



Informe de Auditoría de Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes

(Junto con las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado de Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio finalizado el 31.12.2024)



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

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 2024, la cuenta de resultados, el estado de 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 2024, 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 éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de existencias inmobiliarias

Véase Notas 4g y 14 de las cuentas anuales consolidadas

<i>Cuestión clave de la auditoría</i>	<i>Cómo se abordó la cuestión en nuestra auditoría</i>
<p>El Grupo posee, principalmente, 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 2024 asciende a 118.087 miles de euros. El Grupo valora estos activos a coste de adquisición o producción, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor neto de realización de los mismos fuera inferior.</p> <p>En este sentido, el Grupo, con periodicidad anual y utilizando expertos independientes con experiencia en los mercados en los que se ubican sus existencias inmobiliarias, determina el valor neto de realización de las mismas a partir de metodologías de valoración frecuentemente usadas en el mercado tal y como se describe en la nota 14 de la memoria consolidada adjunta.</p> <p>La valoración de las existencias inmobiliarias requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, entre las que destacan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 • la tasa interna usada en la actualización <p>Debido al elevado grado de juicio requerido y la incertidumbre asociada a las citadas estimaciones y a la significatividad del valor de las existencias inmobiliarias, la valoración de las mismas se ha considerado una cuestión clave de auditoría.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Evaluación del diseño e implementación de los controles clave relacionados con el proceso de valoración de las existencias inmobiliarias. – Obtención de los informes de valoración de los expertos contratados por el Grupo y evaluación de la competencia, capacidad y objetividad de estos, además de la adecuación de su trabajo, que ha sido utilizado como evidencia de auditoría. Asimismo, junto con la involucración de nuestros especialistas de valoración, hemos: <ul style="list-style-type: none"> • Evaluado la razonabilidad de la metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por el Grupo, y • Para una muestra de activos seleccionada entre aquellos con mayor relevancia en la cartera del Grupo y aquellos con variaciones de valor significativas respecto al ejercicio anterior, hemos realizado una revisión de las valoraciones obtenidas, evaluando las principales hipótesis consideradas, teniendo en consideración, para ello, información disponible del sector y transacciones de activos similares a la cartera de existencias inmobiliarias propiedad del Grupo. – Evaluación de si la información revelada en las cuentas anuales consolidadas cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo.

Valoración de inversiones inmobiliarias

Véase Notas 4d y 10 de las cuentas anuales consolidadas

<i>Cuestión clave de la auditoría</i>	<i>Cómo se abordó la cuestión en nuestra auditoría</i>
<p>El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (principalmente oficinas, locales comerciales y hoteles) situados, principalmente, en las provincias de Sevilla y Madrid, cuyo valor neto contable, a 31 de diciembre de 2024, asciende a 194.567 miles de euros. El Grupo valora estos activos a coste de adquisición menos amortización acumulada, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor recuperable de los mismos fuera inferior. El importe recuperable para estos activos se ha calculado en base a su valor razonable.</p> <p>En este sentido, el Grupo, con periodicidad anual y utilizando expertos independientes con experiencia en los mercados en los que se ubican sus activos inmobiliarios, determina el valor razonable de los mismos, a partir de metodologías de valoración frecuentemente usados en el mercado tal y como se describe en la nota 10 de la memoria consolidada adjunta.</p> <p>La valoración de los activos inmobiliarios requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, entre las que destacan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado - La tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización - El valor residual del activo al final del período de proyección - La tasa de salida o “exit yield” - Tasa de ocupación <p>Debido al elevado grado de juicio requerido y la incertidumbre asociada a las citadas estimaciones y a la significatividad del valor de las inversiones inmobiliarias, la valoración de las mismas se ha considerado una cuestión clave de auditoría.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Evaluación del diseño e implementación de los controles clave relacionados con el proceso de valoración de los activos inmobiliarios. - Obtención de los informes de valoración de los expertos contratados por el Grupo y evaluación de la competencia, capacidad y objetividad de estos, además de la adecuación de su trabajo, que ha sido utilizado como evidencia de auditoría. Asimismo, junto con la involucración de nuestros especialistas de valoración, hemos: <ul style="list-style-type: none"> • Evaluado la razonabilidad de la metodología de valoración utilizados por los expertos contratados por el Grupo, • Para una muestra de activos seleccionada entre aquellos con mayor relevancia en la cartera del Grupo y aquellos con variaciones de valor significativas respecto al ejercicio anterior, hemos realizado una revisión de las valoraciones obtenidas, evaluando la razonabilidad de las principales hipótesis consideradas, teniendo en consideración, para ello, información disponible del sector y transacciones de activos similares a la cartera de activos inmobiliarios propiedad del Grupo, y • Evaluado la sensibilidad del valor recuperable ante cambios en determinadas hipótesis que puedan considerarse razonables. - Evaluación de si la información revelada en las cuentas anuales consolidadas cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo.



Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2024, 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 la información contenida en 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 ha 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 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría 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.

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.



- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines 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 relativos a 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 medidas de salvaguarda adoptadas para eliminar o reducir la amenaza.

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.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado el archivo digital del formato electrónico único europeo (FEUE) de Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2024 que comprende un archivo XHTML en el que se incluyen las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 y los ficheros XBRL con el etiquetado realizado por la sociedad, 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 2024 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 éstas 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 25 de febrero de 2025.

Periodo de contratación _____

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 11 de abril de 2024 nos nombró como auditores del Grupo por un período de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

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

 RAMON JESUS MONEDERO AGUILAR
26/02/2025

Inscrito en el R.O.A.C. 23050

Este informe se
corresponde con el
sello distintivo
nº 07/25/00038
emitido por el
Instituto de Censores
Jurados de Cuentas
de España

Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes

El Consejo de Administración de la sociedad Inmobiliaria del Sur, S.A., en cumplimiento de la normativa mercantil vigente, ha formulado con fecha 26 de febrero de 2025 las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2024 siguiendo los requerimientos de formato y etiquetado establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815 de la Comisión Europea. El código hash del archivo de formulación es el

8A1E0DF02A2B29F15F82B453EE2662B4BAE43BA25DBAC8B5B847EC0F248673F9

Los que suscriben, a los efectos previstos en el artículo 8, 1b) del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, formulan la siguiente DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD en relación con estas Cuentas Anuales Consolidadas:

Que hasta donde alcanza nuestro conocimiento, las citadas Cuentas Anuales Consolidadas elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto y que el informe de gestión consolidado incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrenta.

Sevilla, a 26 de febrero de 2025

D. Ricardo Pumar López
Presidente

D. Esteban Jiménez Planas
Vicepresidente

D^a. Blanca Conradi Trueba
Vocal

D. Augusto Sequeiros Pumar
Vocal

D. Alberto de Hoyos-Limón Pumar
Vocal

D. José Manuel Pumar López
Vocal

Increcisa, S.L. representada por
D. Ignacio Ybarra Osborne
Vocal

D^a. Candelas Arranz Pumar
Vocal

D. Antonio Román Lozano
Vocal

D. Salvador Granell Balén
Vocal

D. Luis Alarcón de Francisco
Vocal

D^a. Brita Hektoen Wergeland
Vocal

D. José Luis Galán González
Vocal

D. Guillermo Pumar Ortiz
Vocal

D^a. María Luisa García García
Vocal

DILIGENCIA: Extendida a los efectos de hacer constar que el miembro del Consejo de Administración, D. Luis Alarcón de Francisco, no asistió a la sesión del Consejo de Administración de 26 de febrero de 2025 delegando en favor del Consejero Don José Manuel Pumar López, su voto con instrucciones (votando favorablemente la formulación).

D. Ricardo Astorga Morano
Secretario del Consejo de Administración
No consejero

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:	Nota 16		
Otros activos intangibles		54	110	Capital social		37.338	37.338
Inmovilizado material	Nota 8	1.780	1.816	Reservas		103.966	98.008
Inversiones inmobiliarias	Nota 10	194.567	205.511	Menos: Acciones de la Sociedad Dominante		(1.709)	(1.496)
Activos por derecho de uso	Nota 9	120	265	Beneficios (pérdidas) consolidados del ejercicio atribuidos a la sociedad dominante		20.606	11.305
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	Notas 11 y 12-a	19.105	19.230	Beneficios (pérdidas) consolidados del ejercicio		20.692	11.456
Activos por impuestos diferidos	Nota 19	10.376	10.201	(Beneficios (pérdidas) consolidados del ejercicio atribuido a Intereses minoritarios)		(86)	(151)
Otros activos financieros valorados a coste amortizado	Nota 13	53.676	53.827	Menos: Dividendo a cuenta	Nota 3	(5.041)	(2.614)
Total activo no corriente		279.678	290.960	Otro resultado global - participación de las inversiones contabilizadas por el método de la participación		(82)	-
				Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante		155.078	142.541
				Participaciones no dominantes	Nota 16	3.203	3.187
				Total patrimonio neto	Nota 16	158.281	145.728
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Pasivos financieros no corrientes		155.504	165.615
				Subvenciones oficiales		71	79
				Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	Nota 18.a	10.309	5.832
				Pasivos financieros con entidades de crédito	Nota 18.a	141.535	157.086
				Otros pasivos financieros	Nota 18.b	3.514	2.459
				Pasivos por arrendamiento	Nota 9	75	159
				Pasivos por impuestos diferidos	Nota 19	10.040	9.811
				Otras provisiones	Nota 17	821	713
				Total pasivo no corriente		166.365	176.139
				PASIVO CORRIENTE:			
				Pasivos financieros corrientes		132.939	126.240
ACTIVO CORRIENTE:				Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	Nota 18.a	42.402	33.428
Existencias	Nota 14	123.568	114.951	Pasivos financieros con entidades de crédito a largo plazo	Nota 18.a	25.989	18.496
Activos por contratos con clientes	Nota 20.a.2	3.178	2.892	Pasivos financieros con entidades de crédito a corto plazo	Nota 18.a	35.070	42.225
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	Nota 19	1.150	2.327	Otros pasivos financieros	Nota 18.b	8.208	4.318
Otros créditos con Administraciones Públicas	Nota 19	8.188	6.924	Pasivos por arrendamiento	Nota 9	41	120
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Nota 13	32.881	29.337	Pasivos por contratos con clientes	Nota 20.a.2	10.436	15.859
Instrumentos financieros derivados	Nota 13	-	1.300	Otras deudas con administraciones públicas	Nota 19	10.793	11.794
Otros activos financieros valorados a coste amortizado	Nota 13	2.566	4.044	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	Nota 18.c	50.027	35.092
Otros activos corrientes		1.194	1.386	Otros pasivos corrientes		181	186
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 15	55.390	29.264	Total pasivo corriente		183.147	161.518
Total activo corriente		228.115	192.425			507.793	483.385
TOTAL ACTIVO		507.793	483.385	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		507.793	483.385

Las Notas 1 a 24 forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2024

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

(Miles de Euros)

	Notas	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 20.a	164.491	138.210
+/- Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		46.204	(11.796)
Trabajos efectuados por el Grupo para activos no corrientes		801	4.547
Aprovisionamientos		(159.905)	(89.311)
Gastos por retribuciones a los empleados	Nota 20.b	(13.853)	(12.532)
Gastos por amortización	Notas 8, 9 y 10	(4.387)	(4.013)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		11	11
Otros ingresos		1.875	2.140
Otros gastos		(12.508)	(13.084)
(Pérdidas) / Reversiones de pérdidas por deterioro de valor de activos por contratos con clientes	Nota 13	-	135
(Pérdidas) / Reversiones de pérdidas por deterioro de valor de activos no corrientes	Nota 10	591	(880)
Beneficios / (Pérdidas) netas derivadas de ventas de activos no corrientes	Notas 4.d y 10	6.504	8.901
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	Nota 12.a	3.167	133
Otros resultados		(74)	296
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		32.917	22.757
Ingresos financieros de activos financieros valorados a coste amortizado	Nota 13	6.322	3.202
Gastos financieros de pasivos financieros valorados a coste amortizado	Nota 18.d	(15.966)	(14.504)
Gastos financieros capitalizados		2.849	3.883
Diferencias por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	Nota 23	92	(6)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 13	-	5
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		26.214	15.337
Impuestos sobre las ganancias	Nota 19	(5.522)	(3.881)
RESULTADO DEL EJERCICIO		20.692	11.456
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante		20.606	11.305
Participaciones no dominantes		86	151
Beneficio por acción (en euros):			
<i>De operaciones continuadas</i>			
Básico	Nota 5-a	1,12	0,61
Diluido	Nota 5-b	1,12	0,61

Las Notas 1 a 24 forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2024

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO 2024

(Miles de Euros)

	Notas	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
RESULTADO CONSOLIDADO DESPUÉS DE IMPUESTOS (I)		20.692	11.456
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo		-	(18)
- Participación en otro resultado global de las inversiones contabilizadas por el método de la participación		(110)	-
- Efecto impositivo		28	6
RESULTADOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		(82)	(12)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
- Efecto impositivo		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS DEL PERIODO (III)		-	-
TOTAL RESULTADO GLOBAL (I+II+III)		20.610	11.444
a) Atribuible a los accionistas de la sociedad dominante		20.524	11.293
b) Atribuible a participaciones no dominantes		86	151

Las Notas 1 a 24 forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2024

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Miles de Euros)

	Capital Social	Reservas	Acciones de la Sociedad dominante	Dividendo a cuenta	Resultado atribuible a la Sociedad dominante	Otro resultado global	Participaciones no dominantes	Total Patrimonio
						Cobertura flujos efectivo		
Saldos al 31 de diciembre de 2022	37.338	88.941	(1.177)	(2.800)	15.006	-	3.147	140.455
Distribución del resultado de 2022 (a)	-	9.079	-	2.800	(15.006)	-	(111)	(3.238)
Total resultado global de 2023	-	(12)	-	-	11.305	-	151	11.444
Dividendo a cuenta (Nota 3)	-	-	-	(2.614)	-	-	-	(2.614)
Operaciones con acciones propias	-	-	(319)	-	-	-	-	(319)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	37.338	98.008	(1.496)	(2.614)	11.305	-	3.187	145.728
Distribución del resultado de 2023 (b)	-	5.958	-	2.614	(11.305)	-	(70)	(2.803)
Total resultado global de 2024	-	-	-	-	20.606	(82)	86	20.610
Dividendo a cuenta (Nota 3)	-	-	-	(5.041)	-	-	-	(5.041)
Operaciones con acciones propias	-	-	(213)	-	-	-	-	(213)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	37.338	103.966	(1.709)	(5.041)	20.606	(82)	3.203	158.281

(a) Dividendo complementario de la distribución del resultado del ejercicio 2023.

(b) Dividendo complementario de la distribución del resultado del ejercicio 2024.

Las Notas 1 a 24 forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2024

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS
PARA EL CIERRE DEL EJERCICIO 2024**

(Miles de Euros)

	Notas	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado consolidado del ejercicio		20.692	11.456
Ajustes al resultado:		11.264	17.218
Amortizaciones (+)		4.387	4.013
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	Notas 8, 9 y 10	(591)	880
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	Nota 10	(6.504)	(8.901)
Beneficio de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados (+/-)	Nota 23	(92)	6
Participación en Beneficio/Pérdida de Negocios conjuntos (+/-)	Nota 12.a	(3.167)	(133)
Otros ajustes de consolidación (+/-)		1.924	5.958
Imputación de subvenciones oficiales a resultados (-)		(9)	(9)
Ingresos financieros (-)		(6.322)	(3.202)
Gastos financieros (+)		15.884	14.504
Gastos por pagos basados en acciones (+)	Nota 21	232	221
Impuesto sobre las ganancias (+)		5.522	3.881
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(13.370)	(15.284)
Pagos de intereses (-)		(16.731)	(13.998)
Pagos por impuestos (-)		(2.961)	(4.488)
Cobros de intereses (+)		6.322	3.202
Cambios en el capital corriente:		2.128	3.077
Aumento/(Disminución) de existencias (+/-)	Nota 14	(5.496)	7.190
Aumento/(Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	Nota 13	(6.423)	(10.212)
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	Nota 18.c	13.933	4.682
Aumento/(Disminución) de otros activos corrientes y no corrientes(+/-)		3.079	1.764
Aumento/(Disminución) de otros pasivos corrientes y no corrientes(+/-)		(2.965)	(347)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)		20.714	16.467
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones (-):			
Otros activos intangibles		-	-
Inmovilizado material	Nota 8	(269)	(154)
Inversiones inmobiliarias	Nota 10	(801)	(5.062)
Otros activos financieros corrientes y no corrientes	Nota 13	(4.410)	-
Negocios conjuntos	Nota 12	(10.248)	(11.181)
Desinversiones (+):			
Inversiones inmobiliarias	Notas 4.d y 10	11.278	13.876
Otros activos financieros corrientes y no corrientes		92	9.531
Negocios conjuntos	Nota 12	16.598	3.054
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)		12.240	10.064
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(445)	(540)
Adquisición de instrumentos propios (-)		(445)	(540)
Enajenación de instrumentos propios (+)		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(967)	(23.597)
Emisión de obligaciones y otros valores negociables		56.700	49.500
Devolución de obligaciones y otros valores negociables		(42.813)	(49.250)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)		53.247	29.907
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)		(68.101)	(53.754)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(5.416)	(6.031)
Dividendos pagados (-)		(5.416)	(6.031)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)		(6.828)	(30.168)
4. Efecto de las variaciones de los tipos de cambio en el efectivo o equivalentes (4)		-	-
5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1+2+3+4)		26.126	(3.637)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		29.264	32.901
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		55.390	29.264

Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, 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 2024

1. Naturaleza, Actividad y Composición del Grupo

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., (en adelante la Sociedad) 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.

Inmobiliaria del Sur, S.A. es la Sociedad dominante de un Grupo formado por sociedades dependientes. Asimismo, el Grupo tiene inversiones en entidades asociadas y negocios conjuntos (véase Nota 11).

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 2024 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 consideradas negocios 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.
- ✓ 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 Córdoba Patrimonial, S.L.U.: Actividad Patrimonial.
- ✓ IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.: Actividad Patrimonial.
- ✓ 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.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ Bermes Uno Residencial, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ Atenea Living, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Playa Macenas Living, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Estepona Golf 208, S.A.: Promoción, construcción y venta.

La Sociedad tiene sus acciones admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Valencia.

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 neto consolidado, la situación financiera consolidada y los resultados consolidados del Grupo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas 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 se han formulado a partir de los registros contables de Inmobiliaria del Sur, S.A. y del resto de sociedades integradas en el Grupo. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 se han preparado de conformidad con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria y con los requerimientos de formato y marcado establecidos en el Reglamento Delegado UE 2018/815 de la Comisión Europea, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2024 y del rendimiento financiero consolidado, de sus flujos de efectivo consolidados y de los cambios en el patrimonio neto consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

El Grupo adoptó las NIIF-UE al 1 de enero de 2004 y aplicó en dicha fecha la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera".

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2024 (NIIF-UE) difieren de los utilizados por las entidades integradas en el mismo (Plan General de Contabilidad español, PGC), 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.

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024, que han sido formuladas en reunión de su Consejo de Administración celebrada el 26 de febrero de 2025, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin modificación alguna.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023, aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 11 de abril de 2024, que se incluyen a efectos comparativos, también fueron elaboradas de acuerdo con las NIIF-UE del mismo modo que las del ejercicio 2024.

Entrada en vigor de nuevas normas contables

Desde el 1 de enero de 2024, han entrado en vigor las siguientes Normas e Interpretaciones adoptadas por la Unión Europea:

Adoptadas por la Unión Europea		Aplicación obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de:
Modificaciones y/o interpretaciones		
Modificación a la NIC 1: Clasificación de pasivos como corriente o no corriente y pasivo no corrientes con condiciones	Aclaraciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes y, en particular, de aquellos cuyo vencimiento anticipado está condicionado al cumplimiento de covenants.	1 de enero de 2024
Modificación a la NIIF 16: Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior	Aclaraciones respecto a la contabilización posterior de los pasivos por arrendamientos que surgen en las transacciones de venta y arrendamiento posterior.	1 de enero de 2024
Modificaciones a la NIC 7: Estado de flujos de efectivo y a la NIIF 7 Instrumentos financieros: Desgloses – Acuerdos financieros con proveedores (Acuerdos de confirming)	Se introducen nuevos requisitos de desglose de información específicos de los acuerdos de confirming y sus efectos en los pasivos y flujos de efectivo de la empresa, incluyendo el riesgo de liquidez y gestión.	1 de enero de 2024

Las normas e interpretaciones adaptadas por la Unión Europea con entrada en vigor desde el 1 de enero de 2024 no han tenido impacto significativo en los estados financieros consolidadas a 31 de diciembre de 2024.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, 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:

No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea en la fecha de publicación de este documento		Aplicación obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de:
Modificaciones y/o interpretaciones		
Modificaciones a la NIIF y NIIF 9 Clasificación y valoración de instrumentos financieros	Aclara los criterios para la baja de pasivos financieros liquidados a través de sistemas de pagos electrónicos, los criterios de clasificación de ciertos activos financieros e introduce nuevos requerimientos de desglose adicionales.	1 de enero de 2026
Annual Improvements Volume 11	El documento incluye aclaraciones, simplificaciones, correcciones y cambios destinados a mejorar la coherencia de diversas normas: la NIIF 1 (sobre la aplicación de la contabilidad de coberturas por un primer adoptante), NIIF 7 (desgloses del resultado de la baja de activos financieros, información a revelar sobre las diferencias diferidas entre el valor razonable y el precio de transacción e información a revelar sobre el riesgo crediticio), NIIF 10 (determinación de un "agente de facto") y NIC 7 (modificaciones editoriales sobre el método de puesta en equivalencia y coste al presentar los flujos de efectivo de inversiones en asociadas y negocios conjuntos). Asimismo, se modifica la NIIF 9 para aclarar que las cuentas a cobrar se deben reconocer en el momento inicial por el importe determinado de acuerdo con la NIIF 15, siempre que no contengan un componente financiero significativo o cuando se aplica la simplificación práctica de la norma y que la baja de los pasivos por arrendamiento está sujeta a los criterios de baja de la NIIF 9, de forma que la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o parte del mismo, extinguido o transferido a otra parte y la contraprestación pagada, incluyendo activos diferentes al efectivo transferidos o pasivos asumidos, se debe reconocer en resultados y no contra el activo por derecho de uso.	1 de enero de 2026
NIIF 18: Presentación y desglose de estados financieros	Se establecen nuevos requerimientos de presentación y desglose de los estados financieros, reemplazando a la NIC 1 actualmente en vigor.	1 de enero de 2027

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 consolidadas del Grupo correspondiente al próximo ejercicio.

b) Comparación de la información-

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2023 se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos con la información relativa al período anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

c) Responsabilidad de la información, estimaciones contables relevantes e hipótesis y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables-

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

La preparación de las cuentas anuales consolidadas de conformidad con NIIF-UE requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. En este sentido, se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales consolidadas.

i) Estimaciones contables relevantes e hipótesis

- La vida útil del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias (Notas 8 y 10)
- El valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo (Notas 8, 10 y 14). El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes a lo largo del ejercicio 2024 para sus activos inmobiliarios.
- El importe de determinadas provisiones (Nota 17)
- El reconocimiento de los activos por impuestos diferidos (Nota 19). El Grupo reconoce activos por impuestos diferidos, principalmente por créditos fiscales y derechos de deducción en la medida en que se disponga de beneficios fiscales futuros contra los que se puedan cargar las diferencias temporarias, basándose en hipótesis de la dirección relativas al importe y los calendarios de pagos de beneficios fiscales futuros.
- El cumplimiento de ratios financieros asociados a contratos de financiación (Nota 18.a)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2024 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.

ii) Juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

El Grupo considera que mantiene el control en una sociedad participada cuando tiene la capacidad suficiente para establecer políticas financieras y operativas, de forma que pueda obtener beneficios de sus actividades. Por el contrario, no tiene el control sobre las entidades asociadas con un porcentaje igual o inferior al 50% puesto que por pactos para sociales no se dispone de poder para intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la entidad asociada.

d) Cambios en criterios contables-

No se ha producido ningún cambio de criterio contable durante el ejercicio 2024 y 2023.

e) Agrupación de partidas-

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

f) Moneda funcional y moneda de presentación-

Las cuentas anuales consolidadas se presentan en miles de euros, redondeadas al millar más cercano, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad dominante. En la actualidad el Grupo no realiza operaciones en el extranjero ni en una moneda diferente al euro.

g) 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 2024.

