Societaria	En el ejercicio 2022 Bon Natura, S.A. sociedad controlada por un accionista significativo y consejero, ha suscrito una ampliación de capital realizada en la sociedad asociada IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A., en la que participa en un 50%, por importe de 1.655 miles de euros de los que ha desembolsado 905 miles de euros, la citada ampliación de capital ha sido realizada con una prima de emisión de 1.595 miles de euros y ha realizado préstamos a esta

	Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación y otra información necesaria para su evaluación
			sociedad por importe de 3.250 miles de euros de los cuales ha desembolsado 2.250 miles de euros.

**D.3.** Detalle de manera individualizada las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad o sus entidades dependientes con los administradores o directivos de la sociedad, incluyendo aquellas operaciones realizadas con entidades que el administrador o directivo controle o controle conjuntamente, e indicando cuál ha sido el órgano competente para su aprobación y si se ha abstenido algún accionista o consejero afectado. En caso de que la competencia haya sido de la junta, indique si la propuesta de acuerdo ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de los independientes:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos o de sus entidades controladas o bajo control conjunto	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad dependiente	Vínculo	Importe (miles de euros)	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista significativo o consejero que se hubiera abstenido	La propuesta a la junta, en su caso, ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de independientes
Sin datos						

Nombre o denominación social de los administradores o directivos o de sus entidades controladas o bajo control conjunto	Naturaleza de la operación y otra información necesaria para su evaluación
Sin datos	

**D.4.** Informe de manera individualizada de las operaciones intragrupo significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad con su sociedad dominante o con otras entidades pertenecientes al grupo de la dominante, incluyendo las propias entidades dependientes de la sociedad cotizada, excepto que ninguna otra parte vinculada de la sociedad cotizada tenga intereses en dichas entidades dependientes o éstas se encuentren íntegramente participadas, directa o indirectamente, por la cotizada.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)
IDS PALMERA RESIDENCIAL, S.A.	Ingresos contrato de construcción: 160 miles de euros. Ingresos contrato de gestión y comercialización: 444 miles de euros. Gastos financieros préstamos: 51 miles de euros.	553
IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A.	Ingresos contrato de construcción: 82 miles de euros. Ingresos contrato de gestión y comercialización: 708 miles de euros. Ingresos financieros préstamos: 63 miles de euros.	853
IDS BOADILLA RESIDENCIAL, S.A.	Ingresos contrato de construcción: 270 miles de euros. Ingresos contrato de gestión y comercialización: (18) miles de euros.	252
IDS PACÍFICO PATRIMONIAL, S.A.	Ingresos contrato de gestión: 100 miles de euros Ingresos financieros préstamos: 94 miles de euros.	194
IDS PARQUE ALJARAFE RESIDENCIAL, S.A.	Ingresos contrato de gestión y de comercialización: 327 miles de euros Ingresos financieros préstamos: 239 miles de euros.	566
IDS PARQUE EMPRESARIAL MARTIRICOS, S.A.	Ingresos financieros préstamos: 58 miles de euros.	58

**D.5.** Detalle de manera individualizada las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad o sus entidades dependientes con otras partes vinculadas que lo sean de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad adoptadas por la UE, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores.

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)
Sin datos		

**D.6.** Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos, accionistas significativos u otras partes vinculadas.

Los mecanismos establecidos se encuentran recogidos en el artículo 6.4 del Código Ético de Conducta. Para el caso de administradores es de especial importancia el artículo 26.e) del Reglamento del Consejo de Administración. La regulación detallada aparece en el Reglamento de

Control y Publicidad de las operaciones vinculadas y otras situaciones de conflictos de interés aprobado por el Consejo de Administración de 26 de mayo de 2017 y actualizado el 24 de febrero de 2022.

**D.7.** Indique si la sociedad está controlada por otra entidad en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, cotizada o no, y tiene, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolla actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas.

Sí  
 No

## **E. SISTEMAS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS**

### **E.1. Explique el alcance del Sistema de Control y Gestión de Riesgos financieros y no financieros de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal.**

Se cuenta con una Política de Control y Gestión de Riesgos y un Sistema de Gestión de Riesgos basado en la metodología COSO-ERM cuya herramienta principal es el Mapa de Riesgos, que clasifica los riesgos identificados en: 1. Estratégicos. 2. De cumplimiento. 3. Operativos. 4. Financieros.

Para la identificación de los riesgos se han analizado las actividades y los procesos contemplados en el Mapa de Procesos, con sus correspondientes flujogramas, desarrollados en coherencia con los objetivos estratégicos de la compañía.

En el Mapa de Riesgos se han analizado los riesgos con sus causas y consecuencias, evaluándose con los criterios de probabilidad e impacto establecidos, y se han definido los planes de respuesta y las actividades y responsables de control necesarios para garantizar que los planes de respuesta se lleven a cabo.

Riesgos estratégicos: pueden impedir el cumplimiento total o parcial de los objetivos estratégicos, gran parte de ellos relacionados con aspectos macroeconómicos y los procesos de inversión y compra de suelos.

Riesgos de cumplimiento: relacionados con la normativa que afecta a la compañía, como la prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, prevención de delitos penales, materias relativas a los mercados de valores, protección de datos y seguridad informática. En relación con los delitos penales, el Sistema de Gestión de Compliance Penal conforme a la norma UNE 19601 ha sido auditado anualmente internamente y por AENOR.

Riesgos operativos: identifica los riesgos específicos de cada una de las actividades y los riesgos operativos relacionados con otros procesos de apoyo de la sociedad, como gestión de personas o gestión de la calidad.

Riesgos financieros: contempla los riesgos asociados a los mercados financieros, la información financiera (IF), la generación y la gestión de la tesorería. Se incluyen los relacionados con la liquidez, la gestión del circulante, el acceso a la financiación, el tipo de interés y la fiabilidad de la información financiera. En este sentido, en 2022 ha finalizado la implantación del SCIF en la compañía que está compuesto por el Manual del SCIF, desarrollado conforme a las recomendaciones de la CNMV, Mapa de Riesgos de la IF, que define los controles establecidos para mitigar los riesgos, procedimiento para la Gestión de los Riesgos de la IF, Procedimiento para describir los controles llevados a cabo sobre los SSII y comunicación con impacto en la IF, y un Procedimiento para los eventos o actuaciones que implican un Juicio de Valor.

Para el control de los riesgos la Sociedad tiene establecidas diversas herramientas y actividades de control basadas principalmente en la segregación de funciones y la política de apoderamientos. Se ha realizado un Plan de Evaluación de Controles donde se han incluido los controles asociados a los riesgos más importantes, que serán evaluados y comprobados con la periodicidad indicada en el Plan.

Las herramientas y actividades de control más significativas son:

Funciones en exclusiva del Consejo:

- Fijación de las políticas generales de la Sociedad y particulares de cada actividad.
- Aprobación del Plan Estratégico, con vigencia de cinco años, que establece los objetivos de crecimiento de la compañía en todas sus actividades.
- Aprobación del Presupuesto Anual, ajustado al Plan Estratégico, y su seguimiento mes a mes para evitar desviaciones y, si las hay, conocer las causas que las motivan y adoptar a tiempo las medidas correctoras que procedan.
- Aprobación de todas las posibles operaciones de compra de bienes inmuebles, especialmente suelos y solares, cuyo precio o valor exceda de 1 M€, previo informe de la Comisión de Estrategia e Inversiones, excepto para el supuesto en el que se trate de un activo esencial conforme a lo establecido en el artículo 160, f) de la Ley de Sociedades de Capital en cuyo caso deberá ser acordada la operación por la Junta General.
- Aprobación de la venta y gravamen de los bienes inmuebles que constituyen las inversiones inmobiliarias, cuya cuantía exceda de 1 M€, excepto para el supuesto en el que se trate de un activo esencial en cuyo caso la enajenación deberá ser acordada por la Junta General.
- Autorización de las operaciones de crédito o préstamo cuya cuantía exceda de 1 M€ con garantía hipotecaria y de 6 M€ de financiación de circulante.
- Vigilancia periódica de la situación financiera.

Estas facultades que el Consejo ejerce directamente y que, hasta la fecha, no ha delegado, permiten al órgano de administración controlar y vigilar todos los riesgos estratégicos en cuanto a Planificación estratégica, Inversiones, Rotación de activos, Sistemas de información y reporting, Aspectos clave en la gestión de promociones, Confidencialidad de las operaciones y Situación financiera.

Funciones de la Comisión de Estrategia e Inversiones en el control y evaluación de riesgos: conocer e informar al Consejo, previamente a los acuerdos que éste pueda adoptar, de aquellas decisiones estratégicas, inversiones y desinversiones que sean de relevancia para la Sociedad o para el grupo, su adecuación al Presupuesto y Planes Estratégicos. Funciones de la Comisión de Auditoría: revisa la adecuación e integridad de los sistemas de control interno, incluido el Sistema de Gestión de Compliance Penal, que tratan de mitigar los riesgos a que está sometida la Sociedad. Sus funciones comprenden las de análisis, control y seguimiento de los riesgos del negocio, incluidos los riesgos fiscales. Revisa los planes estratégicos y presupuestos anuales para evaluar los riesgos de naturaleza financiera a que pueden verse sometidos.

Funciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones: analiza el riesgo en materia de retribuciones de los consejeros, presidente ejecutivo y primer nivel directivo.

Por último, indicar que en 2022 se ha avanzado con la clasificación de los riesgos conforme a los criterios ESG (riesgos medioambientales, sociales y de gobernanza).

**E.2. Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Control y Gestión de Riesgos financieros y no financieros, incluido el fiscal.**

El diseño e implementación del Sistema de Control y Gestión de Riesgos es responsabilidad del Consejo de Administración, con el apoyo de la Comisión de Auditoría y ésta a su vez con el apoyo de la Dirección de Organización y Control Interno y de la Dirección Financiera. El Consejo de Administración tiene delegada la supervisión y seguimiento del sistema en la Comisión de Auditoría, con el apoyo de la Dirección de Organización y Control Interno y de la Dirección Financiera. Así mismo, existen Órganos de Control Interno para la supervisión y control de los riesgos en materia de delitos penales, mercado de valores y prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.

**E.3. Señale los principales riesgos, financieros y no financieros, incluidos los fiscales y en la medida que sean significativos los derivados de la corrupción (entendidos estos últimos con el alcance del Real Decreto Ley 18/2017), que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.**

En función de la clasificación de los riesgos realizada en el Mapa de Riesgos de la Sociedad, se considera que los principales riesgos identificados para la consecución de sus objetivos son:

1. Riesgos estratégicos: principalmente los derivados de los procesos de inversión y desinversión de activos, el diseño de los productos, así como los riesgos del entorno macroeconómico, especialmente los relacionados con la subida de los tipos de interés, con la inflación y el consecuente incremento de los costes de construcción, así como riesgos estructurales, como la falta de mano de obra en el sector de la construcción.
2. Riesgos de cumplimiento: principalmente los derivados del incumplimiento de normativa de carácter específico: protección de datos, mercado de valores, riesgos penales (cohecho, tráfico de influencias, corrupción, estafa, publicidad engañosa, etc.), prevención del blanqueo de capitales, fiscales y urbanísticos, entre otros.
3. Riesgos operativos: especialmente los relacionados con la comercialización de los productos, los costes y plazos de las obras, la gestión de los proveedores, la seguridad y salud en las obras, el medioambiente y la gestión de personas.
4. Riesgos financieros: especialmente los derivados de no lograr la financiación para los proyectos, el no aseguramiento de los riesgos asociados a la construcción y de los activos, el no mantenimiento de niveles preestablecidos de endeudamiento y liquidez y los derivados de la evolución de los tipos de interés. Se incluyen aquí los riesgos del SCIIF, como el riesgo fiscal por errores en las autoliquidaciones, valoración de activos / deterioro de activos, deterioro de participaciones, contrato de liquidez, impuesto sobre Sociedades, consolidación y de los EEFF, etc.

**E.4. Identifique si la entidad cuenta con niveles de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.**

El Plan Estratégico y el Presupuesto de la Sociedad establecen límites para el conjunto de operaciones y riesgos asumidos por la Sociedad. Adicionalmente el tamaño de la Sociedad y las características y la forma de realizar su negocio permiten que todas las operaciones de inversión, desinversión y financiación sean analizadas individualmente por el Consejo de Administración y las Comisiones correspondientes, por lo que el nivel de riesgo asumido es evaluado constantemente por el Consejo de Administración. La fiscalidad de todas las operaciones que se consideran relevantes por su complejidad o cuantía se analizan con el apoyo del asesor fiscal de la Sociedad en el seno de la Comisión de Auditoría antes de su aprobación, en su caso, por el Consejo de Administración. Adicionalmente, la metodología empleada para la evaluación de los riesgos se basa en la probabilidad e impacto de los riesgos, con los siguientes criterios:

Probabilidad: 1. Baja. 3. Media. 5. Alta.  
Impacto: 1. Bajo. 3. Medio. 5. Alto. 15. Muy Alto. 25. Letal.  
Nivel de riesgo (probabilidad x impacto):  
Riesgos de primer nivel: mayor o igual que 15.  
Riesgos de segundo nivel: entre 5 y 15.  
Riesgos de tercer nivel: menor o igual que 5.  
En relación con los riesgos penales, el impacto se ha valorado teniendo en cuenta las penas previstas en el Código Penal para cada tipo delictivo.

Los órganos de control de riesgos centran el foco en los riesgos de primer nivel identificados en el Mapa de Riesgos, para los cuales se establecen las actividades de control identificadas en el Mapa de Riesgos. Se consideran intolerables aquellos que tienen una puntuación en el nivel de riesgo igual a 25.

**E.5. Indique qué riesgos, financieros y no financieros, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.**

Durante el ejercicio 2022 no se han materializado riesgos que por su cuantía hayan afectado significativamente a la consecución de los objetivos de la Compañía. En determinadas promociones se han materializado los riesgos derivados de los sobrecostes en las obras debido a la subida de los costes de construcción, así como riesgos relacionados con la falta de mano de obra en el sector.

**E.6.** Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales, así como los procedimientos seguidos por la compañía para asegurar que el consejo de administración da respuesta a los nuevos desafíos que se presentan.

El Mapa de Riesgos establece un plan de respuesta específico para cada riesgo basado en acciones para mitigar, aceptar, evitar o compartir los riesgos. Se han establecido actividades de control (controles) para asegurar que se cumplen los planes de respuestas. Su cumplimiento se supervisa plurianualmente mediante la realización de auditorías internas que se planifican para abarcar todos los procesos, y son realizadas con el apoyo de personal externo contratado especializado en auditoría, con objeto de mantener la objetividad y la independencia, todo ello liderado por la Dirección de Organización y Control Interno y supervisado por la Comisión de Auditoría. Así mismo, se han elaborado Planes de Evaluación de Controles para los riesgos de Compliance Penal y del Sistema de Control Interno de la Información Financiera, que se realizan con carácter cuatrimestral, cuya realización es supervisada en las auditorías de AENOR. De esta manera se genera confianza sobre la robustez del sistema de gestión de riesgos.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 46 de los Estatutos Sociales y el artículo 33 del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría tiene entre sus funciones la de supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y los sistemas de gestión, así como discutir con los auditores de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 n) de los Estatutos Sociales y en el artículo 7 del Reglamento del Consejo de Administración, entre el conjunto de funciones a desarrollar por el Consejo destaca la función general de supervisión, que el Consejo asume y ejercita directamente, sin posibilidad de delegar las facultades que esta función comporta y, en particular la implantación y seguimiento de los sistemas de control interno. Concretamente, se dispone de una Política Fiscal Corporativa.