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	
	2024	2023
Resultado contable, antes de impuestos	9.878	5.039
Impuesto sobre sociedades	1.448	1.368
Resultado contable después de impuestos	11.326	6.407
A dividendos	10.268	5.414
A reserva de capitalización IS 2023 (art. 25 Ley 27/2014)	-	874
A reserva de capitalización IS 2024 (art. 25 Ley 27/2014)	962	-
A reservas voluntarias	96	119
TOTAL	11.326	6.407

La propuesta de dividendos, en la aplicación del resultado del ejercicio 2024, supone un reparto de 0,55 euros por cada una de las 18.669.031 acciones en circulación.

Con fecha 27 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2024 de 0,27 euros por acción, lo que ascendió a un total de 5.041 miles de euros, que fue pagado el 13 de enero de 2025.

Estas cantidades a distribuir no excedían de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio por la Sociedad dominante, deducida la estimación del Impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

El estado contable previsional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

	Miles de euros
Beneficios distribuibles del ejercicio 2024 a 27.12.2024:	11.260
Proyección de resultados netos de impuestos hasta el 31.12.24	11.225
Menos, dotación requerida a reserva legal	-
Menos, pérdidas de ejercicios anteriores	-
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2024 con cargo a la cuenta de resultados	11.225
Dividendos a cuenta distribuidos en el ejercicio anteriormente	-
Previsión de tesorería del período comprendido entre 27.12.2024 y el 27.12.2025:	
Saldos de tesorería al 27.12.2024 ⁽¹⁾	17.451
Cobros proyectados	10.448
Pagos proyectados, incluido el dividendo a cuenta ⁽²⁾	(19.015)
Saldos de tesorería proyectados al 27.12.2025	8.884

(1) incluye disponible en pólizas de crédito por importe de 5.305 miles de euros

(2) incluye tanto el dividendo a cuenta por importe de 5.041 miles de euros a pagar con fecha 13 de enero de 2025, como el pago del dividendo complementario, si es aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas, en la aplicación del resultado del ejercicio 2024, por importe de 5.227 miles de euros.

Con fecha 29 de diciembre de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, con base en un estado demostrativo de liquidez, aprobó la entrega de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2023 de 0,14 euros por acción, lo que ascendió a un total de 2.614 miles de euros. Dicho dividendo a cuenta fue pagado con fecha 15 de enero de 2024, por lo que, tras la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante de la aplicación del resultado del ejercicio 2023, hubo lugar al pago de un dividendo complementario, con fecha 1 de julio de 2024, de 0,15 euros por cada una de las 18.669.031 acciones en circulación, lo que ascendió a un total de 2.800 miles de euros.

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. Principios contables

a) Principios de consolidación-

(1) Entidades dependientes

Se consideran entidades dependientes aquellas sobre las que el Grupo ejerce control. Una sociedad dependiente se controla cuando por su implicación en ella está expuesto, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma.

Los ingresos, gastos y flujos de efectivo de las entidades dependientes se incluyen en las cuentas anuales consolidadas desde la fecha de adquisición, que es aquella, en la que el Grupo obtiene efectivamente el control de las mismas. Las entidades dependientes se excluyen de la consolidación desde la fecha en la que se ha perdido el control.

Las transacciones y saldos mantenidos con empresas del Grupo y los beneficios o pérdidas no realizados han sido eliminados en el proceso de consolidación.

Las políticas contables de las entidades dependientes se han adaptado a las políticas contables del Grupo, para transacciones y otros eventos que, siendo similares se hayan producido en circunstancias parecidas.

Los estados financieros de las entidades dependientes utilizados en el proceso de consolidación están referidos a la misma fecha de presentación y mismo periodo que las de la Sociedad dominante.

Las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación mediante el método de integración global son las siguientes:

	Porcentaje de participación	
	2024	2023
Sociedades Dependientes:		
Insur Promoción Integral, S.L.U.	100%	100%
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	100%	100%
Insur Patrimonial, S.L.U.	100%	100%
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	-	100%
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	100%	100%
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	100%	100%
IDS Madrid Manzanares, S.A.	90%	90%

(2) Entidades asociadas

Se consideran entidades asociadas, aquellas sobre las que el Grupo ejerce influencia significativa, entendiéndose como la capacidad de intervenir en las decisiones financieras y operativas, sin que suponga la existencia de control o de control conjunto.

Las inversiones en entidades asociadas se reconocen inicialmente por su coste de adquisición, incluyendo los costes directamente atribuibles a la adquisición y cualquier contraprestación contingente activa o pasiva que dependa de hechos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones.

Posteriormente, las inversiones en entidades asociadas se registran por el método de la participación desde la fecha en la que se ejerce influencia significativa hasta la fecha en la que la Sociedad no puede seguir justificando la existencia de la misma.

El exceso entre el coste de la inversión y el porcentaje correspondiente al Grupo en los valores razonables de los activos netos identificables se registra como fondo de comercio, que se incluye en el valor contable de la inversión. El defecto, una vez evaluados los importes del coste de la inversión y la identificación y valoración de los activos netos de la asociada, se registra como un ingreso en la determinación de la participación del inversor en los resultados de la asociada del ejercicio en que se ha adquirido.

Las políticas contables de las entidades asociadas han sido objeto de homogeneización temporal y valorativa en los mismos términos a los que se hace referencia en las entidades dependientes.

La participación del Grupo en los beneficios o pérdidas de las entidades asociadas obtenidas desde la fecha de adquisición se registra como un aumento o disminución del valor de las inversiones con abono o cargo al epígrafe "Resultado de entidades valoradas por el método de la participación con actividad similar a la del Grupo", cuando las sociedades participadas realicen la misma actividad que el objeto social del Grupo descrito en la nota 1 y en caso contrario en el epígrafe "Resultado de entidades valoradas por el método de la participación". Asimismo, la participación del Grupo en el otro resultado global de las asociadas obtenido desde la fecha de adquisición se registra como un aumento o disminución del valor de las inversiones en las asociadas reconociéndose la contrapartida por naturaleza en otro resultado global. Las distribuciones de dividendos se registran como minoraciones del valor de las inversiones. Para determinar la participación del Grupo en los beneficios o pérdidas, incluyendo las pérdidas por deterioro de valor reconocidas por las asociadas, se consideran los ingresos o gastos derivados del método de adquisición.

Las pérdidas en las entidades asociadas que corresponden al Grupo se limitan al valor de la inversión neta, excepto en aquellos casos en los que se hubieran asumido por parte del Grupo obligaciones legales o implícitas, o bien haya efectuado pagos en nombre de las entidades asociadas. A los efectos del reconocimiento de las pérdidas por deterioro en entidades asociadas, se considera inversión neta, el resultado de añadir al valor contable resultante de la aplicación del método de la participación, el correspondiente a cualquier otra partida que, en sustancia, forma parte de la inversión en las asociadas. El exceso de las pérdidas sobre la inversión en instrumentos de patrimonio se aplica al resto de partidas en orden inverso a la prioridad en la liquidación. Los beneficios obtenidos con posterioridad por aquellas asociadas en las que se haya limitado el reconocimiento de pérdidas al valor de la inversión se registran en la medida en que excedan de las pérdidas no reconocidas previamente. El Grupo aplica los criterios de valoración de instrumentos financieros a las otras partidas que forman parte de la inversión neta y a las que no se les aplica el método de la participación, con anterioridad al reconocimiento de las pérdidas.

La participación del Grupo en los beneficios o pérdidas de las entidades asociadas y en los cambios en el patrimonio neto, se determina en base a la participación en la propiedad al cierre del ejercicio, sin considerar el posible ejercicio o conversión de los derechos de voto potenciales. Sin embargo, la participación del Grupo se determina considerando el ejercicio eventual de derechos de voto potenciales y otros instrumentos financieros derivados que, en sustancia, otorgan acceso actualmente a los beneficios económicos asociados con las participaciones en la propiedad, es decir el derecho de participar en dividendos futuros y cambios en el valor de las entidades asociadas.

Una vez aplicado el método de la participación, el Grupo evalúa, si existe evidencia objetiva de deterioro de la inversión neta en la entidad asociada. Algunos de los principales indicios de deterioro incluyen pérdidas significativas acumuladas, incumplimientos contractuales, dificultades financieras y cambios adversos en la tecnología, mercados o en la economía que afecten a la asociada. El cálculo del deterioro se determina como resultado de la comparación del valor contable relacionado con la inversión neta en la asociada con su valor recuperable, entendiéndose por valor recuperable el mayor del valor en uso o valor razonable menos los costes de enajenación o disposición por otra vía. En este sentido, el valor en uso se calcula en función de la participación del Grupo en el valor actual de los flujos de efectivo estimados de las actividades ordinarias y de los importes que pudieran resultar de la enajenación final de la asociada. El importe recuperable de la inversión en una asociada se evalúa en relación a cada entidad asociada, salvo que no constituya una unidad generadora de efectivo (UGE). La pérdida por deterioro de valor no se asigna al fondo de comercio o a otros activos implícitos en la inversión en las asociadas derivadas de la aplicación del método de adquisición. En ejercicios posteriores se reconocen las reversiones de valor de las inversiones contra resultados, en la medida en que exista un aumento del valor recuperable. La pérdida por deterioro de valor se presenta separadamente de la participación del Grupo en los resultados de las asociadas.

A 31 de diciembre de 2024 no existen sociedades asociadas.

(3) Acuerdos conjuntos

Se consideran acuerdos conjuntos a aquellos en los que existe un acuerdo contractual para compartir el control sobre una actividad económica, de forma que las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento de dos a más socios de la Sociedad. Las inversiones en acuerdos conjuntos se clasifican como operaciones conjuntas o negocios conjuntos, dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversor, antes que de la estructura legal del acuerdo conjunto.

Se consideran negocios conjuntos cuando los partícipes del acuerdo tienen derecho sobre los activos netos. Este tipo de acuerdo se integran en las cuentas anuales consolidadas por el método de la participación de acuerdo a lo comentado en el apartado anterior.

Los negocios conjuntos incluidos en el perímetro de consolidación e integrados por el método de la participación son las siguientes:

	Porcentaje de participación	
	2024	2023
Negocios conjuntos:		
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.	75%	75%
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.	50%	50%
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	50%	50%
Bermes Uno Residencial, S.A.	50%	50%
Atenea Living, S.A.	50%	50%
IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A.	35%	35%
IDS Playa Macenas Living, S.A.	50%	-
IDS Estepona Golf 208, S.A.	50%	-

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 de la Sociedad Dominante 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.

Los estados financieros de los negocios conjuntos están referidos a la misma fecha de presentación y mismo periodo que los de la Sociedad dominante.

(4) Participaciones no dominantes

La participación no dominante en las entidades dependientes se registra en la fecha de adquisición por su porcentaje de participación en el valor razonable de los activos netos identificables. Asimismo, el resultado del ejercicio y cada componente del otro resultado global asignado a la participación no dominante se asigna en proporción a su porcentaje de participación. Las participaciones no dominantes en los resultados y el patrimonio neto de las dependientes se muestran separadamente en el estado consolidado de resultados, el estado

consolidado del resultado global, el estado consolidado de cambios en el patrimonio neto y en el estado de situación financiera consolidado, respectivamente.

El aumento y reducción de las participaciones no dominantes en una sociedad dependiente manteniendo el control, se reconoce como una transacción de patrimonio en reservas.

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 con 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.

Variaciones en el perímetro de consolidación durante el ejercicio 2024

Los Administradores Únicos de las sociedades Insur Patrimonial, S.L.U e IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. formularon con fecha 30 de junio de 2024 un proyecto común de fusión por el cual la primera de las sociedades absorbería a la última. La sociedad IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. estaba íntegramente participada por Insur Patrimonial, S.L.U. El proyecto común de fusión fue aprobado en decisión del socio único de Insur Patrimonial, S.L.U., en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, con fecha 30 de junio de 2024. La escritura de fusión fue otorgada con fecha 23 de octubre de 2024 e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 31 de octubre de 2024. Tras la inscripción de la fusión, la sociedad IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. ha quedado disuelta sin liquidación transmitiendo en bloque la totalidad de su patrimonio social a favor de la sociedad absorbente Insur Patrimonial, S.L.U., que ha adquirido a título universal la totalidad de los activos y pasivos, así como los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida. La fusión fue acogida al Régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título la escritura VII de la LIS, bajo la definición contenida en el artículo 76.1 a) de la LIS, lo que se hizo constar expresamente en de fusión. Los efectos contables individuales de la fusión fueron de fecha 1 de enero de 2024. Como consecuencia de las fusiones las Reservas iniciales del ejercicio 2024 de Insur Patrimonial, S.L.U. se incrementaron en 3.126 miles de euros. La fusión por absorción no ha tenido ningún efecto en los Estados Financieros Consolidados.

Con fecha 22 de febrero de 2024 se constituyó la Sociedad IDS Playa Macenas Living, S.A., en la que Insur Promoción Integral, S.L.U. participa en un 50% junto a Areté Macenas Residencial, S.L. Su actividad es la adquisición y promoción inmobiliaria de una parcela de uso residencial en Mojácar (Almería). Esta sociedad se consolida por el método de la participación (véase Nota 4-a).

Con fecha 5 de noviembre de 2024 se constituyó la Sociedad IDS Estepona Golf 208, S.A., en la que Insur Promoción Integral, S.L.U. participa en un 50% junto a los siguientes socios: Gestafin Global Investment, S.L. (17,5%), Herculanz Investing Group, S.L. (12,5%), Philavente, S.L. (5%), Postman Marketing, S.L.U. (5%), Quesería Manchega, S.A. (5%) y HBI Corporate, S.L. (5%). Su actividad es la adquisición y promoción inmobiliaria de dos parcelas de uso residencial en Estepona (Málaga). Esta sociedad se consolida por el método de la participación (véase Nota 4-a).

Variaciones en el perímetro de consolidación durante el ejercicio 2023

Los Administradores Únicos de las sociedades Insur Promoción Integral, S.L.U., Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. y Cominsur, S.L.U. formularon con fecha 30 de junio de 2023 un proyecto común de fusión por el cual la primera de las sociedades absorbería a las dos últimas. El proyecto común de fusión fue aprobado en decisión del socio único de Insur Promoción Integral, S.L.U., en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, con fecha 30 de junio de 2023. La escritura de fusión fue otorgada con fecha 26 de octubre de 2023 e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 30 de

octubre de 2023. Tras la inscripción de la fusión, las sociedades Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. y Cominsur, S.L.U. quedaron disueltas sin liquidación transmitiendo en bloque la totalidad de sus patrimonios sociales a favor de la sociedad absorbente Insur Promoción Integral, S.L.U., que adquirió a título universal la totalidad de los activos y pasivos, así como los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas. La fusión fue acogida al Régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, bajo la definición contenida en el artículo 76.1 a) de la LIS, lo que se hizo constar expresamente en la escritura de fusión. Los efectos contables individuales de la fusión fueron de fecha 1 de enero de 2023. Como consecuencia de las fusiones las Reservas iniciales del ejercicio 2023 de Insur Promoción Integral, S.L.U. se incrementaron en 2.593 miles de euros. La fusión por absorción no tuvo ningún efecto en los estados financieros consolidados.

Los Administradores Únicos de las sociedades Insur Patrimonial, S.L.U., Parking Insur, S.A.U. e Insur Centros de Negocios, S.A.U. formularon con fecha 30 de junio de 2023 un proyecto común de fusión por el cual la primera de las sociedades absorbía a las dos últimas. El proyecto común de fusión fue aprobado en decisión del socio único de Insur Patrimonial, S.L.U., en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, con fecha 30 de junio de 2023. La escritura de fusión fue otorgada con fecha 14 de septiembre de 2023 e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 22 de septiembre de 2023. Tras la inscripción de la fusión, las sociedades Parking Insur, S.A.U. e Insur Centros de Negocios, S.A.U. quedaron disueltas sin liquidación transmitiendo en bloque la totalidad de su patrimonio social a favor de la sociedad absorbente Insur Patrimonial, S.L.U., que adquirió a título universal la totalidad de los activos y pasivos, así como los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas. La fusión fue acogida al Régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, bajo la definición contenida en el artículo 76.1 a) de la LIS, lo que se hizo constar expresamente en la escritura de fusión. Los efectos contables individuales de la fusión fueron de fecha 1 de enero de 2023. Como consecuencia de las fusiones las Reservas iniciales del ejercicio 2023 de Insur Patrimonial, S.L.U. se incrementaron en 175 miles de euros. La fusión por absorción no tuvo ningún efecto en los estados financieros consolidados.

Con fecha 11 de septiembre de 2023 se constituyó la Sociedad Bermes Uno Residencial, S.A., en la que Insur Promoción Integral, S.L.U. participa en un 50% junto a los siguientes socios: Bon Natura, S.A.U. (12%), Gestafin Global Investments, S.L. (11,5%), Azevrec, S.L. (5,75%), Inccrecisa, S.L. (5,75%), Dietis Inversiones, S.L.U. (5%), Iplosa Capital Investments, S.L.U. (5%) y HBI Corporate, S.L. (5%). Su actividad es la adquisición y promoción inmobiliaria de una parcela de uso residencial en Sevilla. Esta sociedad se consolida por el método de la participación (véase Nota 4-a).

Con fecha 11 de septiembre de 2023 se constituyó la Sociedad Atenea Living, S.A., en la que Insur Promoción Integral, S.L.U. participa en un 50% junto a los siguientes socios: Bon Natura, S.A.U. (12%), Gestafin Global Investments, S.L. (11,5%), Azevrec, S.L. (5,75%), Inccrecisa, S.L. (5,75%), Dietis Inversiones, S.L.U. (5%), Iplosa Capital Investments, S.L.U. (5%) y HBI Corporate, S.L. (5%). Su actividad es la adquisición y promoción inmobiliaria de una parcela de uso residencial en Dos Hermanas (Sevilla). Esta sociedad se consolida por el método de la participación (véase Nota 4-a).

Con fecha 21 de diciembre de 2023 se constituyó la Sociedad IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A., en la que Insur Promoción Integral, S.L.U. participa en un 35% junto con los siguientes socios: Herculanz Investing Group, S.L. (17%), Postman Marketing (13%), Quesería Manchega, S.A. (10%), Surister del Arroyo, S.L. (10%), Gestafin Global Investments, S.L. (10%), y HBI Corporate, S.L. (5%). Su actividad es la adquisición y promoción inmobiliaria de una parcela de uso terciario en Sevilla. Esta sociedad se consolida por el método de la participación (véase Nota 4-a).

Con fecha 27 de diciembre de 2023 se otorgó la escritura de disolución y simultanea liquidación de la sociedad Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. en la que Insur Promoción Integral, S.L.U. participaba en un 30%. Hasta esa fecha esta sociedad se consolidaba por el método de la participación (véase Nota 4-a).

b) Combinaciones de negocios-

El Grupo aplicó la excepción contemplada en la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera" por lo que sólo las combinaciones de negocios efectuadas a partir del 1 de enero de 2004, fecha de transición a las NIIF-UE, han sido registradas mediante el método de adquisición. Las adquisiciones de entidades efectuadas con anterioridad a dicha fecha se registraron de acuerdo con los PCGA anteriores, una vez consideradas las correcciones y ajustes necesarios en la fecha de transición.

La fecha de adquisición es aquella en la que el Grupo obtiene el control del negocio adquirido.

La contraprestación entregada por la combinación de negocios se determina en la fecha de adquisición por la suma de los valores razonables de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos, los instrumentos de patrimonio neto emitidos y cualquier contraprestación contingente que dependa de hechos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones a cambio del control del negocio adquirido.

La contraprestación entregada, excluye cualquier desembolso que no forma parte del intercambio por el negocio adquirido. Los costes relacionados con la adquisición se reconocen como gasto a medida que se incurren.

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 consolidada.

El Grupo reconoce en la fecha de adquisición los activos adquiridos, los pasivos asumidos por su valor razonable. Los pasivos asumidos incluyen los pasivos contingentes en la medida en que representen obligaciones presentes que surjan de sucesos pasados y su valor razonable pueda ser medido con fiabilidad. Asimismo, el Grupo reconoce los activos por indemnización otorgados por el vendedor al mismo tiempo y siguiendo los mismos criterios de valoración de la partida objeto de indemnización del negocio adquirido, considerando en su caso el riesgo de insolvencia y cualquier limitación contractual sobre el importe indemnizado.

Los activos y pasivos asumidos se clasifican y designan para su valoración posterior sobre la base de los acuerdos contractuales, condiciones económicas, políticas contables y de explotación y otras condiciones existentes en la fecha de adquisición, excepto los contratos de arrendamiento en los que el negocio adquirido es el arrendador y de seguros.

El exceso existente entre la contraprestación entregada, más el valor asignado a las participaciones no dominantes y el importe neto de los activos adquiridos y los pasivos asumidos, se registra como fondo de comercio. En su caso, el defecto, después de evaluar el importe de la contraprestación entregada, el valor asignado a las participaciones no dominantes y la identificación y valoración de los activos netos adquiridos se reconoce en una partida separada de la cuenta de resultados consolidada.

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.

c) Inmovilizado material-

i. Reconocimiento inicial

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 consolidada.

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-q).

ii. Amortizaciones

La amortización de los elementos de inmovilizado material se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual. El Grupo determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente, ya sea físico o no, incluyendo los costes relacionados con grandes reparaciones de un elemento de inmovilizado material que tiene un coste significativo con relación al coste total del elemento y una vida útil distinta del resto del elemento.

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 Grupo revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

El cargo a la cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio 2024 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 219 miles de euros (158 miles de euros en 2023).

iii. Costes posteriores

Con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, sólo se capitalizan aquellos costes incurridos que vayan a generar beneficios económicos futuros que se puedan calificar como probables y el importe de los mencionados costes se pueda valorar con fiabilidad. En este sentido, los costes derivados del mantenimiento diario del inmovilizado material se registran en resultados a medida que se incurren.

iv. Deterioro de valor de los activos

El Grupo evalúa y determina las pérdidas y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado e) Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación.

v. Bajas

El Grupo reconoce la baja del inmovilizado material en el momento de la disposición o cuando no espera recibir beneficios económicos futuros por su uso o disposición. La fecha de disposición del inmovilizado es la fecha en la que el comprador adquiere el control del mismo según lo indicado en la política contable de Ingresos de contratos con clientes. El importe de la contraprestación por la disposición del inmovilizado y el registro de los cambios posteriores de la misma, se determina aplicando los criterios indicados en la política contable de Ingresos de contratos con clientes.

d) Inversiones inmobiliarias-

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles, incluidos aquellos en curso o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, que se mantienen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos del Grupo o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Las inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente al coste, incluyendo los costes de transacción.

El Grupo valora las inversiones inmobiliarias con posterioridad a su reconocimiento inicial siguiendo los criterios de coste o coste atribuido establecidos para el inmovilizado material.

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 de manera lineal.

El cargo a la cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio 2024 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 4.018 miles de euros (3.571 miles de euros en 2023).

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). Adicionalmente, en el ejercicio 2022, con motivo de la toma de control de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. se incorporaron locales comerciales a las inversiones inmobiliarias al valor razonable a la fecha de la toma de control (véase nota 6).

Los ingresos por arrendamiento se reconocen siguiendo lo expuesto en el apartado f) Arrendamientos. Los ingresos devengados durante los ejercicios 2024 y 2023 derivados del alquiler de los inmuebles de

inversión han ascendido a 18.286 y 17.081 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 20-a).

El Grupo reclasifica una inversión inmobiliaria a inmovilizado material cuando comienza a utilizar el inmueble en la producción o suministro de bienes o servicios o bien para fines administrativos o cuando comienza su desarrollo para estos fines.

El Grupo reclasifica una inversión inmobiliaria a existencias cuando inicia una obra encaminada a producir una transformación sustancial del inmueble con la intención de venderlo.

El Grupo reclasifica un inmovilizado material a inversión inmobiliaria cuando deja de utilizar el inmueble en la producción o suministro de bienes o servicios o bien para fines administrativos y se destine a obtener rentas o plusvalías o ambas.

El Grupo reclasifica una existencia a inversión inmobiliaria al inicio de un arrendamiento operativo.

El Grupo reconoce la baja de la inversión inmobiliaria en el momento de la disposición o cuando no espera recibir beneficios económicos futuros por su disposición. La fecha de disposición de la inversión inmobiliaria es la fecha en la que el comprador adquiere el control de la misma según lo indicado en la política contable de Ingresos de contratos con clientes. El importe de la contraprestación por la disposición de la inversión inmobiliaria y el registro de los cambios posteriores, se determina aplicando los criterios indicados en la política contable de Ingresos de contratos con clientes.

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.

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, que han ascendido a los siguientes importes:

	Miles de euros	
	2024	2023
Precio de venta de Inversiones inmobiliarias*	11.596	14.382
Coste en libros (Nota 10)	(4.774)	(4.975)
Otros gastos asociados a la venta	(318)	(506)
Ingresos netos	6.504	8.901
Resultados de la enajenación de activos no corrientes	6.504	8.901

- El valor de mercado de las inversiones vendidas en el ejercicio 2024, según valoración realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. al 31 de diciembre de 2023, ascendía a 11.598 miles de euros. El valor de mercado de las inversiones vendidas en el ejercicio 2023, según valoración realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. al 31 de diciembre de 2022, ascendía a 14.835 miles de euros.

e) Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación-

El Grupo sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable.

Los otros activos se someten a comprobaciones de deterioro de valor siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de enajenación o disposición por otra vía y su valor en uso.

El cálculo del valor en uso del activo se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

Cuando el importe recuperable es menor que el valor neto contable del activo se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada una pérdida por deterioro de valor por la diferencia entre ambos.

A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan a los niveles más bajos para los que hay flujos de entrada de efectivo identificables por separado que sean en gran medida independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro del valor de activos no financieros (distintos al fondo de comercio) se revisan para su posible reversión al final de cada ejercicio sobre el que se informa.

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. El Grupo evalúa en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las pérdidas por deterioro del resto de activos sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a resultados. No obstante la reversión de la pérdida no puede aumentar el valor contable del activo por encima del valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro.

En el caso concreto del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se ha calculado con base a la 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.

f) Arrendamientos-

a. Identificación de un arrendamiento

El Grupo evalúa al inicio de un contrato, si éste contiene un arrendamiento. Un contrato es o contiene un arrendamiento, si otorga el derecho a controlar el uso del activo identificado durante un periodo de tiempo a cambio de contraprestación. El periodo de tiempo durante el que el Grupo utiliza un activo incluye los periodos consecutivos y no consecutivos de tiempo. El Grupo sólo reevalúa las condiciones, cuando se produce una modificación del contrato.

b. Contabilidad del arrendatario

En los contratos que contienen uno o más componentes de arrendamiento y distintos de arrendamiento, el Grupo asigna la contraprestación del contrato a cada componente de arrendamiento de acuerdo con el precio de venta independiente del componente de arrendamiento y el precio individual agregado de los componentes distintos del arrendamiento.

Los pagos realizados por el Grupo que no suponen la transferencia de bienes o servicios al mismo por el arrendador no constituyen un componente separado del arrendamiento, sino que forman parte de la contraprestación total del contrato.

El Grupo reconoce al comienzo del arrendamiento un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. El activo por derecho de uso se compone del importe del pasivo por arrendamiento, cualquier pago por arrendamiento realizado en o con anterioridad a la fecha de comienzo, menos los incentivos recibidos, los costes iniciales directos incurridos y una estimación de los costes de desmantelamiento o restauración a incurrir, según lo indicado en la política contable de provisiones.

El Grupo valora el pasivo por arrendamiento por el valor actual de los pagos por arrendamiento que estén pendientes de pago en la fecha de comienzo. El Grupo descuenta los pagos por arrendamiento al tipo de interés incremental apropiado, salvo que pueda determinar con fiabilidad el tipo de interés implícito del arrendador.

Los pagos por arrendamiento pendientes se componen de los pagos fijos, menos cualquier incentivo a cobrar, los pagos variables que dependen de un índice o tasa, valorados inicialmente por el índice o tasa aplicable en la fecha de comienzo, los importes que se espera pagar por garantías de valor residual, el precio de ejercicio de la opción de compra cuyo ejercicio sea razonablemente cierto y los pagos por indemnizaciones por cancelación de contrato, siempre que el plazo de arrendamiento refleje el ejercicio de la opción de cancelación.

El Grupo valora los activos por derecho de uso al coste, menos las amortizaciones y pérdidas por deterioro acumuladas, ajustados por cualquier reestimación del pasivo por arrendamiento. Si el contrato transfiere la propiedad del activo al Grupo al final del plazo de arrendamiento o el activo por derecho de uso incluye el precio de la opción de compra, se aplican los criterios de amortización indicados en el apartado de inmovilizado material desde la fecha de comienzo del arrendamiento hasta el final de la vida útil del activo. En caso contrario, el Grupo amortiza el activo por derecho de uso desde la fecha de comienzo hasta la fecha anterior de entre la vida útil del derecho o el final del plazo de arrendamiento.

El Grupo aplica los criterios de deterioro de valor de activos no corrientes indicados en el apartado e) Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación al activo por derecho de uso

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

El Grupo valora el pasivo por arrendamiento incrementándolo por el gasto financiero devengado, disminuyéndolo por los pagos realizados y reestimando el valor contable por las modificaciones del arrendamiento o para reflejar las actualizaciones de los pagos fijos en sustancia.

El Grupo registra los pagos variables que no se han incluido en la valoración inicial del pasivo en resultados del periodo en el que se producen los hechos que desencadenan su desembolso.

El Grupo registra las reestimaciones del pasivo como un ajuste al activo por derecho de uso, hasta que éste se reduce a cero y posteriormente en resultados.

El Grupo reestima el pasivo por arrendamiento descontando los pagos por arrendamiento a una tasa actualizada, si se produce un cambio en el plazo de arrendamiento o un cambio en la expectativa de ejercicio de la opción de compra del activo subyacente.

El Grupo reestima el pasivo por arrendamiento si se produce un cambio en los importes esperados a pagar de una garantía de valor residual o un cambio en el índice o tasa utilizado para determinar los pagos, incluyendo un cambio para reflejar cambios en las rentas de mercado una vez se produce una revisión de las mismas.

El Grupo reconoce una modificación del arrendamiento como un arrendamiento separado si ésta aumenta el alcance del arrendamiento añadiendo uno o más derechos de uso y el importe de la contraprestación por el arrendamiento aumenta por un importe consistente con el precio individual por el aumento del alcance y cualquier ajuste al precio individual para reflejar las circunstancias particulares del contrato.

Si la modificación no resulta en un arrendamiento separado, en la fecha de modificación, el Grupo asigna la contraprestación al contrato modificado según lo indicado anteriormente, vuelve a determinar el plazo de arrendamiento y reestima el valor del pasivo descontando los pagos revisados al tipo de interés revisado. El Grupo disminuye el valor contable del activo por derecho de uso para reflejar la finalización parcial o total del arrendamiento, en aquellas modificaciones que disminuyen el alcance del arrendamiento y registra en resultados el beneficio o pérdida. Para el resto de modificaciones, el Grupo ajusta el valor contable del activo por derecho de uso.

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 2024 se ha aplicado el 4,66% (6,13% en 2023).

c. Contabilidad del arrendador

En los contratos que contienen uno o más componentes de arrendamiento y distintos de arrendamiento, el Grupo asigna la contraprestación del contrato según lo indicado en la política contable de Ingresos de contratos con clientes.

El Grupo clasifica como arrendamientos financieros, los contratos que al inicio transfieren de forma sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos al arrendatario. En caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

▪ Arrendamientos operativos

El Grupo presenta los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo de acuerdo con la naturaleza de los mismos, resultando de aplicación los principios contables que se desarrollan en el apartado d) Inversiones inmobiliarias.

El Grupo reconoce los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón por el que el beneficio por el uso del activo va disminuyendo. 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 1.745 y 2.006 miles de euros en los ejercicios 2024 y 2023, respectivamente.

Los costes iniciales directos del arrendamiento se incluyen en el valor contable del activo arrendado y se reconocen como gasto a lo largo del plazo de arrendamiento mediante la aplicación de los mismos criterios que los utilizados en el reconocimiento de ingresos.

El Grupo reconoce las modificaciones de los arrendamientos operativos como un nuevo arrendamiento desde la fecha efectiva de la modificación, considerando cualquier pago anticipado o diferido por el arrendamiento original como parte de los pagos por arrendamiento por el nuevo arrendamiento.

g) Existencias-

Las existencias se valoran por el importe menor entre su coste de adquisición o producción y su valor neto realizable.

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 período de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales, excepto las comisiones de venta que se encuentren condicionadas al perfeccionamiento de la misma se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

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

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

h) Instrumentos financieros-

Activos financieros

Clasificación

La clasificación de los activos financieros se determina en base a las características de los flujos contractuales de efectivo de dichos activos y al modelo de negocio que representa la forma de gestionar los activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. Para determinar si los flujos de efectivo se obtienen mediante la percepción de flujos de efectivo contractuales de los activos, se considera la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futura. Esta información ofrece datos indicativos del modo de alcanzar el objetivo declarado del Grupo en lo que respecta a la gestión de los activos financieros y, más específicamente, el modo en que se obtienen los flujos de efectivo.

Por ello, a 31 de diciembre de 2024 todos los activos financieros se clasifican, en base al modelo de negocio, a coste amortizado y solo se reclasifican de categoría cuando, y solo cuando, cambia su modelo de negocio para gestionarlos. . A 31 de diciembre de 2023 todos los activos de clasificaban, en base al modelo de negocio, a coste amortizado, salvo un instrumento financiero derivado que se clasificaba a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados.

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

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y

ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por el Grupo cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

Bajas de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad. De igual manera, se dan de baja del balance los importes por cesión de derechos de crédito, en los cuales se comparten ciertos riesgos con el factor, como el riesgo de mora, pero existe transferencia de control al factor, entendida como su capacidad unilateral para vender esos activos a un tercero no vinculado sin la necesidad de imponer restricciones adicionales en la venta.

Deterioro de valor

El Grupo reconoce en resultados una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas de los activos financieros valorados a coste amortizado, valor razonable con cambios en otro resultado global, cuentas a cobrar por arrendamientos financieros, activos por contrato, compromisos de préstamo y garantías financieras.

El Grupo valora en cada fecha de cierre la corrección valorativa en un importe igual a las pérdidas de crédito esperadas en los siguientes doce meses, para los activos financieros para los que el riesgo de crédito no ha aumentado de forma significativa desde la fecha de reconocimiento inicial o cuando considera que el riesgo de crédito de un activo financiero ya no ha aumentado de forma significativa. Si un instrumento o un grupo de instrumentos han experimentado un aumento significativo del riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, la pérdida de crédito esperada cubre toda la vida esperada del instrumento.

Para cuentas a cobrar por arrendamientos financieros, el Grupo determina las pérdidas de crédito de forma consistente con los flujos utilizados para medir las cuentas a cobrar. A estos efectos utiliza el tipo de interés implícito del contrato.

El Grupo ha determinado el deterioro de valor del efectivo y equivalentes al efectivo por las pérdidas crediticias esperadas durante los próximos doce meses. El Grupo considera que el efectivo y equivalentes al efectivo tienen riesgo de crédito bajo de acuerdo con las calificaciones crediticias de las entidades financieras en las que se encuentra depositado el efectivo o los depósitos.

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 y activos por contratos. 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.

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.

Pasivos financieros

Clasificación

A 31 de diciembre de 2024 los pasivos financieros asumidos o incurridos por el Grupo se clasifican a coste amortizado:

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

Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Cualquier diferencia entre el importe recibido y su valor de reembolso se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada durante el período de amortización de la deuda, aplicando el método de tipo de interés efectivo.

Bajas de pasivos financieros

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

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

El Grupo considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original. A estos efectos, el Grupo considera sólo las comisiones pagadas o recibidas con el prestamista, incluyendo las comisiones pagadas o recibidas por el Grupo o el prestamista por cuenta de la contraparte.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en resultados formando parte del resultado de la misma. En caso contrario, los flujos modificados se descuentan al tipo de interés efectivo original, reconociendo cualquier diferencia con el valor contable previo, en resultados. Asimismo, los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo financieros y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado.

El Grupo reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluida cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido en resultados.

Principio de compensación

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

Intereses y dividendos

El Grupo reconoce los intereses por el método del tipo de interés efectivo, que es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y sin considerar las pérdidas crediticias esperadas, excepto para los activos financieros adquiridos u originados con pérdidas incurridas.

Los intereses se reconocen sobre el valor contable bruto de los activos financieros, excepto para los activos financieros adquiridos u originados con pérdidas de crédito incurridas y activos financieros con deterioro crediticio. Para los primeros, el Grupo reconoce los intereses por el tipo de interés efectivo ajustado por el riesgo crediticio inicial y para los últimos, el Grupo reconoce los intereses sobre el coste amortizado.

Los cambios de estimación en los flujos de efectivo se descuentan al tipo de interés efectivo o tipo de interés ajustado por el riesgo crediticio original y se reconocen en resultados.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen en resultados cuando han surgido los derechos para el Grupo a su percepción, es probable que reciba los beneficios económicos y el importe se puede estimar con fiabilidad.

Los dividendos de los instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en otro resultado global se reconocen en resultados, salvo que representen un retorno de la inversión, en cuyo caso se reconocen en otro resultado global.

Reclasificaciones de instrumentos financieros

El Grupo reclasifica los activos financieros cuando modifica el modelo de negocio para su gestión. El Grupo no reclasifica los pasivos financieros.

Estimación del valor razonable

Los instrumentos financieros medidos a valor razonable se presentan en función de las siguientes clasificaciones de mediciones, basadas en la naturaleza de los inputs utilizados en el cálculo del valor razonable:

- Nivel 1: Los inputs son activos o pasivos con cotización en mercado activo.
- Nivel 2: El valor razonable es determinado en función de variables diferentes de precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, bien directamente (como precios no cotizados) o indirectamente a través de modelos de valoración.
- Nivel 3: El valor razonable es determinado en función de variables no basadas en datos observables de mercado.

En los casos donde no puedan observarse cotizaciones, la Dirección del Grupo realiza su mejor estimación del precio que el mercado fijaría, utilizando para ello sus propios modelos internos y el asesoramiento de expertos independientes, que incluyen en la mayoría de los casos datos basados en parámetros observables de mercado como inputs significativos (Nivel 2). Para realizar esta estimación, se utilizan diversas técnicas, incluyendo la extrapolación de datos observables del mercado. La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el momento inicial es el precio de la transacción, salvo que el valor de dicho instrumento pueda ser obtenido de otras transacciones realizadas en el mercado con el mismo o similar instrumento, o valorarse usando una técnica de valoración donde las variables utilizadas incluyan sólo datos observables en el mercado, principalmente tipos de interés. De acuerdo con la normativa en vigor (NIIF-UE), cualquier diferencia existente entre el precio de la transacción y el valor razonable basado en técnicas de valoración que empleen datos no observables en el mercado, no se reconoce en resultados en el momento inicial.

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

No hay instrumentos financieros medidos a valor razonable a 31 de diciembre de 2024. A 31 de diciembre de 2023 el Grupo tenía varios instrumentos financieros derivados valorados a valor razonable.

i) Instrumentos financieros derivados y actividades de cobertura-

Los derivados financieros se reconocen a su valor razonable a la fecha del contrato y en cada cierre de ejercicio. El método para el reconocimiento de la ganancia o pérdida depende de si se clasifica el derivado como un instrumento de cobertura, y en este caso, la naturaleza del activo objeto de la cobertura.

A efectos de su contabilización se clasifican de la manera siguiente:

- i) Derivados que califican para la contabilidad de coberturas de flujo de efectivo

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.

Eficacia de la cobertura

La eficacia de la cobertura se determina al inicio de la relación de cobertura, y a través de evaluaciones periódicas prospectiva de la eficacia para asegurar que exista una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura.

Contabilización

Al inicio de la relación de cobertura, el Grupo documenta la relación económica entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo si se espera que los cambios en los flujos de efectivo de los instrumentos de cobertura compensen los cambios en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas. El Grupo documenta su objetivo y estrategia de gestión de riesgos para llevar a cabo sus transacciones de cobertura.

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados designados y calificados como cobertura de flujos de efectivo se reconoce en el epígrafe "Otro resultado global" dentro del patrimonio neto. La ganancia o pérdida correspondiente a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en el resultado del ejercicio dentro del epígrafe "Variación de valor razonable de instrumentos financieros".

Los importes acumulados en la reserva de cobertura incluida en el patrimonio neto se traspasan al resultado del ejercicio cuando la partida cubierta afecta los resultados o cuando se identifican ineficacias.

En la Nota 23-d se detalla el valor razonable de los derivados designados como cobertura.

ii) Derivados que no califican para la contabilidad de cobertura

Cuando los derivados no cumplen el criterio para poder aplicar la contabilidad de cobertura, se clasifican como "mantenidos para negociar". Los cambios en el valor razonable se reconocen inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

j) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes-

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

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

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

k) Provisiones-

Las provisiones se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado; es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para cancelar tal obligación; y se puede realizar una estimación fiable del importe de la obligación.

Los importes reconocidos en el estado de situación financiera consolidado corresponden a la mejor estimación a la fecha de cierre de los desembolsos necesarios para cancelar la obligación presente, una vez considerados los riesgos e incertidumbres relacionados con la provisión y, cuando resulte significativo, el efecto financiero producido por el descuento, siempre que se pueda determinar con fiabilidad los desembolsos que se van a efectuar en cada periodo. El tipo de descuento se determina antes de impuestos, considerando el valor temporal del dinero, así como los riesgos específicos que no han sido considerados en los flujos futuros relacionados con la provisión en cada fecha de cierre.

El efecto financiero de las provisiones se reconoce como gastos financieros en resultados.

Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación. La reversión se realiza contra la partida de resultados en el que se hubiera registrado el correspondiente gasto y el exceso, en su caso, se reconoce en la partida otros ingresos.

Los pasivos contingentes, que son 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, no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de NIC 37.

Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2024 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 los Administradores de la Sociedad dominante entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios en los que finalicen (véase Nota 17).

1) Reconocimiento de ingresos de contratos con clientes-

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.

Ingresos por la venta de promociones inmobiliarias

El Grupo promociona y vende viviendas residenciales. El ingreso se reconoce cuando se transfiere el control de las viviendas. Las viviendas generalmente no tienen usos alternativos para el Grupo, pero no existe un derecho incondicional de cobro hasta que la vivienda se entrega al cliente, por lo que el ingreso sólo se reconoce cuando se entregan las viviendas, que es cuando se transfiere la propiedad legal.

Los clientes realizan anticipos a cuenta de la futura entrega de las viviendas que se reconocen como un pasivo por contrato en los epígrafes "Pasivos por contratos con clientes" del estado de situación financiera consolidado adjunto (véase Nota 20-a-3). Debido a que el plazo que transcurre entre la entrega del anticipo y el registro del ingreso excede de doce meses, el Grupo reconoce un gasto financiero con abono al pasivo desde el momento en el que se cobra el anticipo hasta que se reconoce el ingreso. El tipo de interés utilizado para reconocer el gasto financiero se determina por el tipo de interés incremental del Grupo. No obstante, dado que los anticipos de clientes se dedican a financiar específicamente las obras en curso, los gastos financieros son objeto de capitalización en las existencias en curso, según lo indicado en el apartado q) Costes por intereses.

Ingresos por arrendamiento de inmuebles

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 (véase Nota 4-f).

Ingresos por la venta de contratos de construcción

El Grupo realiza diferentes proyectos de construcción. Los proyectos se consideran una única obligación de ejecución satisfecha a lo largo del tiempo. Esto es debido a que los proyectos se diseñan de forma específica para los clientes y se tratan de proyectos con un elevado nivel de integración. Los ingresos de los proyectos se reconocen a lo largo del tiempo debido a que la ejecución del Grupo produce un activo controlado por los clientes y además sin uso alternativo para el Grupo, teniendo derecho al cobro por la ejecución completada hasta el cierre del ejercicio.

El Grupo registra el ingreso de los contratos por el método de recursos basado en los costes incurridos sobre los costes totales esperados. El Grupo realiza ajustes a la medida de la progresión por ineficiencias no contempladas inicialmente en el contrato. Por otro lado, el Grupo sólo reconoce el ingreso por el coste incurrido, en la medida en que el Grupo entrega un bien que no es distinto, el cliente espera obtener el control del bien con anterioridad a la obtención del servicio del mismo, el coste del bien entregado es significativo con relación a los costes totales esperados y el Grupo adquiere el bien de un proveedor y no está significativamente involucrado en el diseño y fabricación del bien.

El Grupo ajusta la medida de la progresión a medida que las circunstancias se van modificando y registra el impacto como un cambio de estimación de forma prospectiva.

El ingreso reconocido por la medida de la progresión se reconoce como un activo por contrato en el epígrafe "Activos por contratos con clientes" del estado de situación financiera consolidado adjunto, en la medida en que el importe no es exigible y como una cuenta cobrar, si existe un derecho incondicional de cobro. Si el cobro recibido por el cliente excede del ingreso reconocido, se reconoce un pasivo por contrato. Si el periodo de tiempo transcurrido entre el devengo del ingreso y la fecha esperada de cobro excede de los doce meses, el Grupo reconoce el ingreso por el valor actual esperado del importe a cobrar descontado a un tipo de interés que refleja el riesgo crediticio del cliente. Posteriormente el Grupo reconoce un ingreso financiero. Si el periodo de tiempo que transcurre entre el cobro del importe del cliente y el registro del ingreso por la medida de la progresión excede de los doce meses, el Grupo reconoce un gasto financiero con abono al pasivo desde el momento en el que se cobra el anticipo hasta que se reconoce el ingreso. El tipo de interés utilizado para reconocer el gasto financiero se determina por el tipo de interés incremental del Grupo.

Modificaciones contractuales

El Grupo reconoce las modificaciones contractuales cuando han sido aprobadas por las partes.

El Grupo reconoce una modificación contractual como un contrato separado cuando:

- a) El alcance del contrato se ve aumentado debido a la adición de bienes o servicios que son distintos y
- b) El precio del contrato se aumenta por un importe que refleja el precio individual de los bienes o servicios adicionales, más cualquier ajuste para reflejar las circunstancias particulares del contrato.