El Consejo y sus Comisiones analizan mensualmente, y siempre que las circunstancias lo requieran, los riesgos financieros, de costes, de inversiones, comerciales, etc. susceptibles de materializarse, tomando decisiones operativas de forma inmediata. A modo de ejemplo, ante el desafío de la falta de mano de obra y el incremento de los costes de construcción, se ha puesto el foco en la industrialización del proceso de construcción, lo que tendrá un impacto positivo en los costes, plazos, calidad de las viviendas, seguridad y salud de los trabajadores y en el medio ambiente.

## **F. SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)**

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

### **F.1. Entorno de control de la entidad.**

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

#### **F.1.1 Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.**

Conforme a lo indicado en el apartado E1, al cierre del ejercicio 2022 la compañía dispone de un SCIIF implantado, que en junio de 2022 ha sido auditado internamente. El SCIIF está compuesto por el Manual del SCIIF, desarrollado conforme a las recomendaciones de la CNMV, un Mapa de Riesgos de la Información Financiera, donde se evalúan los riesgos con criterios basados en la probabilidad y el impacto, y donde se definen los controles establecidos para mitigar los riesgos, un procedimiento para la Gestión de los Riesgos de la Información Financiera, un Procedimiento para describir los controles llevados a cabo sobre los Sistemas de información y comunicación con impacto en la Información Financiera, y un Procedimiento para los eventos o actuaciones que implican un Juicio de Valor. Los responsables del mantenimiento y mejora continua del SCIIF son la Dirección Financiera y la Dirección de Organización y Control Interno. Los responsables de su supervisión son el Órgano de Compliance Penal, la Comisión de Auditoría y el Consejo. Se ha realizado un Plan de Evaluación de Controles del SCIIF donde se han incluido los controles asociados a los riesgos más importantes, que son evaluados y comprobados con periodicidad cuatrimestral. Así mismo, el SCIIF es auditado internamente con carácter anual, habiéndose integrado en el Plan Anual de Auditorías de Control Interno de la compañía, cuya aprobación y supervisión es responsabilidad del Órgano de Compliance Penal y la Comisión de Auditoría, y ejecuta la Dirección de Organización y Control Interno con el concurso de diferentes auditores externos expertos en cada una de las materias objeto de revisión. Adicionalmente, el alcance del certificado de AENOR en Compliance Penal comprende la gestión de controles financieros y no financieros para mitigar los riesgos penales identificados por la organización en el desarrollo de sus actividades, por lo cual el SCIIF es también objeto de supervisión en las auditorías de AENOR (externo independiente).

El Reglamento del Consejo de Administración, en su Capítulo II. Competencias del Consejo de Administración, destaca en el artículo 7 la función general de supervisión, que el Consejo asume y ejercita directamente, sin posibilidad de delegar las facultades que esta función comporta. En particular se establece la facultad de la identificación de los principales riesgos de la Sociedad y en especial la implantación y seguimiento de los sistemas de control interno y de información adecuados, en los que se incluye el SCIIF.

La reorganización societaria realizada en los ejercicios 2017, 2018 y 2019 ha tenido como objetivo, entre otros, la mejora en los sistemas de control de los diferentes negocios y la optimización de la gestión de riesgos asociados a los mismos, con la segregación de actividades por líneas de negocio y la asignación del personal directamente relacionado con cada actividad a la sociedad que aglutina cada uno de estos negocios. Así mismo, en su Capítulo VIII. Comisiones del Consejo de Administración, el artículo 33-Comisión de Auditoría, define a esta comisión como el órgano encargado de asistir al Consejo de Administración en sus funciones de supervisión y en sus funciones de control, identificando entre sus competencias, la de supervisar la eficacia del control interno de la sociedad y supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera y no financiera y de las informaciones periódicas suministradas a los organismos reguladores, así como de supervisar la independencia del auditor de cuentas y la eficacia de los sistemas de control y gestión de riesgos.

#### **F.1.2 Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:**

- **Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad:**

Existe una Dirección de Organización y Control Interno encargada, junto con la Dirección General y resto de Directores, del diseño y revisión de la estructura organizativa. Las líneas de responsabilidad y autoridad están definidas en el Organigrama Funcional de la Sociedad, en el Organigrama de Puestos y en el Manual de Responsabilidades del Comité de Dirección, donde se especifican los roles y las responsabilidades de cada Dirección y, en concreto, de la Dirección Financiera en relación con la información financiera. Así mismo, se dispone de un proceso de Gestión Financiera y de un Manual del SCIIF aprobado por el Consejo de Administración en 2022, donde se definen las funciones y responsabilidades en relación con la información financiera. Así mismo, en el Mapa de Riesgos del SCIIF se identifican los riesgos que pueden provocar falta de fiabilidad de la Información Financiera, y todas las circunstancias (eventos) en las que pueden producirse, identificándose en la tabla las funciones/puestos responsables en la compañía de cada actividad, así como el sistema informático en el que se registra dicho evento. Adicionalmente, el Consejo

de Administración ha establecido un marco general de aprobación de operaciones y apoderamientos con el objetivo de lograr que todas las operaciones se realicen a un nivel de ejecución y control adecuado buscando la mayor eficiencia y seguridad de la actividad de la Sociedad. La estructura organizativa del Grupo ha sido aprobada por el Consejo de Administración a propuesta del Director General, estando claramente identificada el área y los puestos responsables de la elaboración de la información financiera. Todos estos documentos están distribuidos al personal y a su disposición en el Portal del Empleado.

- **Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones:**

La Sociedad cuenta con un Código Ético de Conducta, distribuido y a disposición de todo el personal, aprobado por el Consejo de Administración y publicado en la página web corporativa, donde se establecen los principios básicos y las normas de conducta que han de regir el buen gobierno corporativo y el comportamiento de las empresas integrantes del Grupo INSUR y la actuación de todos sus empleados. Adicionalmente, la Sociedad tiene implantado y certificado por AENOR un Sistema de Gestión de Compliance Penal conforme a la norma UNE 19601:2017, y ha designado al Órgano de Compliance como órgano encargado de analizar incumplimientos y proponer acciones correctoras y sanciones, para lo cual cuenta con un Régimen Disciplinario para empleados aprobado en 2018, con el principal objetivo de establecer una adecuada cultura organizativa del cumplimiento, con el fin de influir significativamente para evitar o, al menos, reducir el riesgo de comisión de delitos en su beneficio en el seno de la organización, principalmente los vinculados con la actividad económica. Como parte esencial de dicho Sistema, se ha definido una Política de Compliance Penal, donde se establecen los principios y compromisos de la sociedad en relación con el cumplimiento del Código Ético de Conducta, los valores de la sociedad y el compliance penal. En el apartado 8.3 del Manual de Compliance Penal, se trata específicamente el apartado de Controles Financieros. El Código Ético de Conducta y la Política de Compliance Penal se distribuye a todo el personal de la organización mediante correo electrónico y publicación en el Portal del Empleado, y se le comunica a todo el personal de nueva incorporación con acuse de recibo. Anualmente se imparte formación en estas materias a todo el personal de nueva incorporación, y periódicamente a todo el personal de la compañía. Adicionalmente, en julio de 2022, el Consejo de Administración, con motivo de la implantación del SCIIF, ha aprobado una Política contra la corrupción y el fraude, que ha sido difundida a todo el personal de la organización con fecha 27/10/2022.

Así mismo, la cultura empresarial y los valores corporativos se transmiten diariamente de manera informal, al considerarse que esta transmisión es complementaria y perfectamente eficaz considerando la dimensión de la Sociedad, en la que el personal tiene acceso directo a la Alta Dirección y un elevado grado de fidelidad a la organización, como muestra la baja rotación del mismo. Como mecanismos de transmisión de la cultura empresarial la Sociedad ha adaptado su estructura para desarrollar líneas apropiadas de autoridad y responsabilidad que permitan fluidez en la información, y favorezca la discusión de cualquier asunto de relevancia a diferentes niveles, convocándose reuniones monográficas a nivel de departamentos o líneas de negocio, Comisiones (Auditoría, Estrategia, Nombramientos y retribuciones) e incluso del Consejo de Administración, a fin de profundizar en las cuestiones que puedan tener trascendencia en relación con la información financiera. Así mismo, todo el personal que tiene responsabilidad sobre los controles de Compliance Penal ha firmado un documento de autoevaluación de dichos controles y de compromiso con la Política y el Sistema de Gestión de Compliance Penal.

La Sociedad tiene un sistema de cumplimiento normativo con un conjunto de órganos de control en diversas materias (prevención de delitos, blanqueo de capitales y conductas en el Mercado de Valores), perfeccionándose la existencia de un canal de denuncias para estas cuestiones.

- **Canal de denuncias, que permita la comunicación a la comisión de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando, en su caso, si éste es de naturaleza confidencial y si permite realizar comunicaciones anónimas respetando los derechos del denunciante y del denunciado.**

Simultáneamente a la aprobación y publicación del Código Ético de Conducta, se habilitó un canal de denuncias que está formalizado mediante un procedimiento aprobado por el Consejo de Administración, y distribuido a todo el personal de la Sociedad, que se ha actualizó en la web durante el ejercicio 2021, en el cual se establece que el canal de denuncias se constituye como un medio directo, eficaz y confidencial para formular denuncias directas de empleados o terceros (proveedores, clientes, administraciones públicas, accionistas, ...), relacionadas con el incumplimiento de leyes, normativa interna, Código de Conducta, irregularidades financieras o contables y cualquier hecho de naturaleza similar por parte de los empleados, directivos o administradores pertenecientes a la Sociedad.

El procedimiento establece que las denuncias podrán ser presentadas a través de un canal de denuncias, mediante la aplicación habilitada a tal fin en la web corporativa así como a través de una dirección de correo electrónico habilitada para tal fin y publicada en la web, e incluso por carta. El Canal de Denuncias garantiza la confidencialidad y el anonimato (cuando así se requiera) de las personas que hagan uso del mismo y, en cualquier caso, se prohíbe cualquier tipo de represalia y se protegerá a aquellos miembros de la organización o terceros que realicen comunicaciones de buena fe y sobre la base de indicios razonables a través del Canal de Denuncias.

- **Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos:**

Los empleados del departamento financiero reciben periódicamente jornadas de actualización en normas contables y auditoría, y reciben formación periódica en control interno y gestión de riesgos, en el marco de los planes de formación de la compañía en estas materias. En concreto,

con fecha 11 de enero de 2023, se ha impartido una sesión de formación en Control interno a todo el personal de la organización, donde se ha explicado de manera específica el Sistema de Compliance Penal y el SCIIF de la compañía, incluidos los mapas de Riesgos Penales y de Riesgos de la Información Financiera. Posteriormente se realizó un test de conocimientos que fue superado en todos los casos.

## **F.2. Evaluación de riesgos de la información financiera.**

Informe, al menos, de:

**F.2.1** Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado:

Se dispone de un proceso documentado específico para la identificación y evaluación de los riesgos de la información financiera (Procedimiento de Gestión de Riesgos de la Información Financiera), que fue aprobado por el Consejo de Administración en junio de 2022. Dicho procedimiento describe la sistemática para la identificación y evaluación de los riesgos de la información financiera, así como la evaluación de los controles destinados a la mitigación de los mismos. Para la elaboración del procedimiento, se han tenido en cuenta todos los inputs que dan lugar a información financiera, todas las actuaciones que tratan los datos ya introducidos por algún input, y todas las actividades que dan lugar a un informe en base a los inputs y datos. Éstos son tratados de manera agrupada cuando su ciclo de vida es el mismo, y se han denominado "Eventos" de riesgo, los cuales han sido registrados en el Mapa de Riesgos SCIIF, que es mantenido por la Dirección Financiera y la Dirección de Organización y Control Interno. Se ha tenido en cuenta el riesgo de fraude, identificando profundamente las posibilidades de actos intencionales tales como la falsificación de información financiera.

Una vez identificados los riesgos y los eventos de riesgo en cada actividad, se ha evaluado el "impacto", considerando como criterios: el importe medio de cada evento, y el hecho de que el evento genere un reporte o informe dirigido fuera de la compañía. En el procedimiento se explican los criterios de valoración.

Para la evaluación de la "probabilidad", se han tenido en cuenta los siguientes criterios: nº de eventos, si el evento se genera de forma manual, si se genera por más de 2 personas, si se revisa externamente por interés legítimo del afectado, si el evento lleva aparejado una valoración o juicio. Se proporciona un valor de 1 a 5, explicándose en el procedimiento los criterios.

Como resultado de multiplicar el impacto por la probabilidad, se ha obtenido un valor de "Riesgo Inherente", clasificado en: muy bajo, bajo, medio, alto, muy alto. Para mitigar los Riesgos Inherentes, se han establecido Controles sobre los Eventos de Riesgos de la Información Financiera, que tienen en cuenta diferentes características: periodicidad, revisor, si es independiente, universo, si está automatizado, si está auditado. A cada control se le asigna una "capacidad de mitigación" en función de sus características evaluadas, que aplicada al Riesgo Inherente nos permite estimar el "Riesgo Residual" de cada Evento.

Para evaluar el Riesgo de Fraude se estiman Atractivo y Vulnerabilidad para cada uno de los Eventos de Riesgo identificados desde la perspectiva del potencial defraudador. El Atractivo se estima como el importe medio, y la Vulnerabilidad como el Riesgo Residual. El riesgo de Fraude se estima como el producto de Atractivo por Vulnerabilidad, para cada Evento. Se refleja en una columna adicional en el Mapa de Riesgos SCIIF.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia:

El proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, ya que se han tenido en cuenta todos los inputs que dan lugar a información financiera, todas las actuaciones que tratan datos ya introducidos por algún input, y todas las actividades que dan lugar a un informe en base a los inputs y datos. Los riesgos que se han analizado son los que pueden provocar falta de fiabilidad de la información financiera, para lo que se han tenido en cuenta las siguientes circunstancias:

Evento registrado no existe, registrado fuera de plazo, existente no registrado, registrado no valorado adecuadamente, registrado mal clasificado, registrado mal desglosado, registrado mal integrado, integración de eventos incorrecta, derechos y obligaciones incorrectos.

Minimizando los sucesos anteriores, se proporcionará una seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera, que es el objetivo principal del SCIIF implantado.

El Mapa de Riesgos SCIIF, con toda la información anterior, es actualizado y revisado siempre que: se identifiquen nuevos eventos de riesgo, se implanten nuevos controles, se mejoren las características de los controles existentes, se produzcan no conformidades que vayan en contra de la evaluación de riesgos y, al menos, anualmente.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial:

El Manual del SCIIF aprobado por el Consejo de Administración en junio de 2022, en su apartado 5.1, incluye la responsabilidad de la supervisión por parte de Comisión de Auditoría, de la información sobre la adecuada delimitación del perímetro de consolidación, entre otros aspectos, y los principales cambios acontecidos en relación con las estructuras societarias de la compañía.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros:

En la fase de diseño del SCIIF, se realizó un análisis de los efectos que pueden tener en los estados financieros diferentes tipos de riesgos del negocio distintos de los directamente relacionados con el proceso de preparación y aprobación de la información financiera. Todos estos riesgos están reflejados en el Mapa de Riesgos Corporativos de la compañía que, además de los riesgos relacionados con la información financiera, contempla los riesgos estratégicos, operativos y de cumplimiento, comprendiendo riesgos tecnológicos, legales, reputacionales, medioambientales, etc.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso:

El procedimiento de Gestión de Riesgos de la Información Financiera es supervisado por la Comisión de Auditoría, y es auditado internamente en el marco del Plan Anual de Auditorías de Control Interno, de cuyo resultado se informa al Consejo de Administración.

### F.3. Actividades de control.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1 Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes

La Sociedad dispone de un Manual del SCIIF que es de aplicación a la totalidad de la información financiera de todas las sociedades que forman parte del Grupo, y se ha desarrollado siguiendo las recomendaciones de la CNMV para el "Control interno sobre la información financiera en las entidades cotizadas". Dispone además de un procedimiento para la gestión de riesgos de la información financiera, un mapa de riesgos de la información financiera, con los criterios de evaluación y controles para mitigar dichos riesgos, un procedimiento para los eventos que implican un juicio de valor, y un procedimiento de controles sobre los sistemas de información financiera. Dispone además de un proceso denominado PR23 Gestión Financiera y Administrativa, donde se describen detalladamente las actividades, funciones y responsabilidades que pueden influir en la información financiera, en relación con: administración y finanzas, gestión de tesorería, captación y gestión de financiación, información corporativa control presupuestario, gestión de seguros y gestión laboral. Dentro de Administración y Finanzas se contempla de manera específica la Contabilidad. El procedimiento para los eventos que implican un juicio de valor es de aplicación a los eventos de Valoración de Activos (inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio, existencias, inversiones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas, otros activos financieros) y a eventos de Deterioro de Participaciones (pérdida de valor de participaciones de Insur, directa o indirectamente, en otras sociedades pertenecientes al Grupo). Para ambos tipos de eventos, se describe en el procedimiento la normativa aplicable, los criterios de valoración y las responsabilidades, ya que estos eventos deben ser siempre realizados y revisados por personas distintas. Los controles para cada uno de los eventos de riesgos identificados están establecidos en el Mapa de Riesgos SCIIF, donde se identifican además los responsables de los controles, así como el sistema de información que soporta cada control, si es revisado por personal externo, si implica un juicio de valor, así como el nivel de riesgo de fraude que implica.

El conjunto de estos documentos tiene por objeto establecer las prácticas de revisión y aprobación internas de la información financiera a suministrar a los mercados (incluyendo las Cuentas Anuales, los informes trimestrales y semestrales y el Informe Anual de Gobierno Corporativo) por parte de la Comisión de Auditoría y posteriormente por el Consejo de Administración.

Todas las descripciones de procesos, los riesgos posibles y controles existentes han sido validados por los responsables de los procesos. Cada proceso tiene uno o varios responsables del cumplimiento de los procedimientos aprobados y de comunicar cualquier cambio en los mismos que pudiera afectar al diseño o al cumplimiento de los controles identificados para detectar y mitigar los riesgos previstos para cada proceso.

En los documentos mencionados se describen los procedimientos de revisión y autorización de la información financiera que se publica en los mercados de valores, con indicación de los responsables de la misma (Dirección Financiera, Comisión de Auditoría y Consejo de Administración), la periodicidad con la que se realizan, los formatos oficiales de la CNMV en que se reporta, y la descripción de los documentos que se envían a los reguladores.

**F.3.2 Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.**

Los sistemas de información implantados en la compañía desde 2019 (PRINEX NAV, ERP para la actividad de promoción y patrimonial), (IBBUILDING, ERP para la actividad de construcción), (CFM, Cash Flow Manager para la conciliación bancaria), (CRM DYNAMICS 365 para la actividad comercial), han supuesto unas mejoras considerables en relación con el control interno y la fiabilidad de la información financiera. En junio de 2022, con motivo de la implantación del SCIIF, se aprobó por la Comisión de Auditoría el Procedimiento de Controles sobre los Sistemas de Información Financiera, de aplicación a PRINEX NAV, IBBUILDING y CFM, por ser éstos los sistemas de información y comunicación con mayor impacto en la información financiera. Los ERPs de la compañía son soluciones basadas en Microsoft Dynamics Business Central, que cumplen las especificaciones de normativa de soluciones de software, y cumplen la características generales de Integridad, Conservación, Accesibilidad, Legibilidad, Trazabilidad, Inalterabilidad.

El programa CFM, Cash Flow Manager, es el programa utilizado para la gestión de la conciliación bancaria en la compañía de manera sistemática. Está conectado mediante Editran a todas las entidades bancarias, y está además conectado a PRINEX NAV e IBBUILDING.

El Procedimiento de Controles sobre los Sistemas de Información describe cómo se realizan las actualizaciones del software, la seguridad de los accesos (cuenta de acceso con contraseña personal revisable periódicamente), el control sobre los cambios en el software, así como el control de los parámetros configurables del sistema.

**F.3.3 Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.**

Las actividades subcontratadas con terceros que más impacto tienen en los Estados Financieros son los procesos de valoración de activos y de contingencias legales/fiscales. En el Proceso de Gestión financiera y administrativa de la Sociedad, así como en el de Compras y Subcontratación, existe un apartado concreto que describe los criterios y el procedimiento de selección de tasadores/valoradores y abogados/ asesores legales y fiscales, así como los controles establecidos para la evaluación de litigios, métodos de valoración, seguimiento, facturación y registro contable de estos servicios. Adicionalmente, como medidas adicionales en relación con la seguridad de la información, se comprueba que los terceros subcontratados disponen de medidas para cumplir con el RGPD, firmándose contratos de Encargado de Tratamiento con aquellos colaboradores que tratan datos personales de los que Insur es responsable, mediante los cuales dichos colaboradores se comprometen al cumplimiento de lo dispuesto en el RGPD.

**F.4. Información y comunicación.**

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

**F.4.1 Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.**

El Director Financiero es el responsable de definir y mantener actualizadas las políticas contables del Grupo, tal y como se define en el Proceso de gestión financiera y administrativa de la Sociedad. Igualmente es el encargado de resolver dudas y conflictos derivados de su interpretación, con el apoyo del personal de su departamento y, en su caso, de externos independientes. Existe además un Manual del SCIIF, Mapa de Riesgos SCIIF, y resto de procedimientos del SCIIF ya comentados en los apartados anteriores.

El Consejo de Administración ha aprobado un Manual de Políticas Contables, que está publicado en la Intranet y es actualizado periódicamente. El objetivo del Manual es definir los criterios seguidos para la elaboración de los Estados Financieros individuales, bajo la normativa española del NPGC. También se describen las principales normas a seguir por el Grupo en la elaboración de los Estados Financieros Consolidados, conforme a NIIF, especialmente en los casos en que las normas permiten el uso de diferentes alternativas y recogen diferentes criterios con respecto a las normas españolas de contabilidad.

**F.4.2 Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.**

La Sociedad cuenta con un Sistema de Información (ERP) basado en Microsoft Dynamics NAV (NAVISION), denominado PRINEX NAV, que es una solución específica de gestión inmobiliaria, en la cual se realiza el registro de las operaciones y la elaboración de la información financiera de todas las empresas del Grupo con actividad de promoción y gestión patrimonial. Esta aplicación nos permite extraer la información financiera con formatos homogéneos mediante la elaboración de informes específicos, que son utilizados por todas las unidades del grupo y que soportan los estados financieros y la información que se detalle sobre el SCIIF. Adicionalmente, en el Mapa de Riesgos de la compañía, y en el Mapa de riesgos de la información financiera (SCIIF) se recogen unas actividades de control para garantizar la integridad de la información financiera y minimizar los riesgos en relación con la misma.

Para la actividad de construcción, se dispone igualmente de un ERP también basado en NAVISION denominado IB BUILDING, específico del sector de la construcción, con el objetivo de recoger de manera específica las singularidades de esta actividad, a nivel operativo y de la información financiera. Se han diseñado informes de reporting que extraen información financiera de ambos ERPs, para cada tipo de actividad, con formatos homogéneos para todas las unidades de la entidad o del grupo.

**F.5. Supervisión del funcionamiento del sistema.**

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

**F.5.1 Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por la comisión de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo a la comisión en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.**

En atención al tamaño de la Sociedad, no se dispone de un Departamento específico de Auditoría Interna, si bien se dispone de una Dirección de Organización y Control Interno que asume, junto con la Dirección Financiera, entre sus competencias, el apoyo a la Comisión de Auditoría en su labor de supervisión del Sistema de Control Interno, incluyendo el SCIIF. Esta Dirección depende funcionalmente de la Comisión de Auditoría en sus funciones de Control Interno, aunque orgánicamente depende del Director General así como funcionalmente para el resto de funciones de Organización que desarrolla. En 2022, se ha reforzado la función de Control Interno con la incorporación de una Responsable de Control Interno dedicada de manera exclusiva a funciones de Control Interno.

Según lo establecido en el artículo 4 de su Reglamento, la Comisión de Auditoría tiene entre sus funciones las siguientes:

- Supervisar la suficiencia, adecuación y eficaz funcionamiento de los sistemas de control interno, de modo que quede asegurada, por un lado la corrección, fiabilidad, suficiencia y claridad de los estados financieros de la Sociedad y de su Grupo contenidos en las Cuentas Anuales y en todas las informaciones periódicas suministradas a los organismos reguladores.

- Supervisar directamente el cumplimiento de la política de control y gestión de riesgos de la Sociedad, financieros y no financieros, a los que se enfrenta la misma; y que la información financiera de la Sociedad y del Grupo se elabora conforme a la normativa contable aplicable.

Adicionalmente ha mantenido reuniones con los auditores externos de revisión y seguimiento de estas actividades así como de las debilidades detectadas y recomendaciones realizadas por los mismos en relación a su revisión del SCIIF.

La Dirección de Organización y Control Interno propone anualmente un Plan Anual de Auditorías de Control Interno que aprueba la Comisión de Auditoría, en base a criterios de cumplimiento normativo y criterios internos fijados por la Comisión de Auditoría. En 2022, el Plan ha contemplado las siguientes materias:

- Protección de Datos
- Sistema de Control Interno de la Información Financiera SCIIF
- Procesos del RIC Mercado de Valores.
- Proceso de Rotación de Activos.
- Compliance Penal.
- Calidad, Medio Ambiente y Seguridad y Salud Laboral.
- Prevención del Blanqueo de Capitales y la Financiación del Terrorismo.

Estas auditorías internas son contratadas a profesionales externos expertos en auditoría de cada una de las materias a auditar, con el objetivo de mantener la independencia con los controles auditados y a su vez mejorar la calidad y eficacia de las auditorías realizadas. Todos los procesos de contratación son supervisados por la Comisión de Auditoría.

F.5.2 Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y a la comisión de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

Se ha desarrollado el mecanismo anterior con los Auditores de la Sociedad. Así se recoge en el Reglamento de la Comisión de Auditoría, que prevé entre las funciones de la misma "Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y los sistemas de gestión de riesgos, así como evaluar con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, todo ello sin quebrantar su independencia. A tales efectos, y en su caso, podrán presentar recomendaciones o propuestas al órgano de administración y el correspondiente plazo para su seguimiento" (artículo 5 (ii)).

El Reglamento de la Comisión de Auditoría en su artículo 6 (viii), establece que al finalizar la auditoría, la Comisión debe revisar con el auditor externo los hallazgos significativos derivados de su trabajo así como el contenido del informe de auditoría y del informe adicional para la Comisión a que se refiere el artículo 36 de la Ley de Auditoría de Cuentas. En esta revisión la Comisión debe: 1) revisar con el auditor las principales incidencias detectadas durante la auditoría, contrastarlas con la opinión de la dirección, verificando que se han solventado y, en su defecto, comprender por qué no, y realizar un seguimiento de las recomendaciones del auditor; 2) verificar el cumplimiento del plan de auditoría y, en su defecto, obtener explicación de los cambios habidos; 3) obtener explicación del auditor sobre cómo ha abordado los riesgos encontrados; y 4) analizar la opinión del auditor a la luz de las evidencias de que se dispone sobre cada área relevante del negocio;

Por otra parte, el auditor de cuentas mantiene 2 reuniones al año con el Pleno del Consejo, una con anterioridad a la fecha de cierre del ejercicio y otra antes de la formulación de las cuentas.

#### **F.6. Otra información relevante.**

Nada que señalar.

#### **F.7. Informe del auditor externo.**

Informe de:

F.7.1 Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

La información del SCIIF no ha sido sometida a revisión por parte del auditor externo, si bien en su trabajo de auditoría de las Cuentas Anuales incluyen trabajos de revisión de algunos aspectos del SCIIF conforme a lo establecido en las Normas Técnicas de Auditoría .

**G. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO**

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple [ ]      Explique [ X ]

Los Estatutos de la Sociedad no prevén límites al número de votos que puede emitir un mismo accionista. No obstante lo anterior, el artículo 25 de los Estatutos prevé restricciones que pueden suponer, para los adquirentes de acciones, una dificultad para la toma de control de la Sociedad.

El referido precepto estatutario exige un quorum de asistencia reforzado del 75% del capital social suscrito con derecho de voto en primera convocatoria y del 50% en segunda para que la Junta General pueda acordar válidamente el aumento o reducción de capital, cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones convertibles en acciones o de obligaciones que den derecho a participar en las ganancias sociales, la supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio al extranjero.

Estas limitaciones fueron aprobadas en la Junta General de Accionistas celebrada el día 30 de junio de 1990; modificadas en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el día 28 de mayo de 2011; e incorporadas al Texto Refundido de los Estatutos Sociales aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el 9 de mayo de 2015.

Asimismo, tras la aprobación del Texto refundido de los estatutos sociales por la Junta General Ordinaria de 9 de mayo de 2015, se suprimieron las mayorías reforzadas antes previstas estatutariamente para el nombramiento de consejeros, así como la exigencia de una antigüedad mínima como accionista para acceder al cargo.

La Junta General Ordinaria de la Sociedad, celebrada el 9 de abril de 2016, acordó, en relación a la emisión de obligaciones, que sólo se requeriría el quorum de asistencia reforzado para la emisión de obligaciones convertibles en acciones o de obligaciones que den derecho a participar en las ganancias sociales, siendo, en los demás casos, relativos a la emisión y admisión a negociación de obligaciones, así como el otorgamiento de garantías de la emisión de obligaciones, competencia del Consejo de Administración.

2. Que, cuando la sociedad cotizada esté controlada, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, por otra entidad, cotizada o no, y tenga, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolle actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas informe públicamente con precisión acerca de:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses que puedan presentarse.