Si no existe un contrato separado, existe una finalización del contrato original, en la medida en que, los bienes o servicios residuales son distintos de los previamente entregados. En este caso, el Grupo reconoce la contraprestación residual y la nueva, de forma prospectiva con las obligaciones o bienes o servicios distintos dentro de una obligación, pendientes de entregar.

En caso contrario, el importe de la modificación se asigna a todas las obligaciones, incluidas aquellas que puedan haber sido entregadas previamente, reconociendo un ajuste a los ingresos devengados hasta la fecha.

El Grupo asigna los cambios en el precio de la transacción a las obligaciones del contrato de la misma forma que al inicio del contrato, por lo que el Grupo no reasigna el precio de la transacción para reflejar los cambios en los precios de venta independientes después del inicio del contrato. Los importes asignados a obligaciones satisfechas se reconocen como ingreso o reducción del ingreso cuando se produce la modificación. El Grupo registra un cambio en el precio de la transacción, aplicando los criterios anteriores sobre modificaciones contractuales.

Sin embargo, ante un cambio en el precio de la transacción que ocurre con posterioridad a una modificación contractual, el Grupo asigna el efecto del cambio a las obligaciones identificadas con anterioridad a la modificación, en la medida en que el cambio en el precio sea atribuible a un importe de contraprestación variable prometido con anterioridad a la modificación y la modificación no se contabiliza como un contrato separado, sino como una finalización del contrato original. En las demás ocasiones en las que la modificación no se contabiliza como un contrato separado, el Grupo asigna el cambio en el precio de la transacción a las obligaciones del contrato modificado, esto es, a las obligaciones que estaban pendientes de ejecutar o parcialmente pendientes de ejecutar después de la modificación.

En las modificaciones contractuales aceptadas por las partes, pero en las que falta aprobar el precio de la transacción, el Grupo reconoce la modificación por el importe que se espera que sea altamente probable que no se vaya a producir una reversión significativa del ingreso. El Grupo ajusta las estimaciones del precio de la transacción en cada cierre contable.

Costes por contratos

El Grupo reconoce los costes incrementales de obtención de contratos con clientes como un activo, en la medida en que espera recuperar dichos costes, siempre que el periodo de amortización sea superior a doce meses.

Generalmente los costes incrementales de obtención de contratos se derivan de honorarios satisfechos a terceros por el arrendamiento de determinados inmuebles, costes correspondientes a contratos de venta formalizados con clientes y otros costes para la obtención de contratos comerciales.

El Grupo reconoce los costes de cumplimiento de contratos con clientes como un activo siempre que estén relacionados directamente con un contrato o un contrato futuro que pueda ser identificado específicamente, los costes generan o mejoran los recursos del Grupo que van a ser utilizados en la ejecución de las obligaciones en un futuro y se espera que los costes sean recuperables.

El Grupo reconoce como un gasto los costes generales y administrativos, costes de materiales, mano de obra u otros recursos desperdiciados, salvo que sean específicamente recuperables del cliente, costes relacionados con obligaciones ya satisfechas y costes que no se puedan identificar con obligaciones pasadas o futuras.

El Grupo amortiza los costes de una forma sistemática que es coherente con la transferencia a los clientes de los bienes o servicios con los que están relacionados. Generalmente los costes se imputan a resultados de acuerdo con la medida de la progresión que se utiliza para reconocer los ingresos. El Grupo actualiza la amortización para reflejar los cambios significativos en el calendario esperado de transferencia a los clientes de los bienes o servicios con los que están relacionados los costes. Los cambios se reconocen como cambios de estimación.

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) Impuesto sobre las ganancias-

El gasto o el crédito fiscal del ejercicio por el impuesto sobre las ganancias comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad a pagar sobre la base imponible del ejercicio corriente en base al tipo impositivo aplicable para cada jurisdicción. Se calcula en base a las leyes aprobadas o prácticamente a punto de aprobarse en la fecha del balance en los países donde las dependientes y las asociadas operan y generan bases imponibles. El Grupo periódicamente evalúa las posiciones adoptadas en las declaraciones fiscales respecto a las situaciones en las que la normativa fiscal aplicable está sujeta interpretación y considera dicha incertidumbre en los tratamientos fiscales inciertos al determinar la ganancia o pérdida fiscal, las bases fiscales, los créditos fiscales no utilizados o los tipos impositivos correspondientes.

Los impuestos diferidos se reconocen sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes contables en las cuentas anuales consolidadas. Se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera que aplicarán cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Reconocimiento de pasivos por impuesto diferido

El Grupo reconoce los pasivos por impuesto diferido en todos los casos excepto que:

- surjan del reconocimiento inicial del fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal y a la fecha de la transacción no surjan diferencias temporarias imponibles y deducibles por el mismo importe;
- correspondan a diferencias relacionadas con inversiones en sociedades dependientes, asociadas y negocios conjuntos sobre las que el Grupo tenga la capacidad de controlar el momento de su reversión y no fuese probable que se produzca su reversión en un futuro previsible.

Reconocimiento de activos por impuesto diferido

El Grupo reconoce los activos por impuesto diferido siempre que:

- resulte probable que existan ganancias fiscales futuras suficientes para su compensación o cuando la legislación fiscal contemple la posibilidad de conversión futura de activos por impuesto diferido en un crédito exigible frente a la Administración Pública. No obstante, los activos que surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios, en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal y a la fecha de la transacción no surjan diferencias temporarias impositivas y deducibles por el mismo importe, no son objeto de reconocimiento;
- correspondan a diferencias temporarias relacionadas con inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos en la medida en que las diferencias temporarias vayan a revertir en un futuro previsible y se espere generar ganancias fiscales futuras positivas para compensar las diferencias;

Los activos y pasivos por impuestos diferidos no se reconocen para diferencias temporarias entre el importe en libros y la base fiscal de inversiones en negocios en el extranjero cuando la sociedad es capaz de controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Asimismo, los pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si surgen del reconocimiento inicial del fondo de comercio. Por último, los activos por impuestos diferido solo se reconocen si es probable la generación de bases impositivas futuras suficientes para su compensación.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos y pasivos por impuesto corriente y cuando los saldos fiscales diferidos se refieren a la misma autoridad fiscal. Los activos y pasivos por impuesto corriente se compensan cuando la entidad tiene un derecho legalmente exigible de compensar y tiene la intención de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

El impuesto sobre las ganancias corriente o diferido se reconoce en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso económico que se ha reconocido en otro resultado global o directamente contra patrimonio neto. En esos casos, el impuesto también se reconoce en otro resultado global o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

El grupo formado por Inmobiliaria del Sur, S.A., como sociedad Dominante e Insur 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., IDS Madrid Manzanares, S.A. e IDS Montevilla Residencial, S.A., como sociedades dependientes, tributan en Régimen de Consolidación Fiscal en el ejercicio 2024.

o) Retribuciones a los empleados-

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 aprobó un Plan de Retribución de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones de la Sociedad Dominante. El

Plan se concede 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 y ampliado por acuerdo del Consejo de fecha 27 de diciembre de 2024, haciendo uso de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas de fecha 29 de octubre de 2020 (véase Nota 21).

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 21).

p) Información financiera por segmentos-

Un segmento de explotación es un componente del Grupo que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos, cuyos resultados de explotación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la toma de decisiones de explotación del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento evaluar su rendimiento y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

q) Costes por intereses-

El Grupo reconoce los costes por intereses directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos cualificados como mayor valor de los mismos. Los activos cualificados son aquellos que requieren, un periodo de tiempo sustancial antes de poder ser utilizados o ser objeto de enajenación. En la medida en que la financiación se haya obtenido específicamente para el activo cualificado, el importe de los intereses a capitalizar se determina en función de los costes reales incurridos durante el ejercicio menos los rendimientos obtenidos por las inversiones temporales realizadas con dichos fondos. La financiación obtenida específicamente para un activo cualificado, se considera financiación genérica, una vez que se han completado sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo para su uso o venta previstos. El importe de los intereses capitalizados correspondientes a la financiación genérica se determina aplicando un tipo de interés medio ponderado a la inversión en activos cualificados, sin exceder en ningún caso del total de costes por intereses incurridos.

La capitalización de los intereses comienza cuando se ha incurrido en los gastos relacionados con los activos, se han incurrido los intereses y se están llevando a cabo las actividades necesarias para preparar los activos o partes de los mismos para su uso deseado o para su venta y finaliza cuando se ha completado todas o prácticamente todas las actividades necesarias para preparar los activos o partes de activos para su uso pretendido o para su venta. No obstante la capitalización de intereses es suspendida durante los periodos en los que se interrumpe el desarrollo de actividades, si estos se extienden de manera significativa en el tiempo, salvo que el retraso temporal sea necesario para poner el activo en condiciones de funcionamiento o para la venta.

El importe capitalizado en existencias, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias por intereses financieros en el ejercicio 2024 ha ascendido a 2.849 miles de euros (3.883 miles de euros) (véase Nota . De este importe capitalizado, 2.387 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 4,87%.

r) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente-

El Grupo presenta el estado de situación financiera consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, deban liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene un derecho a la fecha de cierre para aplazar la liquidación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre, aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre, pero con anterioridad a que las cuentas anuales consolidadas sean formuladas.

Si el Grupo tiene el derecho a la fecha de cierre a renovar una obligación por al menos doce meses desde la fecha de cierre bajo una línea de financiación existente, el Grupo clasifica la obligación como no

corriente, aunque de otra forma tuviera un vencimiento menor. Si el Grupo no tiene ese derecho, no considera el potencial de refinanciar la obligación y clasifica la obligación como corriente.

Si el Grupo incumple una cláusula de un préstamo a largo plazo con anterioridad a la fecha de cierre que implica que el pasivo sea exigible a la vista, clasifica el pasivo como corriente, aunque el prestamista haya acordado, después de la fecha de cierre, pero con anterioridad a la formulación de las cuentas anuales consolidadas, no exigir su liquidación.

Sin embargo, el Grupo clasifica un pasivo como no corriente, si el prestamista ha acordado al cierre del ejercicio otorgar un periodo de gracia que finaliza al menos doce meses con posterioridad al cierre del ejercicio, durante el que el Grupo puede rectificar el incumplimiento y durante el que el prestamista no puede exigir el reembolso inmediato.

La clasificación de un pasivo no se ve afectada por la probabilidad de que el Grupo ejercite el derecho a aplazar la liquidación del pasivo durante al menos los doce meses siguientes al cierre del ejercicio. Si un pasivo cumple los criterios indicados para su clasificación como no corriente, se clasifica como no corriente incluso si el Grupo pretende o espera liquidar el pasivo en los doce meses siguientes al ejercicio, o incluso si el Grupo liquida el pasivo entre el cierre del ejercicio y la fecha en que las cuentas anuales consolidadas sean formuladas.

s) 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.

El Grupo presenta las actividades de confirming de acreedores comerciales como una actividad de explotación. No obstante, si la entidad financiera, realiza una operación de financiación al Grupo, éste reconoce un cobro de actividad de financiación y un pago de actividad de explotación. El reembolso posterior a la entidad financiera se reconoce como una actividad de financiación.

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.

t) 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:

	2024	2023
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	20.606	11.305
Número medio ponderado de acciones en circulación	18.420.963	18.484.456
Beneficio básico por acción (euros)	1,12	0,61

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 2024 y 2023, 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" en Madrid, 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)
Valor registrado del Edificio Norte Río 55	58.367

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)
Resultado (Beneficio) de la toma de control	15.378
Impuesto sobre sociedades devengado	(3.844)
Resultado de la toma de control después de impuestos del 50% de la participación previamente mantenida	11.534

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
Resultado (Beneficio) de la toma de control	6.568
Impuesto sobre sociedades devengado	(2.716) ⁽¹⁾
Resultado de la toma de control después de impuestos	3.852

(1) B° 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. 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 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 fue 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 registró 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 19).

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)
Total	44.985

Asimismo, se reconoció un pasivo por impuesto diferido por importe de 2.153 miles de euros y se dieron de baja activos por impuestos diferidos por importe de 979 miles de euros (véase Nota 19).

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
Flujo de efectivo	(3.632)

Para la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios, tanto de inversiones inmobiliarias como de existencias, se tomaron 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 fue 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 utilizó 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 situaron entre el 11% y el 13% para los solares y el 6,6% y 11% para las promociones en curso. El producto terminado se valoró 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)
Resultado (Beneficio) de la toma de control	8.254
Impuesto sobre sociedades devengado	(2.064)
Resultado de la toma de control después de impuestos del 50% de la participación previamente mantenida	6.191

El resultado de la toma de control (después 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 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
Resultado (Beneficio) de la toma de control	4.272
Impuesto sobre sociedades devengado	(1.068)
Resultado de la toma de control después de impuestos	3.204

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 2024 y 2023, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En el ejercicio 2024 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	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Ingresos:										
Ventas externas	67.887	80.303	18.286	17.081	68.926	35.585	9.392	5.241	164.491	138.210
Total ingresos	67.887	80.303	18.286	17.081	68.926	35.585	9.392	5.241	164.491	138.210
Resultados:										
Resultado de explotación	15.475 (a)	7.414 (a)	17.094 (b)	17.210	474	(147)	(126)	(1.720)	32.917	22.757
Ingresos financieros	2.123	2.634	2.596	522	13	15	1.590	36	6.322	3.207
Gastos financieros netos	(1.623)	(2.991)	(6.276)	(4.481)	(386)	(436)	(4.832)	(2.713)	(13.117)	(10.621)
Diferencias valoración instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-	92	(6)	92	(6)
Resultado antes de impuestos	15.975	7.057	13.414	13.251	101	(568)	(3.276)	(4.403)	26.214	15.337
Impuestos	(2.963)	(1.764)	(3.354)	(3.313)	(25)	142	820	1.054	(5.522)	(3.881)
Intereses minoritarios	-	-	86	-	-	-	-	-	86	151
Resultado después de impuestos	13.012	5.293	9.974	9.787	76	(426)	(2.456)	(3.349)	20.606	11.305

(*) 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 3.167 y 133 miles de euros en los ejercicios 2024 y 2023 respectivamente, resultados que corresponden a una cifra de negocio de la actividad de promoción de los negocios conjuntos que asciende a 92.876 y 21.185 miles de euros en los ejercicios 2024 y 2023, 63.640 y 21.693 miles de euros en la proporción en que el grupo participa en estos negocios conjuntos (véase Nota 12).

(b) Se incluye un importe de 6.504 miles de euros de resultados por ventas de inversiones inmobiliarias (8.901 miles de euros en 2023) (Nota 4-d).

	Miles de euros									
	Promoción inmobiliaria		Patrimonio en renta		Construcción		Corporativo		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Otra información:										
Adiciones de activos fijos	-	-	1.059	5.172	-	-	11	44	1.070	5.216
Amortización acumulada	265	612	46.546	44.481	69	59	240	703	47.120	45.855
Pérdidas por deterioro de valor	-	-	(70)	(880)	-	-	-	-	-	(880)
Estado de situación financiera:										
Activos no corrientes	53.934	57.822	201.254	208.214	142	193	5.244	5.501	260.574	271.730
Activos corrientes	160.335	136.619	16.717	22.547	32.044	17.888	19.019	13.371	228.114	192.425
Participaciones en empresas asociadas	19.105	19.230	-	-	-	-	-	-	19.105	19.230
Total activo	233.374	215.671	217.971	230.761	32.187	18.081	24.262	18.872	507.793	483.385
Pasivos no corrientes	28.702	23.665	136.071	151.042	1.391	1.205	201	227	166.365	176.139
Pasivos corrientes	86.957	74.432	16.141	16.931	57.897	43.556	22.151	26.599	183.147	161.518
Total pasivo	115.659	98.097	152.212	167.973	59.288	44.761	22.352	26.826	349.512	337.657

8. Inmovilizado material para uso propio

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2024-

	Miles de euros				
	Saldo al 31.12.23	Entradas o dotaciones	Traspasos	Retiros	Saldo al 31.12.24
Coste:					
Inmuebles para uso propio	1.484	-	-	-	1.484
Instalaciones técnicas y maquinaria	1.764	138	-	(395)	1.507
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.328	106	-	(348)	1.086
Equipos procesos de información	289	25	-	-	314
Otro inmovilizado	277	-	-	(31)	246
Total coste	5.142	269	-	(774)	4.637
Amortización acumulada:					
Inmuebles para uso propio	(423)	(18)	-	-	(441)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(1.457)	(99)	-	287	(1.269)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(1.062)	(28)	-	380	(710)
Equipos procesos de información	(224)	(32)	-	-	(256)
Otro inmovilizado	(160)	(42)	-	21	(181)
Total amortización acumulada	(3.326)	(219)	-	688	(2.857)
Total deterioro	-	-	-	-	-
Total coste neto	1.816	50	-	(86)	1.780

Ejercicio 2023-

	Miles de euros				
	Saldo al 31.12.22	Entradas o dotaciones	Traspasos (Nota 10)	Retiros	Saldo al 31.12.23
Coste:					
Inmuebles para uso propio	2.342	-	(858)	-	1.484
Instalaciones técnicas y maquinaria	1.323	13	428	-	1.764
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.288	40	-	-	1.328
Equipos procesos de información	229	60	-	-	289
Otro inmovilizado	236	41	-	-	277
Total coste	5.418	154	(430)	-	5.142
Amortización acumulada:					
Inmuebles para uso propio	(389)	-	(34)	-	(423)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(1.128)	(89)	(240)	-	(1.457)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(1.018)	(44)	-	-	(1.062)
Equipos procesos de información	(208)	(16)	-	-	(224)
Otro inmovilizado	(151)	(9)	-	-	(160)
Total amortización acumulada	(2.894)	(158)	(274)	-	(3.326)
Total deterioro	(163)	-	163	-	-
Total coste neto	2.361	(4)	(541)	-	1.816

Durante los ejercicios 2024 y 2023 el Grupo no ha capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material.

El valor razonable de los inmuebles destinados por el Grupo para su uso propio asciende a 3.790 miles de euros al 31 de diciembre de 2024 (3.440 miles de euros al 31 de diciembre de 2023).

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.

Todas las estimaciones del valor razonable que resultan para el inmovilizado material se incluyen en el nivel 3.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se encontraban totalmente amortizados elementos de inmovilizado material cuyo valor de coste ascendía a la citada fecha a los siguientes importes:

	Miles de euros	
	2024	2023
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	-
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	49	46
Equipos para procesos de información	190	101
Otro inmovilizado	4	35
Total	243	182

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 2024 y 2023 no existían compromisos de compra de inmovilizaciones materiales.

Al 31 de diciembre de 2024 el coste neto de los inmuebles de uso propio que están afectos a garantías asciende a 1.042 miles de euros (1.061 miles de euros al 31 de diciembre de 2023) y su valor de mercado asciende a 3.790 miles de euros (3.440 miles de euros al 31 de diciembre de 2023), siendo el coste amortizado de los préstamos garantizados con estos activos de 1.987 miles de euros (2.072 miles de euros al 31 de diciembre de 2023).

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 2024 y 2023 han sido los siguientes:

	Miles de euros		
	Construcciones	Elementos de transporte	Total
Valor en libros a 31 de diciembre 2022	407	4	411
Altas	-	-	-
Amortizaciones	(145)	(1)	(146)
Valor en libros a 31 de diciembre 2023	262	3	265
Altas	-	-	-
Amortizaciones	(145)	-	(145)
Valor en libros a 31 de diciembre 2024	117	3	120

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 consolidado adjunto por importe de 116 miles de euros (279 miles de euros al 31 de diciembre de 2023).

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 2024-

	Miles de euros		
	Construcciones	Elementos de transporte	Total
Importes:			
Pagos por arrendamiento fijos	174	1	175
Gastos operativos de pasivos por arrendamiento	12	-	12
Pasivos por arrendamiento	114	2	116
Condiciones:			
Plazo de arrendamiento	7 años	5 años	
Tipo de interés	4,66%	4,66%	

Ejercicio 2023-

	Miles de euros		
	Construcciones	Elementos de transporte	Total
Importes:			
Pagos por arrendamiento fijos	158	1	159
Gastos operativos de pasivos por arrendamiento	25	-	25
Pasivos por arrendamiento	276	3	279
Condiciones:			
Plazo de arrendamiento	7 años	5 años	
Tipo de interés	6,13%	6,13%	

Detalles de pagos y pasivos por arrendamiento

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

	Miles de euros	
	2024	2023
Hasta un año	41	159
De uno a dos años	36	40
De dos a tres años	27	31
De tres a cuatro años	12	24
De cuatro a cinco años	-	25
Total	116	279

La aplicación de la NIIF 16 ha supuesto, en el Estado de flujos de efectivo consolidado a 31 de diciembre de 2024, un incremento de los flujos de efectivo de las actividades de explotación de 175 miles de euros (159 miles de euros en el ejercicio 2023), como resultado del aumento del resultado bruto de explotación, compensado por el incremento de pagos de intereses de los nuevos pasivos financieros de 12 miles de euros (25 miles de euros en el ejercicio 2023) y una disminución de los flujos de efectivo de actividades de financiación por 163 miles de euros correspondiente al reembolso de la parte de principal de los

nuevos pasivos por arrendamiento (134 miles de euros en el ejercicio 2023), con lo que la generación de caja no se ve afectada.

10. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2024-

	Miles de euros				
	Saldo al 31-12-23	Entradas o Dotaciones	Trasposos a Existencias (Nota 14)	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-12-24
Coste de suelo	73.884	-	(1.975)	(1.005)	70.904
Coste de construcción	178.805	801	(2.051)	(5.943)	171.612
Amortización acumulada	(42.529)	(3.984)	362	1.888	(44.263)
Deterioro	(4.649)	(70)	-	1.033	(3.686)
Total coste neto	205.511	(3.253)	(3.664)	(4.027)	194.567

Ejercicio 2023-

	Miles de euros						
	Saldo al 31-12-22	Entradas o Dotaciones	Trasposos a Existencias (Nota 14)	Trasposos desde Existencias (Nota 14)	Trasposos desde inmovilizado material (Nota 8)	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-12-23
Coste de suelo	79.172	-	(3.434)	257	206	(2.317)	73.884
Coste de construcción	181.720	5.062	(3.768)	273	224	(4.706)	178.805
Amortización acumulada	(42.335)	(3.571)	1.055	-	274	2.048	(42.529)
Deterioro	(3.579)	(880)	-	(27)	(163)	-	(4.649)
Total coste neto	214.978	611	(6.147)	503	541	(4.975)	205.511

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

Los beneficios obtenidos por el Grupo por la venta de inversiones inmobiliarias han ascendido a 6.504 miles de euros registrados en el epígrafe "Resultados de la enajenación de activos no corrientes" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2024 adjunta y se corresponden principalmente con la venta del edificio de oficinas "Insur Suecia" en Sevilla y varios locales comerciales en Sevilla, Málaga y Córdoba (véase Nota 4-d).

Los beneficios obtenidos por el Grupo en el ejercicio 2023 por la venta de inversiones inmobiliarias ascendieron a 8.901 miles de euros y se correspondieron principalmente con la venta del edificio de oficinas "Insur Capitolio" y un local comercial, ambos en Sevilla (véase Nota 4-d).