Cumple [ ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ X ]

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

4. Que la sociedad defina y promueva una política relativa a la comunicación y contactos con accionistas e inversores institucionales en el marco de su implicación en la sociedad, así como con los asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición. Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Y que, sin perjuicio de las obligaciones legales de difusión de información privilegiada y otro tipo de información regulada, la sociedad cuente también con una política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa a través de los canales que considere adecuados (medios de comunicación, redes sociales u otras vías) que contribuya a maximizar la difusión y la calidad de la información a disposición del mercado, de los inversores y demás grupos de interés.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Y que la sociedad cuente con mecanismos que permitan la delegación y el ejercicio del voto por medios telemáticos e incluso, tratándose de sociedades de elevada capitalización y en la medida en que resulte proporcionado, la asistencia y participación activa en la Junta General.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

8. Que la comisión de auditoría vele por que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable. Y que en aquellos supuestos en que el auditor de cuentas haya incluido en su informe de auditoría alguna salvedad, el presidente de la comisión de auditoría explique con claridad en la junta general el parecer de la comisión de auditoría sobre su contenido y alcance, poniéndose a disposición de los accionistas en el momento de la publicación de la convocatoria de la junta, junto con el resto de propuestas e informes del consejo, un resumen de dicho parecer.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple [ ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ X ]

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple [ ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ X ]

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple [ X ]      Explique [ ]

14. Que el consejo de administración apruebe una política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración y que:
- a) Sea concreta y verificable.
  - b) asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración; y
  - c) favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género. A estos efectos, se considera que favorecen la diversidad de género las medidas que fomenten que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas.

Que el resultado del análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

La comisión de nombramientos verificará anualmente el cumplimiento de esta política y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [ ]

Cumple parcialmente [ ]

Explique [ X ]

El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones han tenido como política general de selección de consejeros independientes realizar un análisis previo de las necesidades del consejo de administración y ha tenido como objetivo favorecer la diversidad de conocimientos, experiencia y género. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones durante el ejercicio 2017 realizó un estudio muy específico sobre el perfil de los consejeros y las necesidades del Consejo, que trasladó al Consejo y fue tenido en cuenta en el proceso de selección y sus propuestas de nombramiento. En relación con la selección de consejeros dominicales, el Presidente del Consejo de Administración, a instancias de la comisión de Nombramientos y Retribuciones, se viene dirigiendo por escrito a los accionistas significativos para que ante las posibles renovaciones consideren las competencias y preparación necesarias para desempeñar la función de administrador de la Sociedad, e igualmente que efectúen una búsqueda activa, decidida y comprometida para identificar miembros del género femenino con las características profesionales y personales requeridas para ser nombradas consejeras de la Sociedad. En este sentido, ante la vacante producida en el ejercicio 2021 por el fallecimiento de un consejero dominical se solicitó expresamente al accionista significativo al que representaba este consejero que nombrara, si fuese posible, a una consejera. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, ante la vacante de un consejero independiente en el ejercicio 2018 restringió la búsqueda de candidatos para su sustitución al género femenino. En la Junta General Ordinaria de abril de 2019 se designaron varios consejeros dominicales, entre los que se encuentra una nueva consejera que se ha incorporado al Consejo de Administración. Tradicionalmente el Grupo ha venido considerando exclusivamente como Alta Dirección al Director General, no obstante contar con un Comité de Dirección integrado por el Director General y otros 12 directores, 3 de los cuales son de género femenino.

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Y que el número de consejeras suponga, al menos, el 40% de los miembros del consejo de administración antes de que finalice 2022 y en adelante, no siendo con anterioridad inferior al 30%.

Cumple [ ]

Cumple parcialmente [ ]

Explique [ X ]

Los Consejeros dominicales e independientes constituyen una amplia mayoría del consejo y solo existe, de entre 15, un solo consejero ejecutivo. El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones han tenido como política general de selección de consejeros independientes realizar un análisis previo de las necesidades del consejo de administración y ha tenido como objetivo favorecer la diversidad de conocimientos, experiencia y género. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones durante el ejercicio 2017 realizó un estudio muy específico sobre el perfil de los consejeros y las necesidades del Consejo, que trasladó al Consejo y fue tenido en cuenta en el proceso de selección y sus propuestas de nombramiento. En relación con la selección de consejeros dominicales, el Presidente del Consejo de Administración, a instancias de la comisión de Nombramientos y Retribuciones, se viene dirigiendo por escrito a los accionistas significativos para que ante las posibles

renovaciones consideren las competencias y preparación necesarias para desempeñar la función de administrador de la Sociedad, e igualmente que efectúen una búsqueda activa, decidida y comprometida para identificar miembros del género femenino con las características profesionales y personales requeridas para ser nombradas consejeras de la Sociedad. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, ante la vacante de un consejero independiente en el ejercicio 2018 restringió la búsqueda de candidatos para su sustitución al género femenino. En la Junta General Ordinaria de abril de 2019 se designaron varios consejeros dominicales, entre los que se encuentra una nueva consejera que se ha incorporado al Consejo de Administración.

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple [ X ]      Explique [ ]

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple [ ]      Explique [ X ]

En la actualidad la sociedad tiene solo 3 consejeros independientes y por tanto no llega al tercio del total (5/15) que el Código recomienda para las sociedades que, como ocurre en Inmobiliaria del Sur, S.A., no tienen elevada capitalización.

Se trata de una situación que viene de antiguo, que es analizada en profundidad todos los años tanto por la Comisión de Nombramientos como por el Consejo de Administración, y que por su propia naturaleza se asienta en la misma estructura de propiedad de la sociedad.

No obstante, en la estructura de gobierno corporativo hay que resaltar la presencia de seis consejeros dominicales, que aunque minoritarios representan como tales participaciones que se sitúan entre el 3% y el 9%.

Estos consejeros no tienen ningún vínculo ni familiar ni de ningún otro tipo entre sí y además representan en la mayoría de los casos a grupos vinculados a la Sociedad desde hace muchos años, existiendo siempre una vocación de permanencia a largo plazo. En especial no tienen absolutamente ninguna vinculación ni con el único consejero ejecutivo (el Presidente de la Compañía) ni con el resto de los dominicales (5) que si tienen vínculos familiares entre sí pero sin llegar a darse ninguna forma de concertación entre todos ellos.

Estos seis consejeros, aunque obviamente no son independientes tal como legalmente está definido el término, cumplen una función parecida a la de estos en defensa del accionariado disperso ("free float"). Su naturaleza de minoritarios, la no vinculación entre ellos y su vocación de propietarios estables, hace que su actuación como consejeros esté inspirada siempre en la defensa de los intereses a largo plazo de la sociedad y realicen un control independiente, intenso y eficaz de la gestión de INSUR. Hay por tanto una clara convergencia entre los intereses de los accionistas que integran el capital disperso y estos consejeros, y la defensa del interés social está siempre salvaguardada.

Hay que destacar que estos seis consejeros sumados a los 3 independientes representan una amplísima mayoría del Consejo y su porcentaje unido al "free float" asciende al 57,50%, por lo que su representación en el consejo es proporcional a ese porcentaje. El Consejo cree que la no aplicación de la recomendación 17 del Código no impide el gobierno eficaz de la Compañía, habiéndose dotado la sociedad de soluciones alternativas. Hay que recordar aquí que la propia Recomendación de la Comisión Europea de 9 de abril de 2014 sobre la calidad de la información presentada en relación con la "gobernanza empresarial" justifica el no seguir en ciertos casos las recomendaciones del código de aplicación, siempre que se dé un cabal cumplimiento del principio de "cumplir o explicar".

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ ]

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ ]

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple [ X ]      Explique [ ]

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad, que puedan perjudicar al crédito y reputación de esta y, en particular, que les obliguen a informar al consejo de administración de cualquier causa penal en la que aparezcan como investigados, así como de sus vicisitudes procesales.

Y que, habiendo sido informado o habiendo conocido el consejo de otro modo alguna de las situaciones mencionadas en el párrafo anterior, examine el caso tan pronto como sea posible y, atendiendo a las circunstancias concretas, decida, previo informe de la comisión de nombramientos y retribuciones, si debe o no adoptar alguna medida, como la apertura de una investigación interna, solicitar la dimisión del consejero o proponer su cese. Y que se informe al respecto en el informe anual de gobierno corporativo, salvo que concurran circunstancias especiales que lo justifiquen, de lo que deberá dejarse constancia en acta. Ello sin perjuicio de la información que la sociedad deba difundir, de resultar procedente, en el momento de la adopción de las medidas correspondientes.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ ]

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique de manera suficiente las razones de su dimisión o, en el caso de consejeros no ejecutivos, su parecer sobre los motivos del cese por la junta, en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración.

Y que, sin perjuicio de que se dé cuenta de todo ello en el informe anual de gobierno corporativo, en la medida en que sea relevante para los inversores, la sociedad publique a la mayor brevedad posible el cese incluyendo referencia suficiente a los motivos o circunstancias aportados por el consejero.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ ]

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ ]

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple       Explique       No aplicable

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple       Cumple parcialmente       Explique

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple       Cumple parcialmente       Explique

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple       Cumple parcialmente       Explique

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple       Cumple parcialmente       Explique       No aplicable

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple       Explique

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [ ]      Cumple parcialmente [ X ]      Explique [ ]

El Consejo de Administración de la Sociedad ha evaluado el funcionamiento de las Comisiones de Auditoría, de Nombramientos y Retribuciones y de Estrategia e Inversiones, previo informe de éstas, según sus competencias, y dentro de los miembros del Consejo de Administración, se ha evaluado a los Presidentes de la Comisión de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, Presidente ejecutivo que lo es también de la Comisión de Estrategia e Inversiones, Vicepresidente del Consejo y Consejera Coordinadora. Y, en la sesión de febrero, la autoevaluación del Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Adicionalmente se evalúa al Secretario del Consejo, aunque no es consejero.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, analizadas las características de la Sociedad, ha considerado, en principio, que dadas las dimensiones de la misma no se requiere auxilio externo para la realización de la evaluación de sus órganos sociales.

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva en ella haya presencia de al menos dos consejeros no ejecutivos, siendo al menos uno de ellos independiente; y que su secretario sea el del consejo de administración.

Cumple [ ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ X ]

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple [ ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ X ]

39. Que los miembros de la comisión de auditoría en su conjunto, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría y gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

Se dispone en la Sociedad de una Dirección de Organización y Control Interno que, en materia de Control Interno, está bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría y depende del Presidente de la Comisión de Auditoría. EL Consejo de Administración considera que la compañía no tiene el tamaño y la complejidad para dotarse de una función de auditoría interna dedicada exclusivamente a esta función, y por tanto ha buscado esta solución de división funcional, que desde su implementación está alcanzando los objetivos perseguidos.

La función de auditoría interna es asumida por la Dirección de Organización y Control Interno quien, para la realización de las auditorías en relación con los sistemas de información y los distintos componentes del Sistema de Control Interno (gestión de riesgos, procesos y actividades de control, cumplimiento normativo, prevención de riesgos penales, Código Ético de Conducta, Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los Mercados de Valores, Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo, etc.), contrata a colaboradores externos expertos en la realización de auditorías específicas para cada materia. Anualmente se aprueba por la Comisión de Auditoría el Plan de Auditorías Internas para cada periodo. En 2022 el Plan ha contemplado las siguientes materias:

- Protección de Datos.
- Sistema de Control Interno de la Información Financiera SCIIF.
- Procesos del RIC Mercado de Valores.
- Proceso de Rotación de Activos.
- Compliance Penal.
- Calidad, Medio Ambiente y Seguridad y Salud Laboral.
- Prevención del Blanqueo de Capitales y la Financiación del Terrorismo.

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría, para su aprobación por esta o por el consejo, su plan anual de trabajo, le informe directamente de su ejecución, incluidas las posibles incidencias y limitaciones al alcance que se presenten en su desarrollo, los resultados y el seguimiento de sus recomendaciones y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

La Dirección de Organización y Control Interno que asume funciones de auditoría interna estando bajo la supervisión en esta materia de la Comisión de Auditoría, anualmente presenta a la citada Comisión, para su aprobación, un Plan Anual de Auditorías, que contempla la planificación de las auditorías que se van a realizar durante el año, indicando:

- Proceso, materia o sistema de gestión que se va a auditar (seguridad informática, protección de datos, compliance penal, SCIIF, prevención del blanqueo de capitales, procesos concretos de la organización, etc.).
- Tipo de auditoría (interna, experto externo, AENOR, legal, etc.).
- Fecha prevista para la realización de la auditoría.
- Auditor.

En cada una de las sesiones de la Comisión de Auditoría que se celebra, la Dirección de Organización y Control Interno, entre otros temas, presenta un informe donde se hace el seguimiento del Plan Anual, indicando las auditorías que ya se han realizado, y elevando los informes resultantes de dichas auditorías, así como los planes de acciones correctivas propuestos, para la aprobación por la Comisión de Auditoría.

Así mismo, a principios de cada año, la Dirección de Organización y Control Interno informa a la Comisión de Auditoría del grado de cumplimiento del Plan del año anterior, con el resumen de las fechas concretas en las que se realizó cada auditoría,

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:
  - a) Supervisar y evaluar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la sociedad y, en su caso, al grupo —incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción— revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
  - b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar o proponer la aprobación al consejo de la orientación y el plan de trabajo anual de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales); recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
  - c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados y a otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables, o de cualquier otra índole, relacionadas con la compañía que adviertan en el seno de la empresa o su grupo. Dicho mecanismo deberá garantizar la confidencialidad y, en todo caso, prever supuestos en los que las comunicaciones puedan realizarse de forma anónima, respetando los derechos del denunciante y denunciado.
  - d) Velar en general por que las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica.
2. En relación con el auditor externo:
  - a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
  - b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
  - c) Supervisar que la sociedad comunique a través de la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
  - d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
  - e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple [ ]

Cumple parcialmente [ X ]

Explicar [ ]

Los Estatutos Sociales, el Reglamento del Consejo de Administración y el Reglamento de la Comisión de Auditoría contemplan como funciones de la Comisión de Auditoría todas las anteriores a excepción de la prevista en el apartado 1.b) como consecuencia de la inexistencia, por razones de dimensión de la sociedad, de una unidad formal que asuma la función de auditoría interna.

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ ]

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique o determine al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales, incluidos los relacionados con la corrupción) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) Un modelo de control y gestión de riesgos basado en diferentes niveles, del que formará parte una comisión especializada en riesgos cuando las normas sectoriales lo prevean o la sociedad lo estime apropiado.
- c) El nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- d) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- e) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple  Explique  No aplicable

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:
- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
  - b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
  - c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
  - d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
  - e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.
- Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]
51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.
- Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]
52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:
- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
  - b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
  - c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rindan cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
  - d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
  - e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.
- Cumple [ ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ X ]

53. Que la supervisión del cumplimiento de las políticas y reglas de la sociedad en materia medioambiental, social y de gobierno corporativo, así como de los códigos internos de conducta, se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, una comisión especializada en sostenibilidad o responsabilidad social corporativa u otra comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, haya decidido crear. Y que tal comisión esté integrada únicamente por consejeros no ejecutivos, siendo la mayoría independientes y se le atribuyan específicamente las funciones mínimas que se indican en la recomendación siguiente.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

54. Las funciones mínimas a las que se refiere la recomendación anterior son las siguientes:

- a) La supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y de los códigos internos de conducta de la empresa, velando asimismo por que la cultura corporativa esté alineada con su propósito y valores.
- b) La supervisión de la aplicación de la política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa así como a la comunicación con accionistas e inversores, asesores de voto y otros grupos de interés. Asimismo se hará seguimiento del modo en que la entidad se comunica y relaciona con los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación y revisión periódica del sistema de gobierno corporativo y de la política en materia medioambiental y social de la sociedad, con el fin de que cumplan su misión de promover el interés social y tengan en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La supervisión de que las prácticas de la sociedad en materia medioambiental y social se ajustan a la estrategia y política fijadas.
- e) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]

55. Que las políticas de sostenibilidad en materias medioambientales y sociales identifiquen e incluyan al menos:

- a) Los principios, compromisos, objetivos y estrategia en lo relativo a accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de la corrupción y otras conductas ilegales
- b) Los métodos o sistemas para el seguimiento del cumplimiento de las políticas, de los riesgos asociados y su gestión.
- c) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, incluido el relacionado con aspectos éticos y de conducta empresarial.
- d) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- e) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple  Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

59. Que el pago de los componentes variables de la remuneración quede sujeto a una comprobación suficiente de que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de otro tipo previamente establecidas. Las entidades incluirán en el informe anual de remuneraciones de los consejeros los criterios en cuanto al tiempo requerido y métodos para tal comprobación en función de la naturaleza y características de cada componente variable.