Los ingresos por alquileres derivados de rentas procedentes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo han ascendido a 18.286 miles de euros en el ejercicio 2024 y a 17.081 miles de euros en el

ejercicio 2023 (véase Nota 20-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 1.745 y 2.006 miles de euros en los ejercicios 2024 y 2023, 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 2024 ascendió a 10.241 miles de euros (10.023 miles de euros en 2023) con el siguiente desglose:

	Miles de euros	
	2024	2023
Servicios exteriores	3.517	3.410
Tributos	1.545	2.000
Personal	1.132	1.059
Dotación a la amortización	4.047	3.554
	10.241	10.023

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 2024, de los inmuebles para arrendamientos era la siguiente:

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

Edificios comerciales	Totales	Alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas (m ²)	80.041,07	74.131,22	5.909,85
Locales (m ²)	24.348,19	22.758,10	1.590,09
Hotelero (m ²)	10.410,57	10.410,57	-
Total sobre rasante (m²)	114.799,83	107.299,89	7.499,94
Archivos y otros usos (m ²)	2.893,18	1.575,36	1.317,82
Plazas de garaje* (unidades)	2.890		

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

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

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

Edificios comerciales	Totales	Alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas (m ²)	83.760,39	71.825,45	11.934,94
Locales (m ²)	24.796,35	22.021,59	2.774,76
Hotelero (m ²)	10.410,57	10.410,57	-
Total sobre rasante (m²)	118.967,31	104.257,61	14.709,70
Archivos y otros usos (m ²)	3.115,95	1.468,38	1.647,57
Plazas de garaje* (unidades)	2.964		

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 m² y 206 plazas de aparcamiento.

Al 31 de diciembre de 2024, 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 El Mirador de Santa Justa (Avda. Kansas City, Sevilla)
- Edificio Insur Huelva (Pescaderías, Huelva)
- Edificio Insur Cartuja (Parque Tecnológico Isla de la Cartuja, Sevilla)
- Edificio en C/ García Lovera (Córdoba)
- Edificio Insur Centro Huelva (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 2024 y 2023.

Al cierre del ejercicio 2024, el Grupo tiene en uso inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas por valor de 44 miles de euros (44 miles de euros al 31 de diciembre de 2023).

La actualización de balances llevada a cabo en 1996 supuso un incremento neto del valor del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias a aquella fecha de 6.875 miles de euros, de los que 4.404 miles de euros corresponden con elementos registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del

estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2024 (4.868 miles de euros en el ejercicio 2023). Como consecuencia de este incremento de valor de las inversiones inmobiliarias, la dotación a la amortización, en los ejercicios 2024 y 2023, se ha visto incrementada en 150 miles de euros. En esta misma cantidad, aproximadamente, se verá incrementada la dotación a la amortización en el ejercicio 2025.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, 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 320.000 y 325.510 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 2024 se detallan a continuación:

	Tasas de descuento (%)	Exit yields (%)	Equivalent yields (%)
Inmuebles valorados por:			
Descuento de flujos de caja			
- Edificios mixtos (oficinas, locales y hoteles)	7,10% - 9,00%	5,10% - 7,00%	n.a.
- Locales comerciales	7,00% - 9,75%	5,50% - 7,75%	n.a.
Capitalización			
- Viviendas	n.a.	n.a.	4,85%

El detalle de las rentas de mercado consideradas en la valoración al 31 de diciembre de 2024 se detalla a continuación:

	Rentas de mercado (euros/m ² /mes)	
	Oficinas	Locales y Hoteles
Sevilla-prime	13,5 - 15,0	12,8 - 15,0
Sevilla-otras	9,9 - 13,4	6,9 - 10,7
Córdoba	n.a.	8,6 - 13,9
Huelva	9,1 - 11,4	n.a.
Madrid	19,0	10,0 - 21,9

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.

Como consecuencia de dichas valoraciones el Grupo ha registrado deterioros de inversiones inmobiliarias por importe de 70 miles de euros en el ejercicio 2024 (880 miles en el ejercicio 2023).

La variación en un cuarto de punto en las "exit yields" tendría el siguiente impacto sobre la valoración de los activos inmobiliarios no corrientes (tanto de uso propio como inversiones inmobiliarias) al 31 de diciembre de 2024:

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2024	Aumento de un 0,25%	Disminución de un 0,25%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 0,25% en las "exit yields" y "equivalent yields"	323.790	(10.880)	5.378

Un aumento del 0,25% sobre las "exit yields" y "equivalent yields" de mercado utilizadas por los valoradores supondría que el valor razonable de los activos inmobiliarios no corrientes se situara en 312.910 miles de euros, con unas plusvalías latentes de 117.301 miles de euros, mientras que una disminución del 0,25% de las "exit yields" y equivalent yields" utilizadas elevarían el valor razonable de los activos inmobiliarios no corrientes hasta 329.168 miles de euros y las plusvalías latentes hasta 133.559 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 de un cuarto de punto en las "exit yields" y "equivalent yields" de mercado utilizadas en la valoración supondría registrar deterioros adicionales al 31 de diciembre de 2024 por importe de 1.798 miles de euros, con un impacto en el resultado del ejercicio y en el patrimonio neto de 1.348 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 2024:

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2023	Disminución de un 10%	Aumento de un 10%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 10% en las rentas de mercado	323.790	(22.723)	16.434

Una disminución del 10% en las rentas de mercado utilizadas por los valoradores supondría que el valor razonable de los activos inmobiliarios no corrientes se situara en 301.067 miles de euros, con unas plusvalías latentes de 105.458 miles de euros, mientras que un aumento del 10% de las rentas utilizadas elevarían el valor razonable de los activos inmobiliarios no corrientes hasta 340.224 miles de euros y las plusvalías latentes hasta 144.615 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 2024 por importe de 3.059 miles de euros, con un impacto en el resultado del ejercicio y en el patrimonio neto de 2.294 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 las variables clave las variaciones razonables que en ellas podrían producirse no supondrían un cambio significativo en los valores razonables de los activos.

Todas las estimaciones del valor razonable que resultan para las inversiones inmobiliarias se incluyen en el nivel 3.

Al 31 de diciembre de 2024 el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias que están afectas a garantías asciende a 297.175 miles de euros (lo que supone el 92,9% 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 177.195 y 122.312 miles de euros, respectivamente.

11. Sociedades Dependientes y Negocios conjuntos

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

Ejercicio 2024-

Sociedades Dependientes:

	Miles de euros								
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Dividendo a cuenta	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos (*)
				Explotación	Neto				
Promoción, construcción y venta:									
Insur Promoción Integral S.L.U. (*)	100%	-	64.982	11.730	9.444	-	34.355	108.781	(14.500) (a)
Construcción:									
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. (*)	-	100%	1.000	3.407	2.989	-	2.886	6.875	-
Adquisición y arrendamiento de inmuebles:									
Insur Patrimonial, S.L.U. (*)	100%	-	84.198	13.908	8.707	-	20.842	113.747	-
IDS Madrid Manzanares, S.A. (*)	-	90%	10.000	2.205	858	(600)	1.394	11.652	(630) (b)
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. (*)	-	100%	20	783	280	-	136	436	-
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. (*)	-	100%	20	(120)	(281)	-	291	30	-

Todas las sociedades dependientes tienen su domicilio social en c/ Angel Gelán, 2 Sevilla.

Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2024.

En el ejercicio 2024 ha sido absorbida la dependiente IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. (véase Nota 4-a).

(*) Estos dividendos no han tenido impacto en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2024, excepto el dividendo repartido por IDS Madrid Manzanares, S.A. al accionista minoritario.

(a) Se corresponden con dividendos con cargo a la prima de ascunción.

(b) Se corresponde con cuatro dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2024 por importes de 225, 75, 200 y 100 miles de euros y un dividendo con cargo a reservas por importe de 100 miles de euros, de los cuales un total de 630 miles de euros han sido recibidos por el Grupo.

Negocios conjuntos:

	% participación		Miles de euros						
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Dividendo a cuenta	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos (*)
				Explotación	Neto				
Promoción, construcción y venta:									
IDS Palmera Residencial, S.A. (1)	-	50%	420	(12)	(8)	149	-	561	148 (a)
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	-	50%	7.835	(690)	(657)	2.346	-	9.524	-
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.		50%	2.187	1.034	722	394	-	3.304	-
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	-	50%	1.000	34	2	2.178	-	3.180	-
IDS Montevilla Residencial, S.A.	-	75%	1.400	5.309	3.435	4.345	-	9.180	-
Hacienda La Cartuja, S.L. (2)	-	70%	182	1.745	1.237	531	-	1.950	-
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	-	50%	4.600	(207)	(155)	1.425	-	5.870	-
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	-	50%	3.000	(564)	(474)	(506)	-	2.020	-
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	-	50%	4.060	(139)	(894)	2.933	-	6.099	-
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	-	50%	3.310	(203)	(154)	4.958	-	8.114	-
Bermes Uno Residencial, S.A.	-	50%	500	1.245	881	422	-	1.803	-
Atenea Living, S.A.	-	50%	500	(163)	(133)	441	-	808	-
IDS Nervión Tourist and Living, S.A.	-	35%	1.000	(116)	(87)	993	-	1.906	-
IDS Playa Macenas Living, S.A.	-	50%	60	(103)	(84)	99	-	75	-
IDS Estepona Golf 208, S.A.	-	50%	1.500	(1)	(11)	(6)	-	1.483	-

Todas las sociedades asociadas y multigrupo tienen su domicilio social en c/ Angel Gelán, 2 Sevilla.

Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2024.

(*) Estos dividendos no han tenido impacto en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2024. Los importes incluidos se corresponden a los recibidos por el grupo de estas sociedades.

- (1) Con fecha 31 de enero de 2024 se otorga la escritura de reducción de capital, para devolución de aportaciones a los accionistas, acordada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 18 de diciembre de 2023. La reducción de capital por importe de 980 miles de euros se ha realizado mediante la reducción del valor nominal de las 70.000 acciones que componen su capital social en 14 euros por acción.
- (2) Por acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 16 de diciembre de 2024, la Sociedad ha reducido su capital, para devolución de aportaciones a los accionistas, en un importe de 4.592 miles de euros, mediante la reducción del valor nominal de las 106.800 acciones que componen su capital social en 43 euros por acción.
 - (a) Se corresponde con un dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 296 miles de euros.

Ejercicio 2023-

Sociedades Dependientes:

	Directa	Indirecta	Miles de euros						
			Resultado			Dividendo a cuenta	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos (*)
			Capital	Explotación	Neto				
Promoción, construcción y venta:									
Insur Promoción Integral S.L.U. (*)	100%	-	64.982	8.583	7.920	-	40.837	113.739	(7.000) (a)
Construcción:									
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	-	100%	1.000	1.846	1.924	-	947	3.871	-
Adquisición y arrendamiento de inmuebles:									
Insur Patrimonial, S.L.U.	100%	-	84.198	14.681	8.661	-	9.040	101.899	(2.500) (a)
IDS Madrid Manzanares, S.A.	-	90%	10.000	2.151	1.156	(940)	1.278	11.494	(1.003) (b)
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	-	100%	20	3.909	2.721	-	463	3.204	-
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	-	100%	20	237	(138)	-	275	157	-
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	-	100%	20	(782)	(773)	-	914	161	-

Todas las sociedades dependientes tienen su domicilio social en c/ Angel Gelán, 2 Sevilla.

Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2023.

En el ejercicio 2023 han sido absorbidas las dependientes Cominsur, S.L.U., Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U., Parking Insur, S.A.U. e Insur Centros de Negocios, S.A.U. (véase Nota 4-a).

(*) Estos dividendos no han tenido impacto en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2023, excepto el dividendo repartido por IDS Madrid Manzanares, S.A. al accionista minoritario.

(a) Se corresponden con dividendos con cargo a la prima de asunción.

(b) Se corresponde con tres dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2023 por importes de 425, 200 y 315 miles de euros y un dividendo con cargo a reservas por importe de 175 miles de euros, de los cuales un total de 1.003 miles de euros han sido recibidos por el Grupo.

Negocios conjuntos:

Denominación/Razón Social/Actividad	% participación		Miles de euros						
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Dividendo a cuenta	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos (*)
				Explotación	Neto				
Promoción, construcción y venta:									
IDS Palmera Residencial, S.A.	-	50%	1.400	254	216	406	(175)	1.847	(88) (a)
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	-	50%	7.835	(591)	(656)	3.002	-	10.181	-
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.(1)	-	50%	2.187	(166)	(114)	506	-	2.579	(385) (b)
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	-	50%	1.000	2.220	1.670	516	-	3.186	(750) (c)
IDS Montevilla Residencial, S.A.	-	75%	1.400	364	(534)	4.879	-	5.745	-
Hacienda La Cartuja, S.L.	-	70%	4.774	(151)	(121)	653	-	5.306	-
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	-	50%	4.600	(201)	(155)	826	-	5.271	-
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	-	50%	3.000	(257)	(336)	(178)	-	2.486	-
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	-	50%	4.060	(198)	(1.017)	3.923	-	6.966	-
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	-	50%	3.310	(73)	(57)	3.179	-	6.432	-
Bermes Uno Residencial, S.A.	-	50%	500	(83)	(76)	495	-	919	-
Atenea Living, S.A.	-	50%	500	(70)	(57)	496	-	939	-
IDS Nervión Tourist and Living, S.A.	-	35%	1.000	(2)	(2)	995	-	1.993	-

Todas las sociedades asociadas y multigrupo tienen su domicilio social en c/ Angel Gelán, 2 Sevilla.

Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2023.

(*) Estos dividendos no han tenido impacto en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2023. Los importes incluidos se corresponden a los recibidos por el grupo de estas sociedades.

(1) Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha reducido su capital, para devolución de aportaciones a los accionistas, en un importe de 1.305 miles de euros, mediante la reducción del valor nominal de las 90.000 acciones que componen su capital social en 14,5 euros por acción.

(a) Se corresponde con un dividendo a cuenta por importe de 175 miles de euros.

(b) Se corresponde con dos dividendos con cargo a reservas voluntarias por importes de 575 y 103 miles de euros y a un dividendo con cargo al exceso de reserva legal por importe de 93 miles de euros.

(c) Se corresponde con un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 1.500 miles de euros.

El Grupo realiza auditorías de las siguientes sociedades incluidas en el perímetro de consolidación: Insur Patrimonial, S.L.U., Insur Promoción Integral, S.L.U., IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U., 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., Hacienda La Cartuja, S.L., IDS Pacífico Patrimonial, S.A., IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A., IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A., IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A., Bermes Uno Residencial, S.A., Atenea Living, S.A e IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A. En el ejercicio 2023, así mismo, realizó la auditoría de la sociedad IDS Palmera Residencial, S.A. Las auditorías correspondientes al ejercicio 2024 se encuentran en curso a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas. Todas las sociedades del grupo formulan cuentas anuales según normativa local.

Notificaciones efectuadas

De acuerdo con las exigencias del artículo 155 de la Ley de Sociedades de Capital, el Grupo ha cumplido con el requisito de notificar a todas las sociedades sobre las que mantiene una participación superior al 10%, o si ya poseía esta participación, ha comunicado las adquisiciones adicionales o ventas superiores al 5%.

EL Anexo I contiene la información financiera resumida de las inversiones en negocios conjuntos contabilizadas por el método de la participación, para los ejercicios 2024 y 2023.

12. Inversiones en negocios conjuntos y otras operaciones vinculadas

a) Inversiones en negocios conjuntos-

Los movimientos habidos en las inversiones en negocios conjuntos contabilizados por el método de la participación durante los ejercicios 2024 y 2023 han sido los siguientes:

Ejercicio 2024-

	Miles de euros							
	Saldo al 31.12.2023	Variación del perímetro de consolidación (Nota 4-a)	Aportaciones / (devoluciones)	Participación en resultados	Otros ajustes al resultado	Dividendos	Otros movimientos	Saldo al 31.12.2024
IDS Palmera Residencial, S.A.	903	-	-	(4)	-	(148)	(482)	269
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	3.564	-	-	(329)	66	-	(820)	2.481
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	933	-	-	363	(21)	-	193	1.468
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	1.094	-	-	(3)	7	-	(465)	633
IDS Montevilla Residencial, S.A.	998	-	-	2.576	(198)	-	2.216	5.592
Hacienda La Cartuja, S.L.	3.623	-	(3.215)	866	(77)	-	720	1.917
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	2.111	-	375	(78)	78	-	(645)	1.841
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	427	-	-	(233)	148	-	(1.372)	(1.030)
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	3.126	-	-	(434)	60	-	762	3.514
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	3.090	-	1.000	(76)	72	-	(1.740)	2.346
Bermes Uno Residencial, S.A.	(413)	-	-	442	(2)	-	370	397
Atenea Living, S.A.	321	-	-	(66)	51	-	(493)	(187)
IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A. (*)	(547)	-	-	(30)	36	-	(196)	(737)
IDS Playa Macenas Living, S.A	-	87	-	(42)	-	-	(1)	44
IDS Estepona Golf 208, S.A.	-	563	-	(5)	-	-	(1)	557
Total	19.230	650	(1.840)	2.947	220	(148)	(1.954)	19.105

(*) Las eliminaciones de los resultados por la venta de activos de IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. a IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A. motivaron que al 31 de diciembre de 2023 el coste de estas participaciones en el balance consolidado quedara negativo.

Ejercicio 2023-

	Miles de euros							
	Saldo al 31.12.2022	Variación del perímetro de consolidación (Nota 4-a)	Aportaciones / (devoluciones)	Participación en resultados	Otros ajustes al resultado	Dividendos	Otros movimientos	Saldo al 31.12.2023
IDS Palmera Residencial, S.A.	840	-	-	109	(7)	(88)	49	903
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	4.317	-	-	(328)	63	-	(488)	3.564
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	2.041	-	(653)	269	43	(385)	(382)	933
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	798	-	-	819	(17)	(750)	244	1.094
IDS Montevilla Residencial, S.A.	2.383	-	-	(401)	125	-	(1.109)	998
Hacienda La Cartuja, S.L.	4.195	-	-	(85)	53	-	(540)	3.623
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	2.134	-	500	(77)	77	-	(523)	2.111
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	1.126	-	-	(168)	77	-	(608)	427
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	3.992	-	-	(509)	89	-	(446)	3.126
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	3.244	-	-	(28)	23	-	(149)	3.090
Bermes Uno Residencial, S.A. (*)	-	500	-	(38)	36	-	(911)	(413)
Atenea Living, S.A.	-	500	-	(29)	25	-	(175)	321
IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A. (*)	-	700	-	(1)	-	-	(1.246)	(547)
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	315	(328)	-	13	-	-	-	-
Total	25.385	1.372	(153)	(454)	587	(1.223)	(6.284)	19.230

(*) Las eliminaciones de los resultados por la venta de activos de Insur Promoción Integral, S.L.U. a la sociedad Bermes Uno Residencial, S.A. y de IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. a IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A. motivaron que al 31 de diciembre de 2023 el coste de estas participaciones en el balance consolidado quedara negativo.

Operaciones societarias durante el ejercicio 2024

Con fecha 27 de diciembre de 2024 Hacienda La Cartuja, S.L. ha otorgado escritura de reducción de capital conforme al acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Socios de fecha 16 de diciembre de 2024, para la devolución de aportaciones a los socios, correspondiéndole a Insur Promoción Integral, S.L.U. 3.215 miles de euros por este concepto.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de IDS Pacífico Patrimonial, S.A. de fecha 16 de septiembre de 2024, aprobó una aportación de socios por importe de 750 miles de euros, realizada por cada accionista en proporción a su participación en el capital social.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A. de fecha 16 de septiembre de 2024, aprobó una aportación de socios por importe de 2.000 miles de euros, realizada por cada accionista en proporción a su participación en el capital social.

Con fecha 22 de febrero de 2024 se ha constituido la sociedad IDS Playa Macenas Living, S.A., ostentando Insur Promoción Integral, S.L.U. un 50% del capital social.

Con fecha 5 de noviembre de 2024 se ha constituido la sociedad IDS Estepona Golf 208, S.A., ostentando Insur Promoción Integral, S.L.U. un 50% del capital social.

Operaciones societarias durante el ejercicio 2023

Con fecha 19 de enero de 2024 fue inscrita la escritura de reducción de capital otorgada por IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. el 22 de diciembre de 2023, para la devolución de aportaciones a los accionistas, correspondiéndole a Insur Promoción Integral, S.L.U. 653 miles de euros por este concepto.

Con fecha 11 de abril de 2023 IDS Pacífico Patrimonial, S.A. otorgó escritura de ampliación de capital por importe de 100 miles de euros con prima de emisión por importe de 900 miles de euros que suscribieron los accionistas en su porcentaje de participación.

Con fecha 11 de septiembre de 2023 se constituyó la Sociedad Bermes Uno Residencial, S.A., ostentando Insur Promoción Integral, S.L.U. un 50% del capital social.

Con fecha 11 de septiembre de 2023 se constituyó la Sociedad Atenea Living, S.A., ostentando Insur Promoción Integral, S.L.U. un 50% del capital social.

Con fecha 21 de diciembre de 2023 se constituyó la IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A., ostentando Insur Promoción Integral, S.L.U. un 35% del capital social.

Con fecha 27 de diciembre de 2023 se otorgó escritura de disolución y simultanea liquidación de la sociedad Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. en la que Insur Promoción Integral, S.L.U. participaba en un 30%.

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

Saldos deudores y acreedores con negocios conjuntos consolidados por el método de la participación

Los saldos deudores y acreedores mantenidos con sociedades consolidadas por el método de la participación al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son los siguientes:

	Miles de euros								
	2024					2023			
	Deudores (Nota 13)	Acreedores (Nota 18-c)	Créditos concedidos (Nota 13)	Créditos recibidos (Nota 18-b)	Neto	Deudores (Nota 13)	Acreedores (Notas 18-b y 18-c)	Créditos concedidos (Nota 13)	Neto
IDS Palmera Residencial, S.A.	41	(8)	-	-	33	40	(579)	-	(539)
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	4.860	-	3.203	-	8.063	2.386	-	2.701	5.087
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	305	-	16	(1.002)	(1.362)	664	-	16	680
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	2.517	-	900	-	3.417	1.660	-	902	2.562
IDS Montevilla Residencial, S.A.	3.376	(22)	1.621	-	4.980	4.937	-	14.204	19.141
Hacienda La Cartuja, S.L.	1.409	(165)	30	(1.011)	263	1.612	(173)	30	1.469
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	2.959	-	3.934	-	6.893	727	-	3.530	4.257
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	7.432	-	7.000	-	14.432	3.734	-	6.000	9.734
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	608	-	10.025	-	10.633	658	-	8.925	9.583
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	1.573	-	4.276	-	5.849	119	-	2.265	2.384
Bermes Uno Residencial, S.A.	966	-	-	-	966	862	-	2.205	3.067
Atenea Living, S.A.	1.261	-	3.566	-	4.827	292	(32)	2.700	2.960
IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A.	433	-	3.413	-	2.846	4.600	-	1.666	6.266
IDS Playa Macenas Living, S.A.	4	-	88	-	92	-	-	-	-
IDS Estepona Golf 208, S.A.	-	-	570	-	570	-	-	-	-
Total	27.744	(195)	38.642	(2.013)	64.183	22.291	(784)	45.144	66.651

Los saldos mantenidos con estas sociedades, y recogidos en el epígrafe Deudores de la tabla adjunta, 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 dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U. tiene concedidos créditos a sociedades consideradas negocios conjuntos, recogidos en el epígrafe Créditos concedidos de la tabla adjunta, que figuran registrados en el epígrafe "Otros activos financieros valorados a coste amortizado" del estado de situación financiera consolidado adjunto. Estos créditos, que devengan un tipo de interés de mercado, han sido concedidos, no afectos a garantía, para la adquisición de solares y la financiación de costes de inicio de proyectos, por lo que sus vencimientos, se adecuan a la recuperación de las inversiones por parte de las sociedades consideradas negocios conjuntos.

Transacciones con negocios conjuntos consolidados por el método de la participación

Las transacciones mantenidas con entidades con las que forma negocio conjunto al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son las siguientes:

	Miles de euros						
	2024			2023			
	Certificaciones de obra	Ingresos por fees	Ingresos/(Gastos) financieros	Ventas de suelos y promociones en curso	Certificaciones de obra	Ingresos por fees	Ingresos/ (Gastos) financieros
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	-	-	-	-	-	300	-
IDS Palmera Residencial, S.A.	1	5	-	-	8	61	(22)
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	10.515	514	165	-	3.104	548	127
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	2.793	305	-	-	3.325	243	-
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	7.081	206	54	-	2.135	710	57
IDS Montevilla Residencial, S.A.	11.644	3.041	497	-	14.075	555	943
Hacienda La Cartuja, S.L.	3.618	1.072	-	-	4.236	142	-
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	6.570	412	260	-	3.153	430	160
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	12.036	1.023	529	-	4.421	479	357
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	-	324	753	-	-	446	562
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	4.036	381	238	-	-	148	150
Bermes Uno Residencial, S.A.	5.474	591	172	6.420	1.350	245	55
Atenea Living, S.A.	5.336	338	254	4.718	-	153	52
IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A.	-	363	78	9.351	-	-	-
IDS Playa Macenas Living, S.A.	-	-	3	-	-	-	-
Total	69.104	8.575	3.003	20.489	35.807	4.460	2.441

b) Otras operaciones con partes vinculadas-

Durante el ejercicio 2023, 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.	Proyectos de edificación
Total	

Sociedad que presta el servicio	Transacciones	Saldo pendiente al 31.12.23
Dpya Arquitectura, S.L.P.	531	101
Total	531	101

En el ejercicio 2024 no se han realizado operaciones con sociedades vinculadas a administradores.

Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2024

En el ejercicio 2024 la sociedad Bon Natura, S.A.U. ha ampliado el principal de un préstamo a la sociedad IDS Residencial Los Monteros, S.A por importe de 100 miles. Asimismo Bon Natura, S.A, ha desembolsado préstamos por importes de 375, 2.000 y 204 miles de euros de las sociedades IDS Pacífico Patrimonial, S.A., IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A. y Atenea Living, S.A. En el ejercicio 2024 las sociedades Increcisa, S.L. y Azevrec, S.L. han desembolsado 98 miles de euros cada una de ellas, del préstamo concedido en 2023 a Atenea Living, S.A. Adicionalmente Azevrec, S.L. ha desembolsado 270 miles de euros del préstamo que tenía concedido a la sociedad IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A. En el ejercicio 2024 la sociedad Herculanz Investing Group, S.L. ha desembolsado 850 miles de euros del préstamo concedido en 2023 a IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A. Todos estos préstamos fueron realizados, al igual que el resto de los socios, en proporción a su participación en el capital social. Adicionalmente la sociedad Herculanz Group, S.L. ha realizado un préstamo a la sociedad IDS Estepona Golf, S.A. por importe de 1.000 miles de euros, desembolsando 141 miles de euros al 31 de diciembre de 2024. El citado préstamo ha sido realizado, al igual que el resto de los socios, en proporción a su participación en el capital social.

Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2023

En el ejercicio 2023 la sociedad Bon Natura, S.A.U. ha realizado préstamos a las sociedades Bermes Uno Residencial, S.A. y Atenea Living, S.A. por importes de 576 miles y 780 miles de euros, respectivamente, de los que ha desembolsado 516 miles y 636 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. En el ejercicio 2023 la sociedad Increcisa, S.L. ha realizado préstamos a las sociedades Bermes Uno Residencial, S.A. y Atenea Living, S.A. por importes de 276 miles y 374 miles de euros, respectivamente, de los que ha desembolsado 247 miles y 305 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente, la sociedad Azevrec, S.L. ha suscrito y desembolsado préstamos a las sociedades Bermes Uno Residencial, S.A. y Atenea Living, S.A. en los mismos importes que Increcisa, S.L. Todos estos préstamos fueron realizados, al igual que el resto de los socios, en proporción a su participación en el capital social. En el ejercicio 2023, la sociedad Herculanz Investing Group, S.L. ha realizado un préstamo a IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A. por importe de 2.244 miles de euros, de los cuales ha desembolsado 808 miles de euros. El citado préstamo ha sido realizado, al igual que el resto de los socios, en proporción a su participación en el capital social.

Con fecha 8 de septiembre de 2023 la dependiente Insur Patrimonial, S.L.U. transmitió un local comercial de su propiedad a favor de Bon Natura, S.A.U. en la calle Pagés del Corro, 188 de Sevilla.

Con fecha 23 de septiembre de 2023 la dependiente Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U., posteriormente absorbida por la también dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U., transmitió a las participadas Bermes Uno Residencial, S.A. y Atenea Living, S.A., en las que participan la sociedad Bon Natura, S.A.U. con un porcentaje del 12%, la sociedad Increcisa, S.L. con un porcentaje del 5,75% y la sociedad Azevrec, S.L. (vinculada a Increcisa, S.L.) con un porcentaje del

5,75%, un solar en curso de promoción en Sevilla capital y un solar en Dos Hermanas (Sevilla) por importes de 7.124 y 4.758 miles de euros, respectivamente.

Con fecha 29 de diciembre de 2023 la dependiente IDS Andalucía Patrimonial S.L.U., transmitió a la participada IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A., en la que participa la sociedad Herculanz Investing Group, S.L., accionista significativo, con un porcentaje del 17%, un inmueble en la ciudad de Sevilla por importe total de 10.600 miles de euros.

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

13. Activos financieros

Clasificación de los activos financieros por categorías

A 31 de diciembre de 2024 todos los activos financieros se clasifican en la categoría de "activos financieros valorados a coste amortizado" y sus valores contables son representativos de sus valores razonables. A 31 de diciembre de 2023 todos los activos financieros se clasificaban en la categoría de "activos financieros valorados a coste amortizado", a excepción de un instrumento financiero derivado que se clasificaba en la categoría de "activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados" y sus valores contables eran representativos de sus valores razonables.

Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros

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

Ejercicio 2024

	Miles de euros		
	Activos designados a valor razonable con cambios en resultados	Activos financieros a coste amortizado	Total
Ingresos financieros aplicando el método del tipo de interés efectivo	-	6.322	6.322
Variación en el valor razonable	92	-	92
Ganancias / (Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	92	6.322	6.404
Total	92	6.322	6.404

Ejercicio 2023

	Miles de euros		
	Activos designados a valor razonable con cambios en resultados	Activos financieros a coste amortizado	Total
Ingresos financieros aplicando el método del tipo de interés efectivo	-	3.202	3.202
Variación en el valor razonable	(6)	-	(6)
Reversiones por deterioro de valor	-	135	135
Beneficios por enajenación	-	5	5
Ganancias / (Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	(6)	3.342	3.336
Total	(6)	3.342	3.336

Activos financieros no corrientes y corrientes

La composición de los activos financieros no corrientes del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es como sigue:

	Miles de euros	
	2024	2023
Fianzas	2.583	2.562
Créditos concedidos a negocios conjuntos (Nota 12-a)	38.240	43.252
Otros activos	756	306
Cuenta "escrow" Bono MARF (Nota 18)	12.097	7.707
Total activos financieros no corrientes valorados a coste amortizado	53.676	53.827

La composición de los activos financieros corrientes del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es como sigue:

	Miles de euros	
	2024	2023
Derivados (Nota 23)	-	1.300
Total activos financieros corrientes valorados a valor razonable	-	1.300
Imposiciones en garantía de obligaciones	1.972	1.972
Créditos concedidos a asociadas (Nota 12-a)	402	1.892
Otros	192	180
Total activos financieros corrientes valorados a coste amortizado	2.566	4.044

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de euros	
	2024	2023
Clientes por ventas	401	947
Clientes por prestación de servicios	22	760
Efectos comerciales a cobrar	2.166	4.356
Clientes de dudoso cobro	18	42
Negocios conjuntos (Nota 12-a)	27.744	22.291
Deudores	1.984	935
Cuentas en participación	564	48
Deterioros	(18)	(42)
Total	32.881	29.337

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

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 2024, 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.

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 2024 se habían producido impagos a su vencimiento

de estos efectos por importe de 51 miles de euros (106 miles de euros en 2023), si bien el Grupo no considera deterioro en este saldo dado que no se ha producido la entrega de los bienes.

El Grupo tiene suscritos dos contratos de cuentas en participación en calidad de partícipe para el desarrollo de dos proyectos inmobiliarios residenciales en la localidad de Mijas (Málaga).

Durante el ejercicio 2024 el Grupo no ha registrado ni aplicado deterioros en concepto de provisión de saldos comerciales. Durante el ejercicio 2023 se aplicaron 18 miles de euros en concepto de provisión de saldos comerciales y 117 miles de euros en provisión por exceso.

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 de la Sociedad dominante consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es representativo de su valor razonable.

14. Existencias

La composición de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Edificios adquiridos	272	283
Terrenos y solares	29.831	34.241
Obra en curso de construcción de ciclo largo	-	21.608
Obra en curso de construcción de ciclo corto	71.242	39.180
Edificios construidos	16.742	16.569
Anticipos a proveedores	5.481	3.070
Total	123.568	114.951

Los movimientos experimentados por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias durante los ejercicios 2024 y 2023 ha sido los siguiente:

Ejercicio 2024-

	Miles de euros					
	31.12.2023	Adiciones	Retiros	Trasposos	Trasposos desde Inversiones Inmobiliarias (Nota 10)	31.12.2024
Edificios adquiridos	283	-	(11)	-	-	272
Terrenos y solares	42.254	614	(569)	(4.539)	-	37.760
Obra en curso de construcción de ciclo largo	21.608	10.804	-	(32.412)	-	-
Obra en curso de construcción de ciclo corto	39.180	42.889	(30.981)	16.490	3.664	71.242
Edificios construidos	17.338	34	(20.549)	20.461	-	17.284
Deterioro de terrenos y solares	(8.013)	-	84	-	-	(7.929)
Deterioro de obra en curso	-	-	-	-	-	-
Deterioro de edificios construidos	(769)	-	227	-	-	(542)
Anticipos de proveedores	3.070	2.411	-	-	-	5.481
Total	114.951	56.752	(51.799)	-	3.664	123.568

Ejercicio 2023-

	Miles de euros						
	31.12.2022	Adiciones	Retiros	Trasposos	Trasposos desde Inversiones Inmobiliarias (Nota 10)	Trasposos a Inversiones Inmobiliarias (Nota 10)	31.12.2023
Edificios adquiridos	342	-	(59)	-	-	-	283
Terrenos y solares	62.594	9.789	(8.502)	(27.774)	6.147	-	42.254
Obra en curso de construcción de ciclo largo	11.573	38.765	(2.972)	(25.758)	-	-	21.608
Obra en curso de construcción de ciclo corto	38.495	10.368	-	(9.683)	-	-	39.180
Edificios construidos	8.224	-	(55.943)	65.587	-	(530)	17.338
Deterioro de terrenos y solares	(8.534)	-	-	521	-	-	(8.013)
Deterioro de obra en curso	(1.801)	-	-	1.801	-	-	-
Deterioro de edificios construidos	(327)	-	1.854	(2.323)	-	27	(769)
Anticipos de proveedores	5.930	268	(757)	(2.371)	-	-	3.070
Total	116.496	59.190	(66.379)	-	6.147	(503)	114.951

En general, todas las promociones en curso y edificios construidos son edificios de viviendas y edificios terciarios de oficinas, que normalmente incluyen garajes, trasteros y locales. Se localizan en la Comunidad Autónoma de Andalucía y la Comunidad Autónoma de Madrid.

En el ejercicio 2024 se ha traspasado un activo desde el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera consolidado adjunto al haberse iniciado una transformación sustancial sobre el mismo cuyo destino final será la futura enajenación del mismo (véase Nota 10).

En el ejercicio 2024 el Grupo ha revertido deterioros por importe de 227 miles de euros (1.854 miles de euros en el ejercicio 2023) como consecuencia de la venta de existencias de producto terminado previamente deteriorado.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, dentro del epígrafe de "Existencias" del estado de situación financiera consolidado se incluyen inmuebles que garantizan préstamos de diversas entidades financieras y en garantía del bono emitido en el MARF. El coste total de estos inmuebles al 31 de diciembre de 2024 y 2023 asciende a 93.022 y 86.946 miles de euros, respectivamente, siendo su valor razonable de 102.451 y 95.752 miles de euros, respectivamente.

El importe de gastos financieros correspondientes a financiación específica y no específica registrados como coste de las existencias a 31 de diciembre de 2024 y 2023 asciende a 3.077 y 3.809 miles de euros, respectivamente.

Se han realizado tasaciones y valoraciones sobre la totalidad de las existencias al 31 de diciembre de 2024. 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 2024, a 131.117 miles de euros, cifra que no incluye 5.796 miles de euros correspondientes a la valoración de los anticipos de proveedores registrados en el epígrafe "Existencias" del estado de situación financiera consolidado.

El Grupo tiene registrado al 31 de diciembre de 2024 en el epígrafe "Existencias-Terrenos y solares" un importe total bruto que asciende a 37.760 miles de euros, con un deterioro por importe de 7.929 miles de euros (42.254 miles de euros con un deterioro de 8.013 miles de euros al 31 de diciembre de 2023). 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.

Como consecuencia de dichas valoraciones el Grupo ha aplicado deterioros de terrenos y solares por importe de 84 miles de euros en el ejercicio 2024. En el ejercicio 2023 no hubo dotación ni aplicación de deterioros consecuencia de las valoraciones.

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 2024 han sido:

TIR (%)	31.12.2024
Solares	11,0-20,0%
Obras en curso	9,5-12,0%

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 2024:

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2024	Disminución de un 1%	Aumento de un 1%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 1% en las tasas de descuento	110.845 (*)	3.849	(3.579)

(*) 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 2024 por importe de 2.403 miles de euros, con un impacto en el resultado del ejercicio y en el patrimonio neto de 1.802 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 con relación a las revisiones y valoraciones realizadas en el epígrafe de existencias.

Todas las estimaciones del valor razonable que resultan para las existencias se incluyen en el nivel 3, salvo para los edificios construidos que se ha determinado en base al nivel 2.

Tras la toma de control de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. en junio de 2022, el Grupo tenía suscritas opciones de compra sobre 4 parcelas de uso residencial en el Sector UE-1 de Entrenúcleos

en Dos Hermanas (Sevilla) por un precio de 36.963 miles de euros. En el ejercicio 2023 se ejercitó la opción de una de las parcelas por importe de 10.059 miles de euros. Del resto de opciones de compra suscritas por un precio de 26.905 miles de euros, se han desembolsado primas de opción por importe de 2.780 miles de euros al 31 de diciembre de 2024 (2.511 miles de euros al 31 de diciembre de 2023). Estas primas se descontarán del precio de compraventa en el supuesto de ejercicio de la opción.

En el ejercicio 2024 se han suscrito dos contratos privados para la adquisición de dos parcelas situadas en Entrenúcleos (Dos Hermanas, Sevilla) y Alcalá de Henares (Madrid) por los que la sociedad dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U. ha desembolsado 2.100 miles de euros al 31 de diciembre de 2024, quedando pendientes de pago 6.600 miles de euros para la formalización de las escrituras públicas de compraventa.

Las ventas comerciales de unidades en curso de construcción suscritas con clientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023 ascienden a 61.301 y 70.028 miles de euros, de los cuales 10.436 y 15.859 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Pasivos por contratos con clientes" del estado de situación financiera consolidado adjunto (véase Nota 20-a-2).

15. 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.

Al 31 de diciembre de 2024 no existía restricción alguna a la disponibilidad de la tesorería del Grupo, excepto por el hecho de que, tal y como se describe en la Ley 20/2015, de 14 de julio, los anticipos recibidos y asociados a una promoción se depositan en una cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al Grupo, y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones. El saldo afectado a esta indisponibilidad asciende a 6.812 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (4.386 miles de euros a cierre del ejercicio anterior).

16. Patrimonio neto

Capital social-

El capital social de la Sociedad Dominante al cierre del ejercicio 2024 y 2023 está compuesto por 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.

Autocartera y acciones propias-

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, acordó llevar a cabo un programa de recompra de acciones propias que ha sido prorrogado por acuerdo del Consejo de Administración celebrado el 27 de diciembre de 2024. 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 (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 2,0% 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. Hasta el 29 de octubre de 2025 el Programa tiene como base el acuerdo de la Junta General de Accionistas de fecha 29 de octubre de 2020, quedando por tanto sujeta la continuidad del mismo, a partir de esa fecha, a que la Junta General de Accionistas de la sociedad renueve la autorización de adquisición de acciones propias. 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 en 2024, mediante el programa de recompra de acciones, han ascendido a 54.273 (74.622 acciones en 2023).

Al cierre del ejercicio 2024 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 2024	276.089	2	8,74	2.413

Al cierre del ejercicio 2023 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 2023	221.816	2	8,87	1.968

Con fecha 28 de enero de 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó 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 2024 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 704 miles de euros (472 miles de euros en el ejercicio 2023). Por tanto, el epígrafe "Acciones de la Sociedad Dominante" del Patrimonio Neto del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 asciende a 1.709 miles de euros (1.496 miles de euros al cierre del ejercicio 2023).

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 2024 directa e indirectamente un total de 3.608.498 acciones de la Sociedad Dominante (4.106.887 acciones al 31 de diciembre de 2023), con un valor nominal total de 7.216.996 miles de euros (8.213.774 miles de euros en 2023) y que representan un 19,33% del capital social de la compañía (22,00% en 2023).

Otras reservas y ganancias acumuladas-

Un detalle del movimiento de otras reservas y ganancias acumuladas correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 es como sigue:

Ejercicio 2024-

	Miles de euros					Total
	Reserva Legal y estatutaria	Reserva de capitalización	Otras reservas	Otras reservas de consolidación	Beneficio / (Pérdida) del ejercicio	
Saldo al 31 de diciembre de 2023	30.019	2.438	(12.106)	77.657	11.305	109.313
Beneficio / (Pérdida) del ejercicio	-	-	-	-	20.606	20.606
Distribución del beneficio/(pérdida) del ejercicio:						
Reservas	-	874	(3.556)	13.987	(11.305)	-
Dividendos	-	-	(5.414)	-	-	(5.414)
Otros movimientos	-	-	67	-	-	67
Saldo al 31 de diciembre de 2024	30.019	3.312	(21.009)	91.644	20.606	124.572

Ejercicio 2023-

	Miles de euros					Total
	Reserva Legal y estatutaria	Reserva de capitalización	Otras reservas	Otras reservas de consolidación	Beneficio / (Pérdida) del ejercicio	
Saldo al 31 de diciembre de 2022	30.019	2.015	(4.564)	61.471	15.006	103.947
Beneficio / (Pérdida) del ejercicio	-	-	-	-	11.305	11.305
Distribución del beneficio/(pérdida) del ejercicio:						
Reservas	-	423	(1.603)	16.186	(15.006)	-
Dividendos	-	-	(5.974)	-	-	(5.974)
Otros movimientos	-	-	35	-	-	35
Saldo al 31 de diciembre de 2023	30.019	2.438	(12.106)	77.657	11.305	109.313

Reserva legal-

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

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 esta reserva se encontraba totalmente constituida (véase Nota 3).

Reserva de Capitalización IS-

El Consejo de Administración, en su propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2024, propondrá a la Junta General de Accionistas, 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 2024, por importe de 962 miles de euros (véase Nota 19).

Conforme a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 27/2014, del impuesto sobre sociedades, las siguientes Juntas Generales de Accionistas de la Sociedad dominante han acordado, en las propuestas de distribución del resultado de cada ejercicio, la constitución de las siguientes reservas de capitalización:

	Fecha de la JGOA	Miles de euros
Reserva de capitalización IS 2015	9 de abril de 2016	136
Reserva de capitalización IS 2016	1 de abril de 2017	522
Reserva de capitalización IS 2017	28 de abril de 2018	238
Reserva de capitalización IS 2018	5 de abril de 2019	203
Reserva de capitalización IS 2019	29 de octubre de 2020	401
Reserva de capitalización IS 2020	9 de abril de 2021	515
Reserva de capitalización IS 2022	14 de abril de 2023	423
Reserva de capitalización IS 2023	11 de abril de 2024	874
Total		3.312

Cada una de estas reservas tiene carácter indisponible por un plazo 5 años desde el cierre de cada ejercicio. El Real Decreto-Ley 4/2024, de 26 de junio, ha reducido este plazo a 3 años a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2024.

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	
	2024	2023
Insur Promoción Integral, S.L.U.	28.394	26.235
Insur Patrimonial, S.L.U.	32.202	19.599
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	-	1.578
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	(972)	(1.348)
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	(429)	(429)
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	1.430	2.332
IDS Madrid Manzanares, S.A.	18.542	17.333
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	79.167	65.300
IDS Palmera Residencial, S.A.	5.746	5.644
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	(859)	(594)
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	3.129	2.817
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	1.184	382
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	(15)	(15)
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	(138)	(47)
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	(683)	(263)
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	(11)	(6)
IDS Montevilla Residencial, S.A.	(280)	(4)
Hacienda la Cartuja, S.L.	4.411	4.443
Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	12.477	12.357
Total	91.644	77.657

Aportación al resultado de las sociedades integradas por el método de la participación

El desglose por sociedad es el siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
IDS Palmera Residencial, S.A.	(4)	102
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	(263)	(265)
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	342	312
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	4	802
IDS Montevilla Residencial, S.A.	2.378	(276)
Hacienda La Cartuja, S.L.	789	(32)
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	-	-
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	(85)	(91)
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	(374)	(420)
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	(4)	(5)
Bermes Uno Residencial, S.A.	440	(2)
Atenea Living, S.A.	(15)	(4)
IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A	6	(1)
IDS Playa Macenas Living, S.A	(42)	-
IDS Estepona Golf 208, S.A.	(5)	-
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	-	13
Total	3.167	133

Aportación al resultado consolidado de las sociedades integradas por el método de integración global

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación por el método de integración global al resultado consolidado del ejercicio 2024 y 2023 es como sigue:

	Miles de euros					
	2024			2023		
	Sociedad Dominante	Socios externos	Total	Sociedad Dominante	Socios externos	Total
Inmobiliaria del Sur, S.A.	(3.219)	-	(3.219)	(2.695)	-	(2.695)
Insur Promoción Integral, S.L.U.	8.573	-	8.573	2.159	-	2.159
Insur Patrimonial, S.L.U.	9.108	-	9.108	8.304	-	8.304
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	2.206	-	2.206	(902)	-	(902)
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	-	-	-	2.721	-	2.721
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	280	-	280	376	-	376
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	(281)	-	(281)	-	-	-
IDS Madrid Manzanares, S.A.	772	86	858	1.209	151	1.360
	17.439	86	17.525	11.172	151	11.323

Participaciones no dominantes-

La única sociedad dependiente que tiene participaciones no dominantes es IDS Manzanares, S.A., con una participación no dominante de un 10% (véase Nota 11).