Que, adicionalmente, las entidades valoren el establecimiento de una cláusula de reducción ('malus') basada en el diferimiento por un período suficiente del pago de una parte de los componentes variables que implique su pérdida total o parcial en el caso de que con anterioridad al momento del pago se produzca algún evento que lo haga aconsejable.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

El pago del variable anual, que esta referenciado al EBITDA anual del Grupo y otras métricas, se efectúa una vez que las cuentas anuales individuales y consolidadas han sido auditadas sin salvedades, y la Junta General Ordinaria las ha aprobado. Esta retribución variable a corto plazo se reconsiderará en base a cualquier modificación a posteriori, por las causas que fueran, del EBITDA u otros indicadores a los que haga referencia, con la disminución correspondiente en el salario del presidente ejecutivo.

En relación con el variable a largo plazo que recogía la política de remuneraciones de los consejeros aprobada por la Junta General de Accionistas del 1 de abril de 2017, la retribución variable a largo plazo del Presidente y primer ejecutivo, consistente en la entrega de acciones, que estaba vinculada al variable a largo plazo establecido en relación con el desarrollo del Plan Estratégico 2016/2020, al igual que para el resto de los altos directivos a los que afectaba este variable a largo plazo, no se efectuó hasta que se hubieron formulado y aprobado las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020, de forma que se pudieron evaluar los distintos parámetros establecidos en relación con el desempeño acumulado en el periodo 2016/2020. Todo ello previo el análisis y comprobación por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones del cumplimiento de dichos objetivos.

La nueva política de remuneraciones, aprobada por la Junta General de Accionistas del 31 de marzo de 2022, define de nuevo una retribución variable a largo plazo para el Presidente y primer ejecutivo y para el resto de directivos, con parámetros de evaluación similares a los de la anterior, devengo en el periodo 2021-2025 y diferimiento del pago hasta 2027 (un año después de la evaluación del cumplimiento).

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ ]

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ ]

62. Que una vez atribuidas las acciones, las opciones o instrumentos financieros correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros ejecutivos no puedan transferir su titularidad o ejercitarlos hasta transcurrido un plazo de al menos tres años.

Se exceptúa el caso en el que el consejero mantenga, en el momento de la transmisión o ejercicio, una exposición económica neta a la variación del precio de las acciones por un valor de mercado equivalente a un importe de al menos dos veces su remuneración fija anual mediante la titularidad de acciones, opciones u otros instrumentos financieros.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar para satisfacer los costes relacionados con su adquisición o, previa apreciación favorable de la comisión de nombramientos y retribuciones, para hacer frente a situaciones extraordinarias sobrevenidas que lo requieran.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ ]

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ ]

64. Que los pagos por resolución o extinción del contrato no superen un importe equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios o condiciones establecidos para su percepción.

A efectos de esta recomendación, entre los pagos por resolución o extinción contractual se considerarán cualesquiera abonos cuyo devengo u obligación de pago surja como consecuencia o con ocasión de la extinción de la relación contractual que vinculaba al consejero con la sociedad, incluidos los importes no previamente consolidados de sistemas de ahorro a largo plazo y las cantidades que se abonen en virtud de pactos de no competencia post-contractual.

Cumple [ X ]      Cumple parcialmente [ ]      Explique [ ]      No aplicable [ ]

**H. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

---

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010:

[ Nada que señalar. ]

---

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

[ 28/02/2023 ]

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

[ ] Sí  
[√] No

---

**DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR**

---

Fecha fin del ejercicio de referencia: [ 31/12/2022 ]

CIF: [ A-41002205 ]

Denominación Social:

[ **INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.** ]

Domicilio social:

[ ANGEL GELAN, 2 SEVILLA ]

## **A. POLÍTICA DE REMUNERACIONES DE LA SOCIEDAD PARA EL EJERCICIO EN CURSO**

**A.1.1** Explique la política vigente de remuneraciones de los consejeros aplicable al ejercicio en curso. En la medida que sea relevante se podrá incluir determinada información por referencia a la política de retribuciones aprobada por la junta general de accionistas, siempre que la incorporación sea clara, específica y concreta.

Se deberán describir las determinaciones específicas para el ejercicio en curso, tanto de las remuneraciones de los consejeros por su condición de tal como por el desempeño de funciones ejecutivas, que hubiera llevado a cabo el consejo de conformidad con lo dispuesto en los contratos firmados con los consejeros ejecutivos y con la política de remuneraciones aprobada por la junta general.

En cualquier caso, se deberá informar, como mínimo, de los siguientes aspectos:

- a) Descripción de los procedimientos y órganos de la sociedad involucrados en la determinación, aprobación y aplicación de la política de remuneraciones y sus condiciones.
- b) Indique y, en su caso, explique si se han tenido en cuenta empresas comparables para establecer la política de remuneración de la sociedad.
- c) Información sobre si ha participado algún asesor externo y, en su caso, identidad del mismo
- d) Procedimientos contemplados en la política de remuneraciones vigente de los consejeros para aplicar excepciones temporales a la política, condiciones en las que se puede recurrir a esas excepciones y componentes que pueden ser objeto de excepción según la política.

La política de remuneraciones de los consejeros viene establecida en los artículos 50 y 51 de los Estatutos Sociales. En todo caso el importe máximo de la remuneración anual del conjunto de consejeros será el fijado por la Junta General en la política de remuneraciones trianual a la que se refiere el artículo 50 de los Estatutos Sociales.

La política de remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. se basa en los siguientes principios fundamentales:

1. Principio de moderación: El Consejo de Administración ha de procurar que su retribución sea moderada y esté alineada con las prácticas del mercado.
2. Principio de adecuación al cargo: La retribución se adecuará a la dedicación y responsabilidad asumidas.
3. Principio de independencia: En ningún caso la retribución podrá comprometer la independencia de los consejeros.
4. Principios de corresponsabilidad y sostenibilidad: La retribución variable se vinculará a los rendimientos de la Sociedad.
5. Principio de transparencia: La aplicación de este principio afecta no solo al conjunto de las retribuciones, sino también a las percibidas de forma individual.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 29 del Reglamento del Consejo de Administración, la política de remuneraciones de los consejeros, que será motivada y deberá acompañarse de un informe específico de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, se aprobará por la Junta General cada tres años como punto separado del orden del día.

En el proceso de elaboración de la propuesta motivada sobre la política de remuneraciones para el periodo 2021-2023, el Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones elaboró un estudio muy exhaustivo de las retribuciones de miembros de los consejos de administración de un amplio número de sociedades cotizadas, en especial aquellas que pueden considerarse más comparables, tanto por cuantía de capitalización como por otros indicadores contables (ingresos, EBITDA) o por pertenecer al mismo sector de actividad o sectores próximos. Este estudio fue analizado y debatido en el seno de la Comisión. La reflexión sobre estos datos y sobre el esquema retributivo de la Compañía en ese momento sirvió de punto de partida para la definición de la propuesta retributiva del consejo que se iba a proponer al Consejo de Administración para su posterior sometimiento a la aprobación de la Junta Ordinaria de 2021. El proceso fue liderado por el Presidente de la Comisión, sin intervención de asesores externos. La JGOA celebrada el 9 de abril de 2021 aprobó la política para los ejercicios 2021-2023. De conformidad con el nuevo artículo 529 novodecies LSC, en la JGOA correspondiente al ejercicio 2021 de fecha 31 de marzo de 2022, se sometió a la aprobación de la referida junta general, como punto separado del orden del día, la aprobación de la Política de Remuneraciones 2022-2024, adaptada al nuevo artículo 529 novodecies y que mantiene el mismo sistema retributivo seguido en la Política de Remuneraciones 2021-2023, con la consecuente derogación de la Política de Remuneraciones vigente hasta ese momento y correspondiente a 2021-2023.

La política de remuneraciones aprobada no identifica ningún componente que pueda ser objeto de excepción en su aplicación, ni establece condiciones en las que se pudieran aplicar excepciones, por lo que no se establecen procedimientos de aplicación de excepciones temporales a la política. No obstante, en el supuesto de que se identifiquen incertidumbres o se materialicen riesgos para la normal evolución de los negocios, como ya sucedió en el ejercicio 2020 con la crisis sanitaria de la COVID-19, en cumplimiento del principio de corresponsabilidad y sostenibilidad se tomarían las medidas correctoras temporales necesarias en los parámetros y criterios definidos en la política aprobada.

**A.1.2** Importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos (mix retributivo) y qué criterios y objetivos se han tenido en cuenta en su determinación y para garantizar un equilibrio adecuado entre los componentes fijos y variables de la remuneración. En particular, señale las acciones adoptadas por la sociedad en relación con el sistema de remuneración para reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad, lo que incluirá, en su caso, una referencia a medidas previstas para garantizar que en la política de remuneración se atienden a los resultados a largo plazo de la sociedad, las medidas adoptadas en relación con aquellas categorías de personal cuyas actividades profesionales tengan una repercusión material en el perfil de riesgos de la entidad y medidas previstas para evitar conflictos de intereses.

Asimismo, señale si la sociedad ha establecido algún período de devengo o consolidación de determinados conceptos retributivos variables, en efectivo, acciones u otros instrumentos financieros, un período de diferimiento en el pago de importes o entrega de instrumentos financieros ya devengados y consolidados, o si se ha acordado alguna cláusula de reducción de la remuneración diferida aún no consolidada o que obligue al consejero a la devolución de remuneraciones percibidas, cuando tales remuneraciones se hayan basado atendiendo a unos datos cuya inexactitud haya quedado después demostrada de forma manifiesta.

La Política de Remuneraciones 2018-2020 modificó el sistema retributivo hasta entonces vigente de los consejeros en su condición de tales en el sentido de que la retribución esté formada, únicamente, por un componente fijo y dietas de asistencia, suprimiendo la retribución variable para los consejeros en su condición de tales, adoptando la Recomendación 57 del Código de Buen Gobierno Corporativo, que recomienda que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad en cuestión y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

La Política de Remuneraciones 2022-2024 mantiene el mismo sistema retributivo y cumple la Recomendación 56 del citado Código de Buen Gobierno, pues las retribuciones fijadas son adecuadas para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad del cargo de consejero, pero sin que su importe pueda comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos. Por tanto, la Política de Remuneraciones 2022-2024 responde al criterio del Consejo de Administración de adopción de las recomendaciones del citado Código de Buen Gobierno, así como que la remuneración del Consejo sea moderada, como se ha puesto de manifiesto en el análisis de las retribuciones de empresas cotizadas comparables.

Respecto a la retribución del Presidente del Consejo de Administración por sus funciones ejecutivas se compone de:

1º.- Una retribución fija anual, en su condición de Primer Ejecutivo de la Sociedad y en función de la dedicación exclusiva que presta a INSUR, por importe de 215.250 €, revisable anualmente por el Consejo de Administración, dentro de los límites establecidos por la Política de Retribuciones y el contrato suscrito.

2º.- Una retribución variable, que no podrá exceder del 36,60 % de la retribución fija anual establecida. Anualmente el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones establecerá los objetivos y parámetros que determinarán el devengo y percepción de esta parte variable de la retribución, así como la distribución de la misma en función de cada uno de los objetivos y parámetros establecidos y el método fijado para valorarlo.

3º.- Una retribución variable a largo plazo sujeta al cumplimiento de determinadas condiciones generales e individuales y vinculada, en todo caso, al cumplimiento del Plan Estratégico de la Sociedad, consistente en la entrega de acciones de la Sociedad. El importe máximo de acciones a entregar (22.500 acciones) se ha determinado en el Consejo de Administración celebrado el 28 de enero de 2022 de conformidad con el contenido del Plan Estratégico 2021-2025, habiendo sido aprobada en la Junta General celebrada el 31 de marzo de 2022 tanto esta retribución excepcional como la correspondiente modificación de la Política. Las condiciones son las siguientes:

Condiciones Generales:

- Que, salvo circunstancias especiales debidamente justificadas, permanezca, de forma ininterrumpida, ostentando los cargos de Consejero Ejecutivo, Presidente y Primer Ejecutivo de INSUR hasta el día 31 de marzo de 2027.

- Que el Grupo INSUR obtenga 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.

Condición Individual:

- Que cumpla los objetivos individuales o personales fijados para el Consejero Ejecutivo, Presidente y Primer Ejecutivo en el Plan Estratégico 2021-2025, en razón de su concreta área o ámbito de actividad, dentro del Grupo INSUR, en el que desarrolla sus funciones como Consejero Ejecutivo, Presidente y Primer Ejecutivo.

En el contrato suscrito con el Presidente y primer ejecutivo figura una cláusula que faculta a la Sociedad a reclamar, dentro del régimen legal aplicable y recomendaciones del Código de Buen Gobierno, el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no se haya ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se haya abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

**A.1.3 Importe y naturaleza de los componentes fijos que se prevé devengarán en el ejercicio los consejeros en su condición de tales.**

- 1º.- Una retribución fija anual de 283.500 € para la totalidad de los consejeros en su condición de tales;  
2º.- Una dieta o asignación de 1.000 € por asistencia a cada una de las sesiones del Consejo de Administración y de 800 € a cada una de las comisiones de la Sociedad; y  
3º.- Una retribución fija anual para compensar el trabajo, dedicación y responsabilidad inherentes al desempeño de los siguientes cargos:
- Vicepresidente del Consejo de Administración: 23.100 €.
  - Presidente de la Comisión de Auditoría: 10.500 € (\*).
  - Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones: 10.500 € (\*).
  - Consejera Coordinadora: 10.500 € (\*).
- La retribución máxima global del Consejo de Administración será de 675.000 €.

(\*). En el supuesto de producirse cambios en la presidencia de las comisiones este importe se reparte proporcionalmente al tiempo en el cargo de cada uno de los consejeros que lo ocupen.

**A.1.4 Importe y naturaleza de los componentes fijos que serán devengados en el ejercicio por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos.**

El Presidente del Consejo de Administración por sus funciones ejecutivas ha devengado una retribución fija anual de 215.250 € en el ejercicio 2022.