El movimiento de este epígrafe en los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2022	3.147
Resultado del ejercicio atribuible a participaciones no dominantes	151
Dividendos recibidos (Nota 11)	(111)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	3.187
Resultado del ejercicio atribuible a participaciones no dominantes	86
Dividendos recibidos (Nota 11)	(70)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	3.203

La información relacionada con las participaciones no dominantes significativas en sociedades dependientes, que se desglosa antes de efectuar las eliminaciones intragrupo, es la siguiente:

IDS Madrid Manzanares, S.A	Miles de euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Porcentaje de participación no dominante	10%	10%
Información del estado de situación financiera:		
Activos no corrientes	32.353	33.694
Pasivos no corriente	(22.445)	(23.830)
Total activos netos no corrientes	9.908	9.864
Activos corrientes	3.583	3.803
Pasivos corrientes	(1.840)	(2.172)
Total activos netos corrientes	1.743	1.631
Activos netos	11.651	11.495
Información de la cuenta de resultados:		
Ingresos ordinarios	3.106	3.001
Resultado del ejercicio de las actividades ordinarias	858	1.156
Resultado del ejercicio	858	1.156
Resultado consolidado asignado a las participaciones no dominantes	86	116
Flujos de efectivo:		
De explotación	1.897	2.043
De inversión	868	877
De financiación	(2.553)	(2.756)

17. Provisiones

Otras provisiones-

El movimiento habido en el epígrafe de "Otras provisiones" en los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de euros		
	Provisión para impuestos	Otras provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2022	700	45	745
Dotaciones del ejercicio	619	-	619
Aplicaciones por pagos	(651)	-	(651)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	668	45	713
Dotaciones del ejercicio	115	150	265
Aplicaciones por pagos	(157)	-	(157)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	626	195	821

Otras provisiones incluyen 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.

Contingencias

El Grupo, en el desarrollo normal de su actividad tiene constituidos avales en favor de diferentes entidades por importe de 9.971 y 10.582 miles de euros al 31 de diciembre de 2024 y 2023. Estos avales garantizan la ejecución de obras de construcción y promoción (9.736 y 9.906 miles de euros en 2024 y 2023 respectivamente) y garantizan la suspensión de liquidaciones tributarias (237 y 676 miles de euros en 2024 y 2023 respectivamente). Adicionalmente al 31 de diciembre de 2024 el Grupo tiene constituidos avales en garantía de los anticipos entregados por los clientes de la actividad de promoción (véase Nota 20-a-2).

El Grupo no prevé que surja un pasivo significativo como consecuencia de los mencionados avales.

18. Pasivos financieros

Esta nota proporciona información acerca de la clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases. Para mayor información acerca de la exposición al riesgo de tipo de interés y riesgo de liquidez véase Nota 26.

	Miles de euros					
	2024			2023		
	Corriente	No corriente	Total	Corriente	No corriente	Total
Pasivos financieros a coste amortizado:						
Obligaciones y otros valores negociables						
Tipo fijo	42.402	10.309	52.711	33.428	5.832	39.260
Deudas con entidades de crédito:						
Tipo fijo	13.609	3.803	17.412	15.908	9.477	25.385
Tipo variable	46.214	137.732	183.946	43.180	147.609	190.789
Intereses pendientes	1.236	-	1.236	1.633	-	1.633
Depósitos y fianzas recibidos	188	2.529	2.717	136	2.459	2.595
Otros pasivos financieros	8.020	985	9.005	4.182	-	4.182
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
Proveedores y acreedores	22.548	-	22.548	18.848	-	18.848
Proveedores por operaciones de confirming	26.641	-	26.641	16.041	-	16.041
Efectos a pagar	643	-	643	-	-	-
Otras cuentas a pagar	195	-	195	203	-	203
Pasivos por arrendamiento	41	75	116	120	159	279
Total	161.737	155.433	317.170	133.679	165.536	299.215

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito y obligaciones y otros valores negociables según el siguiente detalle:

Ejercicio 2024-

	Miles de euros				
	Límite/Nominal	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
		Vencimiento a largo plazo	Vencimiento a corto plazo		
Pagarés (MARF)	50.000	-	24.499	-	24.499
Bono (MARF)	30.000	17.903	-	10.309	28.212
Obligaciones y otros valores negociables	80.000	17.903	24.499	10.309	52.711
Pólizas de crédito	32.500	-	8.126	8.020	16.146
Pagos financiados	23.800	-	3.490	-	3.490
Préstamos hipotecarios subrogables	68.761	25.989	48	-	26.037
Préstamos hipotecarios sobre solares	1.011	-	1.011	-	1.011
Préstamos hipotecarios sobre inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	124.299	-	6.695	117.604	124.299
Otros préstamos	30.375	-	14.464	15.911	30.375
Intereses devengados no vencidos		-	1.236	-	1.236
Deudas entidades de crédito	280.746	25.989	35.070	141.535	202.594
Total	360.746	43.892	59.569	151.844	255.305

Ejercicio 2023-

	Miles de euros				
	Límite/Nominal	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
		Vencimiento a largo plazo	Vencimiento a corto plazo		
Pagarés (MARF)	50.000	-	11.135	-	11.135
Bono (MARF)	30.000	22.293	-	5.832	28.125
Obligaciones y otros valores negociables	80.000	22.293	11.135	5.832	39.260
Pólizas de crédito	31.550	-	16.661	3.953	20.614
Pagos financiados	20.914	-	4.590	-	4.590
Préstamos hipotecarios subrogables	93.076	17.485	70	-	17.555
Préstamos hipotecarios sobre solares	1.011	1.011	-	-	1.011
Préstamos hipotecarios sobre inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	135.699	-	6.252	129.447	135.699
Otros préstamos	36.705	-	13.019	23.686	36.705
Intereses devengados no vencidos		-	1.633	-	1.633
Deudas entidades de crédito	318.955	18.496	42.225	157.086	217.807
Total	398.955	40.789	53.360	162.918	257.067

Obligaciones y otros valores negociables

Pagarés (MARF)

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 2024 por un saldo vivo máximo de 50.000 miles de euros. Tras la incorporación del nuevo programa en el mes de julio de 2024, se han realizado varias emisiones de pagarés a plazos fundamentalmente entre 2 y 12 meses, ascendiendo el saldo vivo de pagarés emitidos al cierre del ejercicio 2024 a 25.000 miles de euros (11.200 miles de euros al cierre del ejercicio 2023) (coste amortizado de 24.499 y 11.135 miles de euros, respectivamente).

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que el valor razonable de los pagarés emitidos asciende a 31 de diciembre de 2024 a 24.574 miles de euros (nivel 1).

Bono (MARF)

Las características principales del bono emitido en el MARF son las siguientes:

	Miles de euros					
	Fecha emisión	Sociedad	Valor nominal	Moneda	Cupón anual	Vencimiento
Bonos MARF	10/12/2021	Insur Promoción Integral, S.L.U.	30.000	Euros	4%	10/12/2026

Durante los ejercicios 2023 y 2022 la sociedad dependiente Insur Patrimonial, S.L.U. adquirió en el mercado secundario bonos por importes de 600 miles de euros y 1.000 miles de euros de nominal, respectivamente, importes que han sido eliminados en la consolidación al 31 de diciembre de 2024. 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 2024 de 17.903 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 2024 de 10.309 miles de euros). Adicionalmente la emisión se encuentra garantizada por Inmobiliaria del Sur, S.A. Hasta 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 2024 se encuentran empleados fondos del bono para la adquisición de solares por importe de 17.903 miles de euros (22.293 miles de euros al 31 de diciembre de 2023), como consecuencia de que en el ejercicio 2024 se ha cancelado la hipoteca sobre uno de los solares adquiridos con fondos de los bonos, para lo cual se ha procedido a ingresar en la cuenta escrow un importe de 4.390 miles de euros. La cancelación de la hipoteca se ha realizado con carácter previo a la entrega de la promoción inmobiliaria residencial desarrollada sobre el solar financiado con el bono. De esta manera la cuenta escrow mantiene un saldo de 12.097 miles de euros (7.707 miles de euros al 31 de diciembre de 2023) que se encuentra registrado en el epígrafe "Otros activos financieros valorados a coste amortizado" del estado de situación financiera consolidado (véase nota 13).

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que el valor razonable de los bonos emitidos asciende a 31 de diciembre de 2024 a 28.228 miles de euros (25.356 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) (nivel 1).

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 2024, consideran que los mismos se encuentran cumplidos y prevén que los mismos se cumplirán para el próximo ejercicio.

Deudas entidades de crédito

Pólizas de crédito

Incluyen pólizas con un límite máximo de 32.500 miles de euros (31.550 miles de euros en 2023) dispuestas en 16.146 miles de euros (20.614 miles de euros en 2023), de las cuales, pólizas con límite por 4.000 miles de euros y dispuestas al cierre del ejercicio 2024 en 3.137 miles de euros cuentan con aval del ICO del 70%. Las pólizas devengan tipos de interés de mercado y tienen vencimientos entre 2025 y 2027.

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que el valor razonable de las pólizas de crédito asciende a 31 de diciembre de 2024 a 16.155 miles de euros (20.548 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) (nivel 3).

Pagos financiados (Nota 18-c)

Corresponden a contratos bancarios para el aplazamiento de pagos por un importe máximo de 23.800 miles de euros (20.914 miles de euros en 2023) (líneas de confirming y otras líneas de pagos), de los cuales tenía dispuestos al cierre del ejercicio 2024 un importe de 3.490 miles de euros (4.590 miles de euros en 2023). 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.

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que el importe en libros es representativo de su valor razonable.

Préstamos hipotecarios subrogables y préstamos hipotecarios sobre solares (Nota 14)

Del total de los préstamos hipotecarios sobre existencias vigentes al 31 de diciembre de 2024 por importe de 27.048 miles de euros (18.566 miles de euros en el ejercicio 2023) registrados en el pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado adjunto, tienen vencimiento a largo plazo un importe que asciende a 25.989 miles de euros (18.496 miles de euros en el ejercicio 2023). Estos préstamos devengan tipo de interés de mercado y tienen vencimiento entre 2025 y 2055.

Préstamos hipotecarios sobre inmovilizado material e inversiones inmobiliarias (Notas 8 y 10)

El principal préstamo con garantía hipotecaria sobre inmovilizado material e inversiones inmobiliarias se formalizó con fecha 18 de julio de 2019 por el Grupo, a través de su participada Insur Patrimonial, S.L.U. Se corresponde con 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. Durante el ejercicio 2023 (véase Nota 10) se vendió uno de los edificios que garantizaban con hipoteca el préstamo, produciéndose una amortización parcial del mismo por un importe de 7.028 miles de euros. Durante el ejercicio 2024 (véase Nota 10) se ha vendido otro de los edificios que garantizaban con hipoteca el préstamo, produciéndose una amortización parcial del mismo por un importe de 4.231 miles de euros. Al cierre del ejercicio 2024 el coste amortizado del préstamo asciende a 86.093 miles de euros (93.815 miles de euros en 2023) de los que 4.009 vencen en el corto plazo (3.681 miles de euros vencían en el corto plazo al cierre del ejercicio 2023).

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que el importe en libros es representativo de su valor razonable.

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 los dos covenants vinculados al nivel de apalancamiento al cierre del ejercicio 2024, consideran que los mismos se encuentran cumplidos. Con relación al covenant de la ratio de la caja generada entre el servicio de la deuda se ha obtenido de la totalidad de las acreditantes del préstamo la exención de su cumplimiento para el ejercicio 2024.

Durante el ejercicio 2024 la sociedad dependiente Insur Patrimonial, S.L.U. ha novado dos préstamos con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias, siendo uno de ellos el préstamo sindicado. La novación del préstamo sindicado ha consistido en la reducción durante un periodo de 24 meses del diferencial a aplicar sobre el tipo de referencia y la del otro préstamo la reducción del diferencial aplicado a toda la vida del mismo. Conforme a la NIIF 9, la novación se ha considerado como no sustancial y por tanto no se han dado de baja del balance los pasivos financieros novados. En aplicación de la referida NIIF 9 los pasivos novados se han registrado descontando los nuevos flujos contractuales al tipo de interés efectivo original en el momento de la novación, registrando la diferencia con cargo a la cuenta de resultados consolidada. La novación de los referidos préstamos ha dado lugar al registro de un ingreso financiero en el ejercicio 2024 por importe de 2.150 miles de euros y a un mayor gasto financiero tras la novación y hasta el cierre del ejercicio 2024 por importe de 660 miles de euros. El efecto neto ha dado lugar al registro de un pasivo por impuesto diferido al cierre del ejercicio 2024 por importe de 372 miles de euros (véase Nota 19).

Además, durante el ejercicio 2023 la dependiente IDS Madrid Manzanares, S.A. novó dos préstamos con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias, consistente en la reducción durante un periodo de 24 meses del diferencial a aplicar sobre el tipo de referencia. Conforme a la NIIF 9 la novación se consideró como no sustancial y por tanto no se dieron de baja del balance los pasivos financieros novados. En aplicación de la referida NIIF 9 los pasivos novados se registraron descontando los nuevos flujos contractuales al tipo de interés efectivo original en el momento de la novación, registrando la diferencia con cargo a la Cuenta de Resultados. La novación de los referidos préstamos dio lugar al registro de un ingreso financiero en el ejercicio 2023 por importe de 411 miles de euros y a un mayor gasto financiero tras la novación y hasta el cierre del ejercicio 2023 por importe de 56 miles de euros. El efecto neto dio lugar al registro de un pasivo por impuesto diferido al cierre del ejercicio 2023 por importe de 89 miles de euros. En el ejercicio 2024 se ha registrado un mayor gasto financiero por importe de 236 miles de euros por lo que el pasivo por impuesto diferido al cierre del ejercicio 2024, por la novación de estos dos préstamos, asciende a 30 miles de euros (véase Nota 19).

Dentro de estos préstamos, se incluye un préstamo cuyo coste amortizado asciende a 1.987 miles de euros al 31 de diciembre de 2024 (2.072 miles de euros en 2023), de los que 93 miles de euros vencen en el corto plazo (81 miles de euros al cierre del ejercicio 2023).garantizado con elementos del inmovilizado material con un coste neto de 1.042 miles de euros (1.061 miles de euros en 2023) y cuyo valor de mercado asciende a 3.790 miles de euros (3.440 miles de euros en 2023) (véase Nota 8).

El resto de préstamos, hasta un total de 38.203 miles de euros (41.884 miles de euros en 2023), de los que 2.686 miles de euros vencen en el corto plazo (2.571 miles de euros en 2023), corresponde a financiación formalizada con distintas entidades financieras, que devengan tipo de interés de mercado y con vencimiento entre 2028 y 2047.

Otros préstamos

En el total de otros préstamos por importe de 30.375 miles de euros (36.705 miles de euros en 2023) se incluyen préstamos bancarios con aval del ICO en un porcentaje del 70% por importe de 12.956 miles de euros (27.657 miles de euros en 2023), de los que 14.464 miles de euros vencen en el corto plazo (13.019 miles de euros al cierre del ejercicio 2023). Estos préstamos devengan tipos de interés de mercado y tienen vencimientos entre 2025 y 2029.

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que el valor razonable de las deudas con entidades de crédito asciende a 30.252 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (36.179 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

El detalle a 31 de diciembre de 2024 y 2023 de la deuda a largo plazo, a coste amortizado, por año de vencimiento es el siguiente:

Ejercicio 2024-

	Miles de euros		
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Total
2026	32.112	18.468	50.580
2027	12.863	1.007	13.870
2028	11.075	5.395	16.470
2029	71.048	1.126	72.174
2030 y siguientes	24.746	17.896	42.642
	151.844	43.892	195.736

Ejercicio 2023-

	Miles de euros		
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Total
2025	17.930	1.371	19.301
2026	25.792	22.835	48.627
2027	10.064	677	10.741
2028	10.431	720	11.151

2029 y siguientes	98.701	15.186	113.887
	162.918	40.789	203.707

18.b) Otros pasivos financieros

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Pasivo no corriente		
Fianzas	2.529	2.459
Deudas con negocios conjuntos (Nota 12-a)	985	-
Otros pasivos financieros a largo plazo	3.514	2.459
Pasivo corriente		
Proveedores por compras de suelos a corto plazo	828	828
Dividendo a cuenta a pagar (Nota 3)	5.041	2.614
Deudas con negocios conjuntos (Nota 12-a)	1.028	581
Otras deudas	1.123	159
Fianzas	188	136
Otros pasivos financieros a corto plazo	8.208	4.318

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 2024 y 31 de diciembre de 2023, incluidos tanto los derivados de los flujos de efectivo como los que no hayan tenido reflejo en el efectivo, son los siguientes:

Ejercicio 2024-

	Miles de euros						
	31.12.2023	Flujos de caja	Sin impacto de flujos				31.12.2024
			Tipo de cambio	Variación de valor razonable	Variaciones de perímetro	Otros	
Obligaciones y otros valores negociables	39.260	13.481	-	-	-	(30)	52.711
Deuda financiera	217.807	(15.213)	-	-	-	-	202.594
	257.067	(1.732)	-	-	-	(30)	255.305

Ejercicio 2023-

	Miles de euros						
	31.12.2022	Flujos de caja	Sin impacto de flujos				31.12.2023
			Tipo de cambio	Variación de valor razonable	Variaciones de perímetro	Otros	
Obligaciones y otros valores negociables	39.034	226	-	-	-	-	39.260
Deuda financiera	241.123	(23.316)	-	-	-	-	217.807
	280.157	(23.090)	-	-	-	-	257.067

18.c) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Proveedores y acreedores	22.548	18.848
Efectos a pagar	643	-
Confirming emitidos	26.641	16.041
Negocios conjuntos (Nota 12-a)	195	203
Total	50.027	35.092

Proveedores y acreedores incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar es representativo de su valor razonable.

Acuerdos de confirming

El Grupo tiene contratadas diferentes líneas de confirming con entidades financieras por un importe total de 34.050 miles de euros, de los cuales 28.050 miles de euros se corresponden con contratos de confirming con pago aplazado a proveedores, mientras que existen 6.000 miles de euros de límite de contratos de confirming pronto pago. Adicionalmente, el Grupo cuenta con varias de confirming constructor asociadas a proyectos concretos, cuyo límite se va autorizando con el ejecutado de la obra, y cuyo importe dispuesto asciende al cierre de 2024 a 7.434 miles de euros.

Los términos y condiciones principales de las mismas se exponen a continuación:

	Miles de euros
Hasta 90 días de vencimiento máximo	12.050
Hasta 180 días de vencimiento máximo	22.000
A partir de 180 días de vencimiento máximo	-
	34.050

El detalle de los valores contables y el rango de los plazos de vencimiento de los pasivos asociados a las líneas de confirming es como sigue:

	Miles de euros	
	2024	2023
Acreedores comerciales:		
Valor contable de los pasivos pendientes de pago	26.890	16.041
Valor contable de los pasivos pagados por las entidades financieras a los proveedores	16.310	(*)
Otros pasivos financieros:		
Valor contable de los pasivos pendientes de pago	3.490	4.795
Valor contable de los pasivos pagados por las entidades financieras a los proveedores	1.540	(*)
Total	48.230	30.500

(*) El valor contable total de los pasivos pagados por las entidades financieras en 2023 a los proveedores fue de 9.664 miles de euros.

	Días	
	2024	2023
Pasivos sujetos a acuerdos de confirming	20-79	10-80
Pasivos que no forman parte de los acuerdos de confirming	10-108	18-101

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.

	2024	2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	66,49	66,46
Ratio de operaciones pagadas	76,96	69,21
Ratio de operaciones pendientes de pago	66,46	38,34
	Miles de euros	Miles euros
Total pagos realizados	119.455	97.938
Total pagos pendientes	55.975	9.543

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 2024:

	2024	2023
	Miles de euros	Miles de euros
Volumen monetario	40.348	45.754
Total pagos realizados	119.455	97.938
%Volumen monetario sobre total pagos	33,8%	46,7%
	Número de facturas	Número de facturas
Número de facturas	8.975	7.491
Total número de facturas	16.114	14.075
% Número de facturas sobre total	55,7%	53,2%

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 "Período 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.

18.d) Pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros

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

Ejercicio 2024-

	Miles de euros	
	Pasivos financieros a coste amortizado	Total
Gastos financieros aplicando el método del tipo de interés efectivo	(15.966)	(15.966)
Ganancias / (Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	(15.966)	(15.966)
Total	(15.966)	(15.966)

Ejercicio 2023-

	Miles de euros	
	Pasivos financieros a coste amortizado	Total
Gastos financieros aplicando el método del tipo de interés efectivo	(14.504)	(14.504)
Ganancias / (Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	(14.504)	(14.504)
Total	(14.504)	(14.504)

19. Administraciones Públicas y situación fiscal

El detalle de saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de euros			
	2024		2023	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Administraciones Públicas acreedoras:				
Hacienda Pública IVA repercutido diferido	(7.654)	-	(6.180)	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	(2.480)	-	(4.987)	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF e IRC	(364)	-	(344)	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	(295)	-	(283)	-
Administraciones Públicas acreedoras	(10.793)	-	(11.794)	-
Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	1.150	-	2.327	-
Administraciones Públicas deudoras:				
Organismos de la Seguridad Social deudores	27	-	-	-
Hacienda Pública IVA soportado diferido	7.655	-	6.181	-
Hacienda Pública deudora por IVA	506	-	743	-
Administraciones Públicas deudoras	8.188	-	6.924	-
Activos por impuestos diferidos	-	10.376	-	10.201
Pasivos por impuestos diferidos	-	(10.040)	-	(9.811)
Total neto	(1.456)	336	(2.543)	390

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 e 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., IDS Madrid Manzanares, S.A. e IDS Montevilla Residencial, 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 Montevilla Residencial, S.A. se incorporó al grupo fiscal con efectos de 1 de enero de 2023 al igual que la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. Esta última sociedad junto a las dependientes Cominsur, S.A.U., Parking Insur, S.A.U. e Insur Centros de Negocios, S.A.U. que formaban parte del grupo fiscal en el ejercicio 2022 fueron absorbidas en 2023 por otras dependientes que forman parte del grupo fiscal, así como la sociedad IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U que formaba parte del grupo fiscal en el ejercicio 2023 y que ha sido absorbida por Insur Patrimonial, S.L.U. en el ejercicio 2024 (véase nota 2-e).

Del saldo "Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes" del cuadro anterior, correspondiente al ejercicio 2024 por importe de 1.150 miles de euros, 666 miles de euros se correspondían con el impuesto a devolver del Grupo Fiscal del ejercicio 2023, que ha sido devuelto en el mes de enero de 2025. Del saldo "Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes" del cuadro anterior, correspondiente al ejercicio 2023 por importe de 2.327 miles de euros, 1.690 miles de euros se correspondían con el impuesto a devolver del Grupo Fiscal del ejercicio 2022, que ha sido devuelto en el mes de enero de 2024. La diferencia entre el impuesto a devolver del Grupo Fiscal del ejercicio 2022 registrado al cierre del ejercicio 2022 por importe de 1.677 miles de euros y el finalmente declarado por importe de 1.690 miles de euros se correspondían con diferencias en deducciones y diferencias temporarias deducibles con relación a la deducibilidad de gastos financieros a los que se hace referencia en la columna "ajustes" del cuadro del movimiento de los activos por impuestos diferidos del ejercicio 2023.