**A.1.5 Importe y naturaleza de cualquier componente de remuneración en especie que será devengado en el ejercicio incluyendo, pero no limitado a, las primas de seguros abonadas en favor del consejero.**

El Consejo de Administración, en su sesión celebrada el 28 de enero de 2022, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones celebrada el 25 de enero de 2022, aprobó un sistema de retribución excepcional, de carácter variable y a largo plazo, mediante la entrega de acciones de la Sociedad, para el Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo y determinados directivos de la compañía. Este sistema respecto al Presidente y primer ejecutivo fue aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el 31 de marzo de 2022. Esta retribución variable a largo plazo en acciones tiene como finalidad la incentivación de la consecución de los objetivos marcados en el Plan Estratégico 2021-2025 de Grupo Insur y la incorporación de un elemento de fidelización.

En concreto, para el Presidente ejecutivo, el importe máximo de las acciones de esta retribución que le serán entregadas, en su caso, tras la aprobación por parte de la Junta General de Accionistas de las Cuentas Anuales del ejercicio 2025, es de 22.500 acciones. La obligación de satisfacer esta retribución excepcional queda sometida a la condición de que el beneficiario, salvo circunstancias especiales debidamente justificadas, permanezca en el cargo de Presidente del Consejo y primer ejecutivo desde la fecha del acuerdo hasta el 31 de marzo de 2027, a alcanzar unos resultados consolidados acumulados de los ejercicios 2021 a 2025, ambos inclusive, superiores a un determinado porcentaje del previsto en el Plan Estratégico 2021-2025 y a alcanzar otros objetivos vinculados al citado Plan.

**A.1.6 Importe y naturaleza de los componentes variables, diferenciando entre los establecidos a corto y largo plazo. Parámetros financieros y no financieros, incluyendo entre estos últimos los sociales, medioambientales y de cambio climático, seleccionados para determinar la remuneración variable en el ejercicio en curso, explicación de en qué medida tales parámetros guardan relación con el rendimiento, tanto del consejero, como de la entidad y con su perfil de riesgo, y la metodología, plazo necesario y técnicas previstas para poder determinar, al finalizar el ejercicio, el grado efectivo de cumplimiento de los parámetros utilizados en el diseño de la remuneración variable, explicando los criterios y factores que aplica en cuanto al tiempo requerido y métodos para comprobar que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de cualquier otro tipo a las que estaba vinculado el devengo y la consolidación de cada componente de la retribución variable.**

Indique el rango en términos monetarios de los distintos componentes variables en función del grado de cumplimiento de los objetivos y parámetros establecidos, y si existe algún importe monetario máximo en términos absolutos.

La Política de Remuneraciones 2018- 2020 modificó el sistema retributivo hasta entonces vigente de los consejeros en su condición de tales en el sentido de que la retribución esté formada, únicamente, por un componente fijo y dietas de asistencia, suprimiendo la retribución variable para los consejeros en su condición de tales, adoptando la Recomendación 57 del Código de Buen Gobierno Corporativo, que recomienda que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad en cuestión y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

La Política de Remuneraciones 2022-2024 mantiene el mismo sistema retributivo y cumple la Recomendación 56 del citado Código de Buen Gobierno, pues las retribuciones fijadas son adecuadas para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad del cargo de consejero, pero sin que su importe pueda comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

En concreto, la retribución variable del presidente del Consejo de Administración por sus funciones ejecutivas es:

1ª.- Una retribución variable anual que no podrá exceder del 36,60 % de la retribución fija anual establecida.

Anualmente el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones establece los objetivos y parámetros que determinarán el devengo y percepción de esta parte variable de la retribución, así como la distribución de esta en función de cada uno de los objetivos.

Los principales parámetros y objetivos aprobados por el Consejo de Administración, en su sesión de 24 de febrero de 2022, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, para determinar la retribución variable del presidente ejecutivo, correspondiente al ejercicio 2022, y la ponderación de cada uno de ellos, son los siguientes:

1. Corresponsabilidad, basado en el EBITDA consolidado (49,2%).
2. Evolución de la acción: cotización y liquidez (10,9%)
3. Deuda financiera neta (12,3%)
4. Presencia institucional del Grupo en la comunidad financiera y de negocios (5,5%)
5. Financiación no tradicional (9,6%)
6. Mejora del Gobierno Corporativo (4,1%)
7. Inversiones estratégicas (8,5%)

La evaluación del desempeño del presidente y primer ejecutivo durante el ejercicio 2022 y consecuentemente la determinación del importe devengado de la retribución variable anual, se efectuó por el Consejo, con ausencia del presidente, en su sesión de 28 de febrero de 2023, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

El grado de cumplimiento del parámetro de corresponsabilidad, basado en el EBITDA consolidado por integración proporcional y que cuenta con un rango comprendido entre el 75% y 125%, se midió comparando el EBITDA presupuestado con el finalmente obtenido.

El de evolución de la acción (cotización y liquidez), requería un incremento mínimo respecto del ejercicio precedente de un aumento de la liquidez y cotización del 20%.

Respecto del parámetro de deuda financiera neta, que contaba con una rango de valoración entre el 95% y 125%, la medición se efectuó comparando la deuda financiera neta resultante del balance consolidado por integración proporcional al final de ejercicio con la deuda financiera neta presupuestada.

El grado de cumplimiento del parámetro 4 anterior se determinó por comparación de las actividades previstas realizar en el Plan de Acción de Comunicación Económico-Financiera y Corporativa, aprobado por el Consejo de Administración de 28 de enero de 2022, con las actividades efectivamente desarrolladas en el ejercicio 2022 y los resultados alcanzados.

Respecto de la financiación no tradicional, el grado de cumplimiento se determinó comparando las nuevas joint ventures constituidas con la Política de Relaciones con Socios aprobada por el Consejo.

Para la determinación del grado de cumplimiento de la mejora del gobierno corporativo se tuvieron en cuenta tanto el tiempo dedicado a la deliberación de aspectos estratégicos y de riesgos, como a la incorporación de mejoras cualitativas en el contenido del paquete informativo a disposición de los consejeros.

Y, por último, para el grado de cumplimiento del parámetro inversiones estratégicas se tuvo en cuenta la naturaleza y destino de las inversiones realizadas con cargo al bono emitido a finales de 2021.

2ª.- Una retribución variable excepcional y a largo plazo, mediante entrega de un máximo de 22.500 acciones vinculada al Plan Estratégico 2021-2025 y en función del cumplimiento de las siguientes condiciones generales e individuales:

Condiciones Generales:

- Que, salvo circunstancias especiales debidamente justificadas, permanezca, de forma ininterrumpida, ostentando los cargos de Consejero Ejecutivo, Presidente y Primer Ejecutivo de INSUR hasta el día 31 de marzo de 2027.

- Que el Grupo INSUR obtenga 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.

Condición Individual:

- Que cumpla los objetivos individuales o personales fijados para el consejero ejecutivo, presidente y primer ejecutivo en el Plan Estratégico 2021-2025, en razón de su concreta área o ámbito de actividad, dentro del Grupo INSUR, en el que desarrolla sus funciones como Consejero Ejecutivo, Presidente y Primer Ejecutivo de la Sociedad.

Esta retribución variable excepcional a largo plazo en acciones fue aprobada por el Consejo de Administración en su sesión del 28 de enero de 2022 y sometida y aprobada por la Junta General de Accionistas de 31 de marzo de 2022.

Los principales parámetros, su ponderación, rangos y criterios de medición de esta retribución a largo plazo son los siguientes:

- Objetivos generales:

• Resultados acumulados en el período del Plan, con una ponderación del 40%, rango de valoración entre el 70% y 130%.

• Reducción del gap entre capitalización bursátil y NAV en un porcentaje respecto del existente a 31/12/2020, con una ponderación del 20% y una línea de corte que se fija en un gap del 36%.

• Ejecución durante el período del plan de la ampliación de capital proyectada, con una ponderación del 10%.

- Objetivos individuales:

• Diversificación geográfica, aumentando la presencia en la Comunidad de Madrid y provincia de Málaga, con una ponderación del 5% y un rango de valoración entre el 90% y 120%.

• Deuda Financiera Neta no superior a un determinado importe al finalizar el plan, con una ponderación del 10% y un rango de valoración entre el 95% y 105%.

• Reducción de los costes de estructura respecto de los existentes a 31/12/2020, con una ponderación del 5% y un rango de valoración entre el 90% y 110%.

• Desplegar un plan efectivo e integral para la implantación en el Grupo de los criterios ESG, con una ponderación del 5%.

• Elaboración de un plan de gobierno corporativo para acompañar y propiciar la ampliación de capital proyectada, con una ponderación del 5%.

De no alcanzarse el 70% de los resultados consolidados del período, no se generará el derecho a percibir esta retribución variable, sin que resulte necesario en tal supuesto evaluar el cumplimiento o no del resto de los objetivos.

Finalmente, la anterior descripción de los parámetros establecidos para determinar la retribución variable, tanto anual como a largo plazo, pone de manifiesto que estos parámetros guardan relación con los objetivos estratégicos del Grupo y con su perfil de riesgo.

**A.1.7** Principales características de los sistemas de ahorro a largo plazo. Entre otra información, se indicarán las contingencias cubiertas por el sistema, si es de aportación o prestación definida, la aportación anual que se tenga que realizar a los sistemas de aportación definida, la prestación a la que tengan derecho los beneficiarios en el caso de sistemas de prestación definida, las condiciones de consolidación de los derechos económicos a favor de los consejeros y su compatibilidad con cualquier tipo de pago o indemnización por resolución o cese anticipado, o derivado de la terminación de la relación contractual, en los términos previstos, entre la sociedad y el consejero.

Se deberá indicar si el devengo o consolidación de alguno de los planes de ahorro a largo plazo está vinculado a la consecución de determinados objetivos o parámetros relacionados con el desempeño a corto y largo plazo del consejero.

No existen en la sociedad sistemas de ahorro a largo plazo (jubilación, plan de supervivencia, etc.) a los que alude este apartado.

**A.1.8** Cualquier tipo de pago o indemnización por resolución o cese anticipado o derivado de la terminación de la relación contractual en los términos previstos entre la sociedad y el consejero, sea el cese a voluntad de la empresa o del consejero, así como cualquier tipo de pactos acordados, tales como exclusividad, no concurrencia post-contractual y permanencia o fidelización, que den derecho al consejero a cualquier tipo de percepción.

Conforme a lo establecido en el artículo 51 de los Estatutos Sociales y según lo regulado en el contrato aprobado por el Consejo, existe una indemnización en caso de cese involuntario del consejero ejecutivo.

**A.1.9** Indique las condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos. Entre otras, se informará sobre la duración, los límites a las cuantías de indemnización, las cláusulas de permanencia, los plazos de preaviso, así como el pago como sustitución del citado plazo de preaviso, y cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo. Incluir, entre otros, los pactos o acuerdos de no concurrencia, exclusividad, permanencia o fidelización y no competencia post-contractual, salvo que se hayan explicado en el apartado anterior.

El Consejo de Administración de la sociedad, en su reunión del día 25 de abril de 2014, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, aprobó las condiciones básicas a que habría de ajustarse el contrato del Presidente, como consejero ejecutivo y primer ejecutivo de la compañía.

Sobre la base de esas condiciones previamente aprobadas, el Consejo de Administración, en su reunión de 28 de noviembre de 2014 aprobó el contrato entre la Compañía y el Presidente, por sus funciones ejecutivas, que fue ratificado en acuerdo del Consejo de Administración de fecha 9 de abril de 2016, donde se efectuó la relección del Presidente y ratificaron las facultades delegadas y el referido contrato. Con fecha 2 de abril de 2017 se novó este contrato para la inclusión de una retribución excepcional, de carácter variable y a largo plazo, mediante la entrega de acciones. Con fecha 3 de abril de 2020 el Consejo de Administración reeligió al Presidente, ratificando sus facultades. El Consejo de Administración celebrado el 13 de abril de 2020 ratificó su contrato como consejero ejecutivo.

Las condiciones del contrato son las siguientes:

- Naturaleza del contrato: Mercantil.
- Duración: Hasta que cumpla la edad de 70 años o la que los Estatutos Sociales o el Reglamento del Consejo de Administración establezcan como límite para ser nombrado o desempeñar el cargo de consejero.
- Remuneración: una parte fija, una variable a corto plazo y una variable a largo plazo mediante la entrega de acciones.

Las remuneraciones fijas y variable a corto plazo serán establecidas cada año por el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en cuantía que estará en consonancia con la retribución de los consejeros ejecutivos de empresas cotizadas en el sector y dimensiones similares y la situación económica de la sociedad. La retribución variable a largo plazo mediante la entrega de acciones será establecida por el Consejo de Administración cuando es aprobado el plan estratégico al cual está vinculada dicha retribución variable.

- Pacto de exclusividad: El Consejero Ejecutivo no podrá mientras esté en el ejercicio de su cargo, desempeñar el cargo de consejero ejecutivo en ninguna otra compañía. Se excluyen solamente las compañías de carácter familiar y/o mera tenencia de bienes.
- No competencia: Durante los dos años siguientes a su cese como primer ejecutivo de la compañía, no podrá ocupar cargos de consejero ejecutivo en ninguna compañía del sector que sea competencia de INSUR.

- Indemnización en caso de extinción del contrato: Se establecen determinadas indemnizaciones para el supuesto de extinción no voluntaria y anticipada del contrato, que no excederán en ningún caso de dos años de retribución, en función del tiempo de permanencia como Presidente en dicha fecha.
- Arbitraje: Las controversias surgidas en la interpretación o aplicación del contrato serán resueltas mediante arbitraje de equidad.
- Cobertura social: El Consejero Ejecutivo quedará encuadrado en la Seguridad Social, como asimilado al Régimen General.
- Seguro: La compañía se obliga a suscribir una Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil que cubra las posibles responsabilidades civiles en que pudiera incurrir el Consejero Ejecutivo en el desempeño de sus funciones ejecutivas, según la práctica común en Compañías similares.

**A.1.10** La naturaleza e importe estimado de cualquier otra remuneración suplementaria que será devengada por los consejeros en el ejercicio en curso en contraprestación por servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.

La política de remuneraciones no contempla estos conceptos retributivos.

**A.1.11** Otros conceptos retributivos como los derivados, en su caso, de la concesión por la sociedad al consejero de anticipos, créditos y garantías y otras remuneraciones.

La política de remuneraciones no contempla estos conceptos retributivos.

**A.1.12** La naturaleza e importe estimado de cualquier otra remuneración suplementaria prevista no incluida en los apartados anteriores, ya sea satisfecha por la entidad u otra entidad del grupo, que se devengará por los consejeros en el ejercicio en curso.

La política de remuneraciones no contempla estos conceptos retributivos.

**A.2.** Explique cualquier cambio relevante en la política de remuneraciones aplicable en el ejercicio en curso derivada de:

- Una nueva política o una modificación de la política ya aprobada por la Junta.
- Cambios relevantes en las determinaciones específicas establecidas por el consejo para el ejercicio en curso de la política de remuneraciones vigente respecto de las aplicadas en el ejercicio anterior.
- Propuestas que el consejo de administración hubiera acordado presentar a la junta general de accionistas a la que se someterá este informe anual y que se propone que sean de aplicación al ejercicio en curso.

En el ejercicio 2022 es de aplicación la política de remuneraciones para el periodo 2022-2024 aprobada por la Junta General de Accionistas el 31 de marzo de 2022.  
El Consejo de Administración en su sesión del 28 de enero de 2022 aprobó el Plan de retribución variable excepcional a largo plazo en acciones para el Presidente Ejecutivo, que fue aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el 31 de marzo de 2022.

**A.3.** Identifique el enlace directo al documento en el que figure la política de remuneraciones vigente de la sociedad, que debe estar disponible en la página web de la sociedad.

La política de remuneraciones de los consejeros para el periodo 2022-2024 puede consultarse en: <http://grupoinsur.com/accionistas-e-inversores/gobierno-corporativo/remuneraciones-de-los-consejeros/>

**A.4.** Explique, teniendo en cuenta los datos facilitados en el apartado B.4, cómo se ha tenido en cuenta el voto de los accionistas en la junta general a la que se sometió a votación, con carácter consultivo, el informe anual de remuneraciones del ejercicio anterior.

Según se indica en el apartado B.4 el informe anual de remuneraciones del ejercicio 2021 contó con el voto a favor del 99,8747% del capital representado en la Junta General de Accionistas de fecha 31 de marzo de 2022.

**B. RESUMEN GLOBAL DE CÓMO SE APLICÓ LA POLÍTICA DE RETRIBUCIONES DURANTE EL EJERCICIO CERRADO**

**B.1.1** Explique el proceso que se ha seguido para aplicar la política de remuneraciones y determinar las retribuciones individuales que se reflejan en la sección C del presente informe. Esta información incluirá el papel desempeñado por la comisión de retribuciones, las decisiones tomadas por el consejo de administración y, en su caso, la identidad y el rol de los asesores externos cuyos servicios se hayan utilizado en el proceso de aplicación de la política retributiva en el ejercicio cerrado.

Para la retribución variable a corto plazo, considerando los objetivos del Presupuesto de cada ejercicio, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones prepara, antes de comenzar el ejercicio o a principios del mismo, con intervención de todos sus miembros, el Plan de Retribución para el Presidente ejecutivo y Director General en base al Presupuesto del ejercicio, para acomodar dichas retribuciones a los objetivos del Presupuesto, todo ello con el fin de elevar al Consejo, dentro del primer trimestre de cada año, la propuesta de retribuciones, caracterizada por la prudencia y la moderación, alineándose con los objetivos de la compañía a corto plazo.

Para la retribución variable a largo plazo, una vez aprobado el Plan Estratégico, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, con intervención de todos sus miembros, propone el Plan de Retribución variable a largo plazo para el Presidente ejecutivo y Director General en base al Plan, todo ello con el fin de elevar al Consejo, la propuesta de retribuciones, caracterizada por la prudencia y la moderación, alineándose con los objetivos de la compañía a medio y largo plazo. En algunos ejercicios del ámbito del Plan, sobre todo a mitad del período de implantación del mismo, se hace una evaluación del plan de retribución a largo plazo para ver posibles contingencias que hayan podido ocurrir. Todo este análisis es llevado a cabo por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y revisado y aprobada cualquier decisión por el Consejo de Administración.

La política de remuneraciones aprobada para el período 2022-2024 establece que los consejeros en su condición de tales perciban remuneraciones por dietas, en función de su asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de las Comisiones a las que pertenecen y un importe fijo de 283.500 euros que se distribuye a partes iguales entre los 15 miembros del Consejo. Adicionalmente el Vicepresidente del Consejo de Administración y los Presidentes de las comisiones de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones perciben una cantidad fija como remuneración de ese cargo al igual que la consejera coordinadora.

El Presidente, como primer ejecutivo de la sociedad, ha recibido en concepto de sueldo una remuneración fija y otra variable en función de los objetivos propuestos por la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones y aprobados por el Consejo de Administración para el ejercicio 2022. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones en su reunión de 23 de febrero de 2023 ha evaluado el cumplimiento de los parámetros establecidos para el devengo de la retribución variable del consejero ejecutivo con la finalidad de establecer la propuesta al Consejo de Administración en relación al componente variable de la remuneración del ejercicio 2022.

**B.1.2** Explique cualquier desviación del procedimiento establecido para la aplicación de la política de remuneraciones que se haya producido durante el ejercicio.

En la aplicación de la política de remuneraciones del ejercicio 2022 se ha seguido el procedimiento establecido en la misma.

**B.1.3** Indique si se ha aplicado cualquier excepción temporal a la política de remuneraciones y, de haberse aplicado, explique las circunstancias excepcionales que han motivado la aplicación de estas excepciones, los componentes específicos de la política retributiva afectados y las razones por las que la entidad considera que esas excepciones han sido necesarias para servir a los intereses a largo plazo y la sostenibilidad de la sociedad en su conjunto o para asegurar su viabilidad. Cuantifique, asimismo, el impacto que la aplicación de estas excepciones ha tenido sobre la retribución de cada consejero en el ejercicio.

No se han producido excepciones en la aplicación de la política en el ejercicio 2022.

**B.2.** Explique las diferentes acciones adoptadas por la sociedad en relación con el sistema de remuneración y cómo han contribuido a reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad, incluyendo una referencia a las medidas que han sido adoptadas para garantizar que en la remuneración devengada se ha atendido a los resultados a largo plazo de la sociedad y alcanzado un equilibrio adecuado entre los componentes fijos y variables de la remuneración, qué medidas han sido adoptadas en relación con aquellas categorías de personal cuyas actividades profesionales tengan una

repercusión material en el perfil de riesgos de la entidad, y qué medidas han sido adoptadas para evitar conflictos de intereses, en su caso.

El Consejo de Administración celebrado el 28 de febrero de 2022, aprobó la política de remuneraciones de los consejeros para el periodo 2022-2024 propuesta por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en su reunión del 25 de febrero de 2022 y aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el 31 de marzo de 2022. Resumidamente, el Consejo de Administración, en su sesión celebrada el día 28 de febrero de 2022, acordó, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, continuar con la misma Política de Remuneraciones que en el trienio anterior.

Habida cuenta de que la política de remuneraciones de los consejeros se adecua a los criterios que para la remuneración de los consejeros establece la actual LSC, a juicio del Consejo, no supone una exposición a riesgos excesivos, dados los controles internos (departamento de control interno y Comisión de Auditoría) y externos (auditoría de cuentas), que controlan la fiabilidad y transparencia de los estados financieros de la compañía y sus Resultados, y, en cuanto al consejero ejecutivo, que los parámetros y objetivos de su retribución variable, así como los fijados para los Altos Directivos, están alineados con los objetivos a medio y largo plazo de la compañía fijados en su Plan Estratégico y Presupuestos. El Consejo ha considerado que no es necesario establecer cautelas especiales adicionales, salvo el control permanente y continuo por las Comisiones Auxiliares (Comisiones de Auditoría, Nombramientos y Retribuciones, y de Estrategia e Inversiones) y el seguimiento de los Planes y Presupuestos, a lo que se añade la política de gestión y control de riesgos que lleva a cabo la citada Comisión de Auditoría como órgano especializado.

**B.3.** Explique cómo la remuneración devengada y consolidada en el ejercicio cumple con lo dispuesto en la política de retribución vigente y, en particular, cómo contribuye al rendimiento sostenible y a largo plazo de la sociedad.

Informe igualmente sobre la relación entre la retribución obtenida por los consejeros y los resultados u otras medidas de rendimiento, a corto y largo plazo, de la entidad, explicando, en su caso, cómo las variaciones en el rendimiento de la sociedad han podido influir en la variación de las remuneraciones de los consejeros, incluyendo las devengadas cuyo pago se hubiera diferido, y cómo éstas contribuyen a los resultados a corto y largo plazo de la sociedad.

La retribución de los consejeros en el ejercicio 2022 se ajusta a la política de remuneraciones para el periodo 2022-2024 en todos sus componentes.

Como se ha indicado en el apartado B.1 anterior, los consejeros en su condición de tales perciben un importe fijo que se reparte linealmente entre los 15 miembros del consejo y un importe también fijo por asistencia a cada una de las reuniones del Consejo o de las Comisiones y por ostentar la presidencia de las mismas o el cargo de consejera coordinadora. No existe por tanto en los consejeros por su condición de tales relación entre su retribución y los resultados u otras medidas de rendimiento de la entidad. Esta relación solo se produce en el caso del consejero ejecutivo cuyos objetivos son establecidos y evaluados anualmente en su desempeño por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y aprobados por el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

La retribución variable a largo plazo depende, fundamentalmente, de objetivos de rendimiento a largo plazo y, por tanto, su devengo implica un determinado nivel de rendimiento de la sociedad, vinculado al cumplimiento del Plan Estratégico, en este caso referido al periodo 2021-2025. Respecto a los rendimientos a corto plazo, la retribución variable a corto plazo está principalmente vinculada a esos rendimientos, utilizando diversas medidas, como el ebitda, y considerando también los riesgos, como la deuda financiera neta.

**B.4.** Informe del resultado de la votación consultiva de la junta general al informe anual sobre remuneraciones del ejercicio anterior, indicando el número de abstenciones y de votos negativos, en blanco y a favor que se hayan emitido:

	Número	% sobre el total
Votos emitidos	16.058.447	86,02
	Número	% sobre emitidos
Votos negativos	20.124	0,13
Votos a favor	16.038.323	99,87
Votos en blanco		0,00
Abstenciones		0,00

Observaciones

**B.5. Explique cómo se han determinado los componentes fijos devengados y consolidados durante el ejercicio por los consejeros en su condición de tales, su proporción relativa para cada consejero y cómo han variado respecto al año anterior.**

Los componentes fijos devengados por los consejeros en su condición de tales durante el ejercicio vienen establecidos en la política de remuneraciones para el periodo 2022-2024.

Los componentes fijos establecidos en la política de remuneraciones para el periodo 2022-2024 fueron determinados tras un estudio exhaustivo de las retribuciones de los consejeros de las empresas cotizadas realizado por el presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y fijándose en función de empresas comparables por su capitalización y nivel de actividad.

Los importes devengados concretamente han sido:

1º.- Una retribución fija anual de 283.500 € para la totalidad de los consejeros en su condición de tales que se reparte a partes iguales;

2º.- Una dieta o asignación de 1.000 € por asistencia a cada una de las sesiones del Consejo de Administración y de 800 € a cada una de las comisiones de la Sociedad; y

3º.- Una retribución fija anual para compensar el trabajo, dedicación y responsabilidad inherentes al desempeño de los siguientes cargos:

- Vicepresidente del Consejo de Administración: 23.100 €.

- Presidente de la Comisión de Auditoría: 10.500 €.

- Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones: 10.500 €.

- Consejera Coordinadora: 10.500 €.

Los componentes fijos devengados en el ejercicio 2022 son los establecidos en la política de remuneraciones del periodo 2022-2024. Respecto a la anterior política, de aplicación en el ejercicio 2021, se ha producido una actualización de las retribuciones del 5% exclusivamente en las retribuciones fijas y del 12,5% del importe total máximo a percibir por el Consejo, teniendo en cuenta, de un lado, la situación de inflación producida sin que las retribuciones se hubieran modificado desde el año 2018 y, de otro, la necesidad de aumentar el importe global de la retribución máxima del Consejo, a fin de poder satisfacer dietas por todas las sesiones del Consejo y Comisiones que se celebren, lo que no fue posible, por ejemplo en el ejercicio 2021, al haberse alcanzado el tope global establecido.

**B.6. Explique cómo se han determinado los sueldos devengados y consolidados, durante el ejercicio cerrado, por cada uno de los consejeros ejecutivos por el desempeño de funciones de dirección, y cómo han variado respecto al año anterior.**

La remuneración del Presidente por sus funciones ejecutivas en el ejercicio 2022 ha sido:

1º.- Retribución fija: aprobada por el Consejo de Administración del 28 de febrero de 2022 por importe de 215.250 €.

2º.- Retribución variable a corto plazo: la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y el propio Consejo de Administración evaluó el grado de cumplimiento de los objetivos establecidos para la retribución variable del Presidente del Consejo de Administración por sus funciones ejecutivas correspondiente al año 2022 aprobando una retribución variable del 34,88% que se aplicará a la retribución fija, por debajo del máximo establecido del 36,60%.

En el ejercicio 2021:

1º.- Retribución fija: aprobada por el Consejo de Administración del 26 de febrero de 2021 por importe de 205.000 €.

2º.- Retribución variable a corto plazo: la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y el propio Consejo de Administración evaluó el grado de cumplimiento de los objetivos establecidos para la retribución variable del Presidente del Consejo de Administración por sus funciones ejecutivas correspondiente al año 2021 aprobando una retribución variable del 32,22% que se aplicará a la retribución fija, por debajo del máximo establecido del 36,60%.

3º.- Retribución variable a largo plazo en acciones: el Consejo de Administración, en su reunión de fecha 26 de febrero de 2021, evaluó el cumplimiento de los objetivos del Plan Estratégico 2016-2020 acordando asignarle 15.894 acciones, al haberse celebrado la Junta General Ordinaria de Accionistas el 9 de abril de 2021, en la que, entre otros asuntos, fueron aprobadas las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión consolidados del Grupo correspondientes al ejercicio 2020, momento en el que correspondía su liquidación.

**B.7. Explique la naturaleza y las principales características de los componentes variables de los sistemas retributivos devengados y consolidados en el ejercicio cerrado.**

En particular:

- a) Identifique cada uno de los planes retributivos que han determinado las distintas remuneraciones variables devengadas por cada uno de los consejeros durante el ejercicio cerrado, incluyendo información sobre su alcance, su fecha de aprobación, fecha de implantación, condiciones en su caso de consolidación, periodos de devengo y vigencia, criterios que se han utilizado para la evaluación del desempeño y cómo

ello ha impactado en la fijación del importe variable devengado, así como los criterios de medición que se han utilizado y el plazo necesario para estar en condiciones de medir adecuadamente todas las condiciones y criterios estipulados, debiendo explicarse en detalle los criterios y factores que ha aplicado en cuanto al tiempo requerido y métodos para comprobar que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de cualquier otro tipo a las que estaba vinculado el devengo y consolidación de cada componente de la retribución variable.

- b) En el caso de planes de opciones sobre acciones u otros instrumentos financieros, las características generales de cada plan incluirán información sobre las condiciones tanto para adquirir su titularidad incondicional (consolidación), como para poder ejercitar dichas opciones o instrumentos financieros, incluyendo el precio y plazo de ejercicio.
- c) Cada uno de los consejeros, y su categoría (consejeros ejecutivos, consejeros externos dominicales, consejeros externos independientes u otros consejeros externos), que son beneficiarios de sistemas retributivos o planes que incorporan una retribución variable.
- d) En su caso, se informará sobre los periodos de devengo o de aplazamiento de pago establecidos que se hayan aplicado y/o los periodos de retención/no disposición de acciones u otros instrumentos financieros, si existieran.

Explique los componentes variables a corto plazo de los sistemas retributivos:

La única remuneración variable a corto plazo que establece la política de remuneraciones de los consejeros para el periodo 2022-2024 es la del Presidente por sus funciones ejecutivas.  
Nos remitimos a la información del apartado A.1 anterior.

Explique los componentes variables a largo plazo de los sistemas retributivos:

La única remuneración variable a largo plazo que establece la política de remuneraciones de los consejeros para el periodo 2022-2024 es la del Presidente por sus funciones ejecutivas.  
Nos remitimos a la información del apartado A.1 anterior.

**B.8.** Indique si se ha procedido a reducir o a reclamar la devolución de determinados componentes variables devengados cuando se hubiera, en el primer caso, diferido el pago de importes no consolidados o, en el segundo caso, consolidado y pagado, atendiendo a unos datos cuya inexactitud haya quedado después demostrada de forma manifiesta. Describa los importes reducidos o devueltos por la aplicación de las cláusulas de reducción (malus) o devolución (clawback), por qué se han ejecutado y los ejercicios a que corresponden.

Durante el ejercicio 2022 no se ha reducido ni reclamado la devolución de ningún componente variable al no proceder efectuar reclamación ni devolución alguna.

**B.9.** Explique las principales características de los sistemas de ahorro a largo plazo cuyo importe o coste anual equivalente figura en los cuadros de la Sección C, incluyendo jubilación y cualquier otra prestación de supervivencia, que sean financiados, parcial o totalmente, por la sociedad, ya sean dotados interna o externamente, indicando el tipo de plan, si es de aportación o prestación definida, las contingencias que cubre, las condiciones de consolidación de los derechos económicos a favor de los consejeros y su compatibilidad con

cualquier tipo de indemnización por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero.

No existen en la sociedad sistemas de ahorro a largo plazo a los que alude este apartado.

**B.10.** Explique, en su caso, las indemnizaciones o cualquier otro tipo de pago derivados del cese anticipado, sea el cese a voluntad de la empresa o del consejero, o de la terminación del contrato, en los términos previstos en el mismo, devengados y/o percibidos por los consejeros durante el ejercicio cerrado.

La política de remuneraciones no tiene establecidas indemnizaciones para el caso de terminación de las funciones de los consejeros en su condición de tales. Para el caso del Consejero Ejecutivo nos remitimos al apartado A.1 anterior.

**B.11.** Indique si se han producido modificaciones significativas en los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos y, en su caso, explique las mismas. Asimismo, explique las condiciones principales de los nuevos contratos firmados con consejeros ejecutivos durante el ejercicio, salvo que se hayan explicado en el apartado A.1.

El 27 de mayo de 2022 se suscribió un nuevo contrato con el Presidente y Primer Ejecutivo para incluir en el mismo la retribución variable a largo plazo mediante entrega de acciones, vinculada al Plan Estratégico 2021-2025 y aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 31 de marzo de 2022.

**B.12.** Explique cualquier remuneración suplementaria devengada a los consejeros como contraprestación por los servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.

La política de remuneraciones no contempla estos conceptos retributivos.

**B.13.** Explique cualquier retribución derivada de la concesión de anticipos, créditos y garantías, con indicación del tipo de interés, sus características esenciales y los importes eventualmente devueltos, así como las obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

La política de remuneraciones no contempla estos conceptos retributivos.

**B.14.** Detalle la remuneración en especie devengada por los consejeros durante el ejercicio, explicando brevemente la naturaleza de los diferentes componentes salariales.

La única remuneración en especie contemplada en la política de remuneraciones de los consejeros es el sistema de retribución excepcional, de carácter variable y a largo plazo, mediante la entrega de acciones de la Sociedad, para el Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo. Este sistema fue aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el 31 de marzo de 2022. Esta retribución variable a largo plazo en acciones tiene como finalidad la incentivación de la consecución de los objetivos marcados en el Plan Estratégico 2021-2025 de Grupo Insur y la incorporación de un elemento de fidelización. En concreto, para el Presidente ejecutivo, el importe máximo de las acciones de esta retribución que le serían entregadas, en su caso, tras la aprobación por parte de la Junta General de Accionistas de las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2025, es de 22.500 acciones. La obligación de satisfacer esta retribución excepcional quedaba sometida a la condición de que el beneficiario permaneciese en el cargo de Presidente del Consejo y primer ejecutivo desde la fecha del acuerdo hasta el 31 de marzo de 2027, salvo circunstancias especiales, debidamente justificadas, y a alcanzar unos resultados consolidados acumulados de los ejercicios 2021 a 2025, ambos inclusive, superiores a un determinado porcentaje del previsto en el Plan Estratégico 2021-2025, así como lograr otros objetivos vinculados al citado Plan.

**B.15.** Explique las remuneraciones devengadas por el consejero en virtud de los pagos que realice la sociedad cotizada a una tercera entidad en la cual presta servicios el consejero, cuando dichos pagos tengan como fin remunerar los servicios de éste en la sociedad.

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad no ha realizado pagos a ninguna tercera entidad con el fin de remunerar los servicios de ningún consejero

**B.16.** Explique y detalles los importes devengados en el ejercicio en relación con cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, incluyendo todas las prestaciones en cualquiera de sus formas, como cuando tenga la consideración de operación vinculada o, especialmente, cuando afecte de manera significativa a la imagen fiel de las remuneraciones totales devengadas por el consejero, debiendo explicarse el importe otorgado o pendiente de pago, la naturaleza de la contraprestación recibida y las razones por las que se habría considerado, en su caso, que no constituye una remuneración al consejero por su condición de tal o en contraprestación por el desempeño de sus funciones ejecutivas, y si se ha considerado apropiado o no incluirse entre los importes devengados en el apartado de “otros conceptos” de la sección C.

La política de remuneraciones no contempla otros conceptos retributivos.

**C. DETALLE DE LAS RETRIBUCIONES INDIVIDUALES CORRESPONDIENTES A CADA UNO DE LOS CONSEJEROS**

Nombre	Tipología	Periodo de devengo ejercicio 2022
Don RICARDO PUMAR LOPEZ	Presidente Ejecutivo	Desde 01/01/2022 hasta 31/12/2022
MENEZPLA, S.L.	Vicepresidente Dominical	Desde 01/01/2022 hasta 31/12/2022
INCRECISA, S.L.	Consejero Dominical	Desde 01/01/2022 hasta 31/12/2022
Don JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	Consejero Dominical	Desde 01/01/2022 hasta 31/12/2022
Don AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	Consejero Dominical	Desde 01/01/2022 hasta 31/12/2022
Don ALBERTO DE HOYOS-LIMÓN PUMAR	Consejero Dominical	Desde 01/01/2022 hasta 31/12/2022
Doña CANDELAS ARRANZ PUMAR	Consejero Dominical	Desde 01/01/2022 hasta 31/12/2022
Don LUIS ALARCON DE FRANCISCO	Consejero Dominical	Desde 31/03/2022 hasta 31/12/2022
Don SALVADOR GRANELL BALEN	Consejero Dominical	Desde 01/01/2022 hasta 31/12/2022
Don FERNANDO PUMAR LOPEZ	Consejero Dominical	Desde 01/01/2022 hasta 31/12/2022
Don ANTONIO ROMAN LOZANO	Consejero Dominical	Desde 31/03/2022 hasta 31/12/2022
Don ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	Consejero Dominical	Desde 01/01/2022 hasta 31/12/2022
Don JORGE SEGURA RODRIGUEZ	Consejero Independiente	Desde 01/01/2022 hasta 31/12/2022
Don JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	Consejero Independiente	Desde 01/01/2022 hasta 31/12/2022
Doña BRITA HEKTOEN WERGELAND	Consejero Independiente	Desde 01/01/2022 hasta 31/12/2022
INVERFASUR, S.L.	Consejero Dominical	Desde 01/01/2022 hasta 31/03/2022
BON NATURA, S.A.	Consejero Dominical	Desde 01/01/2022 hasta 31/03/2022

C.1. Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración individualizada de cada uno de los consejeros (incluyendo la retribución por el ejercicio de funciones ejecutivas) devengada durante el ejercicio.

a) Retribuciones de la sociedad objeto del presente informe:

i) Retribución devengada en metálico (en miles de €)

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2022	Total ejercicio 2021
Don RICARDO PUMAR LOPEZ	19	18		215	75				327	307
MENEZPLA, S.L.	42	22							64	61
INCRECISA, S.L.	19	18							37	36
Don JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	19	18							37	35
Don AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	19	18							37	36
Don ALBERTO DE HOYOS-LIMÓN PUMAR	19	18							37	
Doña CANDELAS ARRANZ PUMAR	19	16							35	33
Don LUIS ALARCON DE FRANCISCO	14	12							26	
Don SALVADOR GRANELL BALEN	19	18							37	36
Don FERNANDO PUMAR LOPEZ	19	18							37	22
Don ANTONIO ROMAN LOZANO	14	12							26	
Don ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	19	17							36	36
Don JORGE SEGURA RODRIGUEZ	19	22	11						52	49
Don JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	19	22	11						52	49
Doña BRITA HEKTOEN WERGELAND	30	22							52	49
INVERFASUR, S.L.	5	5							10	36
BON NATURA, S.A.	5	5							10	36

Observaciones

ii) Cuadro de movimientos de los sistemas de retribución basados en acciones y beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados.

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2022		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2022		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2022	
		Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes/ consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes
Don RICARDO PUMAR LOPEZ	Plan 2021-2025 de retribución basada en acciones	22.500	22.500					0,00				

Observaciones

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo.

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Sin datos	

## INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Nombre	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)				Importe de los fondos acumulados (miles €)			
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Sin datos								

### Observaciones

[

]

#### iv) Detalle de otros conceptos

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Sin datos		

### Observaciones

[

]

b) Retribuciones a los consejeros de la sociedad cotizada por su pertenencia a órganos de administración de sus entidades dependientes:

i) Retribución devengada en metálico (en miles de €)

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2022	Total ejercicio 2021
Sin datos										

Observaciones

[ ]

ii) Cuadro de movimientos de los sistemas de retribución basados en acciones y beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados.

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2022		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2022		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2022	
		Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes/ consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes
Sin datos												

Observaciones

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo.

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Sin datos	

Nombre	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)				Importe de los fondos acumulados (miles €)			
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Sin datos								

Observaciones

iv) Detalle de otros conceptos

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Sin datos		

Observaciones

c) Resumen de las retribuciones (en miles de €):

Se deberán incluir en el resumen los importes correspondientes a todos los conceptos retributivos incluidos en el presente informe que hayan sido devengados por el consejero, en miles de euros.

Nombre	Retribución devengada en la Sociedad					Retribución devengada en sociedades del grupo					Total ejercicio 2022 sociedad + grupo
	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2022 sociedad	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2022 grupo	
Don RICARDO PUMAR LOPEZ	327				327						327
MENEZPLA, S.L.	64				64						64
INCRECISA, S.L.	37				37						37
Don JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	37				37						37
Don AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	37				37						37
Don ALBERTO DE HOYOS- LIMÓN PUMAR	37				37						37
Doña CANDELAS ARRANZ PUMAR	35				35						35

## INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Nombre	Retribución devengada en la Sociedad					Retribución devengada en sociedades del grupo					Total ejercicio 2022 sociedad + grupo
	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2022 sociedad	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2022 grupo	
Don LUIS ALARCON DE FRANCISCO	26				26						26
Don SALVADOR GRANELL BALEN	37				37						37
Don FERNANDO PUMAR LOPEZ	37				37						37
Don ANTONIO ROMAN LOZANO	26				26						26
Don ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	36				36						36
Don JORGE SEGURA RODRIGUEZ	52				52						52
Don JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	52				52						52
Doña BRITA HEKTOEN WERGELAND	52				52						52
INVERFASUR, S.L.	10				10						10
BON NATURA, S.A.	10				10						10
<b>TOTAL</b>	<b>912</b>				<b>912</b>						<b>912</b>

Observaciones

**C.2.** Indique la evolución en los últimos 5 años del importe y variación porcentual de la retribución devengada por cada uno de los consejeros de la cotizada que lo hayan sido durante el ejercicio, de los resultados consolidados de la sociedad y de la remuneración media sobre una base equivalente a tiempo completo de los empleados de la sociedad y de sus entidades dependientes que no sean consejeros de la cotizada.

	Importes totales devengados y % variación anual								
	Ejercicio 2022	% Variación 2022/2021	Ejercicio 2021	% Variación 2021/2020	Ejercicio 2020	% Variación 2020/2019	Ejercicio 2019	% Variación 2019/2018	Ejercicio 2018
<b>Consejeros ejecutivos</b>									
Don RICARDO PUMAR LOPEZ	327	-25,00	436	59,71	273	-8,39	298	4,93	284
<b>Consejeros externos</b>									
Don ALBERTO DE HOYOS-LIMÓN PUMAR	37	-	0	-	0	-	0	-	0
Don ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	36	0,00	36	16,13	31	-6,06	33	-5,71	35
Don ANTONIO ROMAN LOZANO	26	-	0	-	0	-	0	-	0
Don AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	37	2,78	36	9,09	33	0,00	33	-5,71	35
BON NATURA, S.A.	10	-72,22	36	24,14	29	-17,14	35	0,00	35
Doña CANDELAS ARRANZ PUMAR	35	6,06	33	13,79	29	38,10	21	-	0
Don FERNANDO PUMAR LOPEZ	37	68,18	22	-	0	-	0	-	0
INCRECISA, S.L.	37	2,78	36	16,13	31	-11,43	35	-2,78	36

## INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

	Importes totales devengados y % variación anual								
	Ejercicio 2022	% Variación 2022/2021	Ejercicio 2021	% Variación 2021/2020	Ejercicio 2020	% Variación 2020/2019	Ejercicio 2019	% Variación 2019/2018	Ejercicio 2018
INVERFASUR, S.L.	10	-72,22	36	16,13	31	-11,43	35	-2,78	36
Don JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	37	5,71	35	16,67	30	-14,29	35	0,00	35
Don LUIS ALARCON DE FRANCISCO	26	-	0	-	0	-	0	-	0
MENEZPLA, S.L.	64	4,92	61	12,96	54	-11,48	61	-1,61	62
Don SALVADOR GRANELL BALEN	37	2,78	36	16,13	31	-11,43	35	-2,78	36
Don JORGE SEGURA RODRIGUEZ	52	6,12	49	11,36	44	-10,20	49	0,00	49
Don JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	52	6,12	49	13,95	43	-12,24	49	0,00	49
Doña BRITA HEKTOEN WERGELAND	52	6,12	49	13,95	43	-10,42	48	54,84	31
<b>Resultados consolidados de la sociedad</b>									
	15.006	24,87	12.017	-42,99	21.080	138,35	8.844	-12,20	10.073
<b>Remuneración media de los empleados</b>									
	47	11,90	42	7,69	39	-7,14	42	2,44	41

### Observaciones

La retribución del ejercicio 2021 del Presidente ejecutivo incluía el beneficio bruto de las acciones correspondientes al sistema de remuneración variable excepcional a largo plazo del "Plan 2016-2020 de retribución basada en acciones". Estas acciones las recibió en el ejercicio 2021 en cumplimiento de los objetivos marcados para todo el periodo que abarca el citado plan.

**D. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

---

Si existe algún aspecto relevante en materia de remuneración de los consejeros que no se haya podido recoger en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas retributivas de la sociedad en relación con sus consejeros, detállelos brevemente.

[ Nada que señalar. ]

Este informe anual de remuneraciones ha sido aprobado por el consejo de administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

[ 28/02/2023 ]

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

- [ ] Si
- [✓] No