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 2024-

	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos (Grupo Fiscal)			27.895
Diferencias permanentes -	208	(140)	68
Diferencias temporales -			
Con origen en el ejercicio	232	-	232
Con origen en ejercicios anteriores	346	(3.710)	(3.364)
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	17	-	17
Asignación base imponible negativa AIEs (*)	-	(1.992)	(1.992)
Bases imponibles negativas D.A. 19ª LIS	3.322	(243)	3.079
Base imponible del grupo fiscal antes de reservas de capitalización y de compensación de las bases imponibles negativas			25.935
Reservas de capitalización			(962)
Base imponible del grupo fiscal antes de compensación de las bases imponibles negativas			24.973
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores (del Grupo)			-
Compensación de bases imponibles negativas previas a incorporación a Grupo (pre-consolidación)			(961)
Base imponible del grupo fiscal			24.012

(*) Bases imponibles negativas asignadas al Grupo del ejercicio 2024 de varias AIE participadas por las dependientes Insur Promoción Integral, S.L.U. e Insur Patrimonial, S.L.U. y dedicadas a actividades de investigación y desarrollo e innovación tecnológica (art. 35 LIS), a producciones cinematográficas y series audiovisuales (art 36.1 LIS), y a la producción y exhibición de espectáculos en vivo de artes escénicas y musicales (art. 36.3 LIS)

Ejercicio 2023-

	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos (Grupo Fiscal)			19.186
Diferencias permanentes -	169	(1.217)	(1.048)
Diferencias temporales -			
Con origen en el ejercicio	1.714	-	1.714
Con origen en ejercicios anteriores	2.263	(3.398)	(1.135)
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	9	-	9
Asignación base imponible negativa AIE (*)	-	(191)	(191)
Bases imponibles negativas D.A. 19ª LIS	2.431	-	2.431
Base imponible del grupo fiscal antes de reservas de capitalización y de compensación de las bases imponibles negativas			20.966
Reservas de capitalización			(874)
Base imponible del grupo fiscal antes de compensación de las bases imponibles negativas			20.092
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores (del Grupo)			-
Compensación de bases imponibles negativas previas a incorporación a Grupo (pre-consolidación)			(3.564)
Base imponible del grupo fiscal			16.528

(*) Base imponible negativa del ejercicio 2023 de la AIE "Openday Production" participada por la dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U. en un 42,88% y dedicada a la producción y exhibición de espectáculos en vivo de artes escénicas y musicales (art. 36.3 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 reserva de capitalización, resultando en todo caso compensables 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, mantuvo, pero ya con vigencia indefinida, los citados límites. Adicionalmente, el citado Real Decreto-Ley estableció los citados límites con relación a la compensación de bases impositivas negativas generadas con anterioridad a la incorporación de una sociedad al Grupo Fiscal (denominadas de pre-consolidación), límites que se aplican respecto de la base imponible previa acreditada por las sociedades incorporadas. La sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 18 de enero de 2024 declaró inconstitucional las modificaciones introducidas por el Real Decreto-Ley 3/2016 con relación a la modificación del Impuesto sobre Sociedades, por lo que para el ejercicio 2023 tanto para las bases imponibles de pre-consolidación como para las bases imponibles del propio grupo le fue de aplicación el límite del 70% de la propia base imponible del ejercicio previa a la aplicación de la Reserva de Capitalización. Así en el ejercicio 2023 se compensaron la totalidad de las bases imponibles de pre-consolidación de la dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U. por importe de 3.519 miles de euros y de la dependiente Insur Patrimonial, S.L.U. correspondiente a bases imponibles de pre-consolidación de la absorbida, en ese ejercicio, Insur Centros de Negocios, S.A.U. por importe de 45 miles de euros. La Ley 7/2024, de 20 de diciembre, ha vuelto a incluir, con efectos desde el 1 de enero de 2024, los mismos límites en la compensación de las bases imponibles negativas que los establecidos por el Real Decreto-Ley 3/2016. En el ejercicio 2024 el grupo fiscal ha compensado bases imponibles de pre-consolidación de la sociedad IDS Montevilla Residencial, S.A. por importe de 961 miles de euros.

La Ley 38/2022, de 27 de diciembre, para el establecimiento de gravámenes temporales energético y de entidades de crédito y establecimientos financieros de crédito y por la que se crea el impuesto temporal de solidaridad de las grandes fortunas, y se modifican determinadas normas tributarias, en su disposición final quinta apartado tercero introduce una Disposición Adicional 19ª a la Ley del Impuesto sobre sociedades, tomando medidas de carácter temporal en la determinación de la base imponible en el régimen de consolidación fiscal para los periodos impositivos que se inicien en 2023, en el sentido que para la determinación de la base imponible del grupo fiscal se tendrá en cuenta la suma de las bases imponibles positivas individuales y solo el 50% de las bases imponibles negativas individuales. El importe de las bases imponibles negativas individuales no incluidas en la base imponible del grupo fiscal se integrará en la base imponible del mismo por partes iguales en cada uno de los diez primeros periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2024, incluso en caso de que alguna de las entidades con bases imponibles negativas quede excluida del grupo. Así en el ejercicio 2023 no se incluyeron en la base imponible del grupo fiscal bases imponibles negativas individuales por importe de 2.431 miles de euros, de las cuales 316 miles de euros se correspondían con el 50% de la base imponible negativa individual de la sociedad IDS Montevilla Residencial, S.A. El resto por importe de 2.115 miles pertenecían a Inmobiliaria del Sur, S.A. y determinadas sociedades dependientes y dieron lugar al registro de un activo por impuesto diferido por un importe de 529 miles de euros. En este ejercicio 2024 se ha incluido en la base imponible del grupo fiscal una décima parte de la no incluida en el ejercicio 2023 por importe de 243 miles de euros, de las cuales 32 miles de euros corresponden a la sociedad IDS Montevilla Residencial, S.A. y el resto, por importe de 211 miles de euros, corresponden a Inmobiliaria del Sur, S.A. y determinadas sociedades dependientes y han dado lugar a una baja de los activos por impuestos diferidos registrados por importe de 53 miles de euros. La Ley 7/2024, de 20 diciembre, ha prorrogado la referida medida a los ejercicios 2024 y 2025 y así en este ejercicio 2024 no se han incluido en la base imponible del grupo fiscal bases imponibles negativas individuales por importe de 3.322 miles de euros, todas ellas pertenecientes a Inmobiliaria del Sur, S.A. y determinadas sociedades dependientes, que han lugar al registro de un activo por impuesto diferido por importe de 830 miles de euros.

	Miles de euros					
	BINs pendientes a 31.12.2022	BINs generadas (aplicadas) en ejercicio 2023	BINs pendientes a 31.12.2023	BINs generadas en ejercicio 2024	BINs (aplicadas) en ejercicio 2024	BINs pendientes a 31.12.2024
Bases impositivas negativas del Grupo	-	-	-	-	-	-
Bases impositivas negativas de pre-consolidación						
<i>Insur Centros de Negocios, S.A.U. (*)</i>	45	(45)	-	-	-	-
<i>Insur Promoción Integral, S.L.U.</i>	3.519	(3.519)	-	-	-	-
Bases impositivas negativas D.A. 19ª LIS						
<i>Inmobiliaria del Sur, S.A.</i>	-	1.873	1.873	2.964	(187)	4.650
<i>IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.</i>	-	160	160	223	(16)	367
<i>IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.</i>	-	82	82	135	(8)	209
Bases impositivas negativas grupo fiscal	3.564	(1.449)	2.115	3.322	(211)	5.226

(*) La Sociedad Insur Centros de Negocios, S.A.U. fue absorbida en el ejercicio 2023 por la dependiente Insur Patrimonial, S.L.U. (véase Nota 4-a)

Las bases impositivas negativas de Insur Promoción Integral, S.L.U. al cierre del ejercicio 2022 tenían registrado el correspondiente activo por impuesto diferido, no así las de la sociedad Insur Centros de Negocios, S.A.U.

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 impositiva del impuesto.

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

Ejercicio 2024-

	Miles de euros			
	31.12.23	Adiciones	Reversiones	31.12.24
BINs y deducciones pendientes compensar IS:				
Bases impositivas negativas	531	830	(53)	1.308
Subtotal	531	830	(53)	1.308
Diferencias temporarias deducibles:				
Gastos fros. No deducibles art. 16 Ley 24/2014	4.250	-	(581)	3.669
Dotación amortización art. 7 Ley 16/2012	36	-	(36)	-
Eliminaciones operaciones internas	2.445	1.136	(895)	2.686
Deterioro inversiones inmobiliarias	884	17	(239)	662
Deterioro participación negocios conjuntos	1.917	-	(43)	1.874
Plan retribución variable l/p en acciones	118	58	-	176
Otros	20	5	(24)	1
Subtotal	9.670	1.216	(1.818)	9.068
Total	10.201	2.046	(1.871)	10.376

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

Ejercicio 2023-

	Miles de euros				
	31.12.22	Ajustes (*)	Adiciones	Reversiones	31.12.23
BINs y deducciones pendientes compensar IS:					
Bases impositivas negativas	881	-	529	(879)	531
Deducciones pendientes compensación en IS	222	9	-	(231)	-
Subtotal	1.103	9	529	(1.110)	531
Diferencias temporarias deducibles:					
Gastos fros. No deducibles art. 16 Ley 24/2014	4.161	(22)	111	-	4.250
Dotación amortización art. 7 Ley 16/2012	74	-	-	(38)	36
Eliminaciones operaciones internas	1.109	-	1.554	(218)	2.445
Deterioro inversiones inmobiliarias	664	-	220	-	884
Deterioro participación negocios conjuntos	2.925	(208)	-	(800)	1.917
Plan retribución variable l/p en acciones	63	-	55	-	118
Otros	26	-	1	(7)	20
Subtotal	9.022	(230)	1.941	(1.063)	9.670
Total	10.125	(221)	2.470	(2.173)	10.201

(*) Diferencias entre la liquidación del Impuesto de sociedades del grupo Fiscal del ejercicio 2022 de las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2022 y la presentación del impuesto en el mes de julio de 2023. El ajuste del importe del activo por impuesto diferido por los deterioros de participaciones en negocios conjuntos y asociadas se corresponde a un exceso registrado al cierre del ejercicio 2022 de la asociada Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.

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

El Grupo tiene registrado un activo por impuesto diferido por importe de 3.669 miles de euros (4.250 miles de euros al cierre del ejercicio 2023) 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 2024 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	766	(302)	464	464	-
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2013	1.043	(3)	1.040	1.040	-
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2014	694	(12)	682	682	-
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2015	964	(17)	947	947	-
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2016	194	(9)	185	185	-
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2020	478	(224)	254	254	-
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2023	111	(14)	97	97	-
Total	4.250	(581)	3.669	3.669	-

El detalle a 31 de diciembre de 2023, y el movimiento en dicho ejercicio, fue el siguiente:

	Miles de euros					
	Saldo inicial	Ajustes (*)	Adiciones	Saldo final	Sociedad Dominante	Asignado Sociedades Grupo Fiscal
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2012	788	(22)	-	766	765	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
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2023	-	-	111	111	97	14
Total	4.161	(22)	111	4.250	3.970	280

(*) Diferencia entre la liquidación del Impuesto de sociedades del grupo Fiscal del ejercicio 2022 de las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2022 y la presentación del impuesto en el mes de julio de 2023.

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 1.874 miles de euros (1.917 miles de euros en el ejercicio 2023) en concepto de diferencias temporarias deducibles 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. En el ejercicio 2023 la sociedad dio de baja la diferencia temporaria deducible asociada a la sociedad Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. por importe de 800 miles de euros, al producirse en el ejercicio 2023 la disolución y liquidación de la misma y por la diferencia entre el valor contable y fiscal de la participación. Adicionalmente la sociedad dio de baja activos por impuestos diferidos con relación a esta participación por importe de 208 miles de euros que se registraron como un mayor gasto del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2023.

Finalmente, otras diferencias registradas en este epígrafe hacen referencia, principalmente, a ajustes de consolidación por operaciones internas del Grupo 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 2024-

	Miles de euros			
	31.12.23	Adiciones	Reversiones	31.12.24
Combinación de negocios IDS Madrid Manzanares, S.A.	(6.812)	(7)	-	(6.819)
Combinación de negocios Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	(345)	-	44	(301)
Libertad amortización y amortización acelerada	(2.245)	(17)	62	(2.200)
Diferimiento por reinversión	(63)	-	7	(56)
Operaciones a plazos	(29)	-	-	(29)
1ª aplicación PGC 2007	(89)	-	4	(85)
Subvenciones de capital	(26)	-	3	(23)
Aplicación NIIF 9 novación pasivos financieros	(89)	(537)	224	(402)
Eliminación operaciones internas	(113)	(75)	63	(125)
Total	(9.811)	(636)	407	(10.040)

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

Ejercicio 2023-

	Miles de euros			
	31.12.22	Adiciones	Reversiones	31.12.23
Combinación de negocios IDS Madrid Manzanares, S.A.	(6.688)	(124)	-	(6.812)
Combinación de negocios Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	(624)	-	279	(345)
Libertad amortización y amortización acelerada	(2.290)	(17)	62	(2.245)
Diferimiento por reinversión	(72)	-	9	(63)
Operaciones a plazos	(29)	-	-	(29)
1ª aplicación PGC 2007	(91)	-	2	(89)
Subvenciones de capital	(29)	-	3	(26)
Aplicación NIIF 9 novación pasivos financieros	-	(89)	-	(89)
Eliminación operaciones internas	-	(113)	-	(113)
Total	(9.823)	(343)	355	(9.811)

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

El Grupo tiene registrado al cierre del ejercicio 2024 un pasivo por impuesto diferido por importe de 6.819 miles de euros (6.812 miles de euros en el ejercicio 2022), 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 4-a).

El Grupo tiene registrado al cierre del ejercicio 2024 un pasivo por impuesto diferido por importe de 301 miles de euros (345 miles de euros en el ejercicio 2023) 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 841 y 841 miles de euros al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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, relativas a la libertad de amortización de inversiones nuevas. El importe registrado al 31 de diciembre de 2024, por este concepto en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos", asciende a 1.212 miles de euros (1.246 miles de euros en el ejercicio 2023). Asimismo, el Grupo tiene registrado pasivos por impuestos diferidos con relación a la libertad de amortización de la Ley 2/1985 por un importe de 146 miles de euros al 31 de diciembre de 2024 (158 miles de euros en el ejercicio 2023).

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, con 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 2024 el grupo tiene registrados pasivos por impuestos diferidos con relación a la reinversión de estos beneficios extraordinarios por importe de 56 miles de euros (63 miles de euros en el ejercicio 2023).

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

	Miles de euros	
	2024	2023
Resultado consolidado antes de impuestos	26.214	15.337
Diferencias permanentes:		
Rtdo. ent. método participación de la cuenta de resultados que se presenta neto de IS	(3.167)	(133)
Donaciones	177	119
5% dividendos eliminados en la consolidación y no tienen exención en IS	39	74
Otros	304	376
Diferencias temporarias	(3.300)	3.585
Base imponible fiscal previa	20.267	19.358
Reserva capitalización IS 2023	-	(874)
Reserva capitalización IS 2024	(962)	-
Base imp. negativa AIEs art. 35, 36.1 y 36.3 LIS	(1.992)	(191)
Adición bases imponibles negativas individuales D.A. 19ª LIS	3.322	2.115
Aplic. bases imponibles negativas individuales D.A. 19ª LIS	(211)	-
Compensación Bases Imponibles Negativas:		
Del Grupo	-	-
De pre-consolidación con registro de AID	-	(3.319)
De pre-consolidación sin registro de AID	-	(45)
Base imponible fiscal	20.424	16.844
Tipo impositivo	25%	25%
Cuota íntegra	5.106	4.211
Deducciones	(79)	(46)
Deducción 5% dotación amortización 2013 y 2014	(6)	(6)
Deducciones pendientes ejercicio 2022	-	(231)
Deducción I+D+I ejercicio 2022	-	(42)
Cuota líquida	5.021	3.886
Impuesto devengado IS corriente	(5.021)	(3.886)
Ajuste IS devengado corriente	29	(208)
B.I. AIEs art 35, 36.1 y 36.3 LIS	(498)	(48)
Otros ajustes	21	(47)
Aplicación Bases Imponibles Negativas	-	(880)
BIN individuales D.A. 19ª LIS	778	529
Aplicación deduc. ej 2022 ptes	-	(231)
Adiciones / (reversiones) diferencias temp. deducibles	(602)	878
Adiciones / (reversiones) diferencias temp. imponibles	(229)	12
(Gasto) / Ingreso IS corriente	(5.469)	(4.189)
(Gasto) / Ingreso IS diferido	(53)	308
Total IS devengado	(5.522)	(3.881)

La base imponible individual de IDS Montevilla Residencial, S.A. del ejercicio 2024 incluida en el Grupo fiscal cuya sociedad dominante es Inmobiliaria del Sur, S.A. es la siguiente:

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			4.580
Diferencias permanentes -			
Diferencia temporales-			
Con origen en el ejercicio	-	-	-
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	-	-	-
Base imponible negativa D.A. 19ª LIS	-	(31)	(31)
Compensación BINs ejercicios anteriores			(961)
Base imponible del ejercicio			3.588

La base imponible individual de IDS Montevilla Residencial, S.A. del ejercicio 2023 incluida en el Grupo fiscal cuya sociedad dominante es Inmobiliaria del Sur, S.A. es la siguiente:

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(712)
Diferencias permanentes -			
Diferencia temporales-			
Con origen en el ejercicio	81	-	81
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	-	-	-
Base imponible negativa D.A. 19ª LIS	316	-	316
Base imponible del ejercicio			(316)

La base imponible del Grupo Fiscal cuya sociedad dominante es Inmobiliaria del Sur, S.A. de los ejercicios 2024 y 2023 ascienden por tanto a 24.535 y 16.528 miles de euros, respectivamente, y se corresponde con la adición a la "Base imponible fiscal" de la "base imponible" de cada ejercicio de IDS Montevilla Residencial, S.A. de los cuadros anteriores.

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, como operación de canje de valores definido en el artículo 76.5 de la LIS, lo que se hizo constar expresamente en la escritura pública de aportación.

Las diferencias entre los valores fiscales y contables de los activos aportados (participaciones 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
	30.944	32.689	33.598

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 resultó de aplicación el régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, como operación de canje de valores definido en el artículo 76.5 de la LIS, lo que se hizo constar expresamente en la escritura pública de aportación.

Las diferencias entre los valores fiscales y contables de los activos aportados, 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
	23.540	23.296	28.177

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 resultó de aplicación el régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, como operación de canje de valores definido en el artículo 76.5 de la LIS, lo que se hizo 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 segregaron 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, como operación de aportación no dineraria de rama de actividad definido en el artículo 76.3 de la LIS, lo que se hizo 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 resultó de aplicación el régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, como operación de canje de valores definido en el artículo 76.5 de la LIS, lo que se hizo constar expresamente en la escritura pública de aportación. No existió 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 resultó de aplicación el régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, como operación de canje de valores definida en el artículo 76.5 de la Lis, lo que se hizo constar expresamente en la escritura pública de aportación.

Las diferencias entre los valores fiscales y contables de los activos aportados, en el momento de la operación, (participaciones financieras y local de oficina) fueron 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
	1.862	5.423	3.732

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 4-

a) 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, como operación de canje de valores definido en el artículo 76.5 de la LIS, lo que se hizo constar expresamente en la escritura pública de aportación.

Las diferencias entre los valores fiscales y contables de los activos aportados, en el momento de la operación, (participaciones financieras y local de oficina) fueron 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
	20.509	21.100	20.509

Como se ha indicado en la Nota 4-a) los Administradores Únicos de las sociedades Insur Patrimonial, S.L.U., Parking Insur, S.A.U. e Insur Centros de Negocios, S.A.U. formularon con fecha 30 de junio de 2023 un proyecto común de fusión por el cual la primera de las sociedades absorbería a las dos últimas. El proyecto común de fusión fue aprobado en decisión del socio único de Insur Patrimonial, S.L.U., en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, con fecha 30 de junio de 2023. La escritura de fusión fue otorgada con fecha 14 de septiembre de 2023 e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 22 de septiembre de 2023. Tras la inscripción de la fusión, las sociedades Parking Insur, S.A.U. e Insur Centros de Negocios, S.A.U. han quedado disueltas sin liquidación transmitiendo en bloque la totalidad de su patrimonio social a favor de la sociedad absorbente Insur Patrimonial, S.L.U., que adquiere a título universal la totalidad de los activos y pasivos, así como los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas. La fusión ha sido acogida al Régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, bajo la definición contenida en el artículo 76.1 a) de la LIS, lo que se ha hecho constar expresamente en la escritura de fusión. La fusión ha tenido efectos contables en la sociedad absorbente de fecha 1 de enero de 2023. Conforme a la aplicación de normas y principios contables no se han producido diferencias en el registro de activos y pasivos de las absorbidas en los estados financieros de la absorbente respecto a los que los mismos estaban registrados en los estados financieros individuales de las absorbidas.

Como se ha indicado en la Nota 4-a) los Administradores Únicos de las sociedades Insur Promoción Integral, S.L.U., Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. y Cominsur, S.L.U. formularon con fecha 30 de junio de 2023 un proyecto común de fusión por el cual la primera de las sociedades absorbería a las dos últimas. El proyecto común de fusión fue aprobado en decisión del socio único de Insur Promoción Integral, S.L.U., en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, con fecha 30 de junio de 2023. La escritura de fusión fue otorgada con fecha 26 de octubre de 2023 e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 30 de octubre de 2023. Tras la inscripción de la fusión, las sociedades Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. y Cominsur, S.L.U. han quedado disueltas sin liquidación transmitiendo en bloque la totalidad de sus patrimonios sociales a favor de la sociedad absorbente Insur Promoción Integral, S.L.U., que adquiere a título universal la totalidad de los activos y pasivos, así como los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas. La fusión ha sido acogida al Régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, bajo la definición contenida en el artículo 76.1 a) de la LIS, lo que se ha hecho constar expresamente en la escritura de fusión. La fusión ha tenido efectos contables en la sociedad absorbente de fecha 1 de enero de 2023. Conforme a la aplicación de normas y principios contables no se han producido diferencias en el registro de activos y pasivos de las absorbida Cominsur, S.L.U. en los estados financieros de la absorbente respecto a los que estaban registrados en los estados financieros individuales de la absorbida, existiendo las siguientes diferencias respecto a determinados activos de la absorbida Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U., cuyo detalle es el siguiente:

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

Como se ha indicado en la nota 4-a) los Administradores Únicos de las sociedades Insur Patrimonial, S.L.U. e IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. formularon con fecha 30 de junio de 2024 un proyecto común de fusión por el cual la primera absorbería a la segunda. El proyecto común de fusión fue aprobado en decisión del socio único de Insur Patrimonial, S.L.U., en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, con fecha 30 de junio de 2024. La escritura de fusión fue otorgada con fecha 23 de octubre de 2024 e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 31 de octubre de 2024. Tras la inscripción de la fusión, la sociedad IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. ha quedado disuelta sin liquidación transmitiendo en bloque la totalidad de su patrimonio social a favor de la sociedad absorbente Insur Patrimonial, S.L.U., que adquiere a título universal la totalidad de los activos y pasivos, así como los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida. La fusión ha sido acogida al Régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, bajo la definición contenida en el artículo 76.1 a) de la LIS, lo que se ha hecho constar expresamente en la escritura de fusión. La fusión ha tenido efectos contables en la sociedad absorbente de fecha 1 de enero de 2024. Conforme a la aplicación de normas y principios contables no se han producido diferencias en el registro de activos y pasivos de la absorbida en los estados financieros de la absorbente respecto a los que los mismos estaban registrados en los estados financieros individuales de la absorbida.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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.

20. Ingresos y gastos

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

a.1) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2024 y 2023 y su plazo de reconocimiento es como sigue:

	Miles de euros	
	2024	2023
Ventas de edificios	67.344	59.814
Ventas de solares y promociones en curso (Nota 12-a)	543	20.489
Arrendamiento de inmuebles	18.286	17.081
Ingresos por construcción	68.926	35.585
Otros ingresos	9.392	5.241
Total	164.491	138.210

	Miles de euros	
	2024	2023
En un momento concreto	67.887	80.303
A lo largo del tiempo	96.604	57.907
Total	164.491	138.210

Todos los ingresos devengados por el Grupo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 han sido realizados en territorio nacional.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 45.494 y 64.647 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 15.807 y 5.381 miles de euros al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente. Las cantidades entregadas por los clientes o documentadas en efectos, a cuenta de las ventas (en contrato privado y reservas) mencionadas, ascienden a 10.436 y 15.859 miles de euros al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente, y tienen como contrapartida los epígrafes de "Pasivos por contratos con clientes" del estado de situación financiera consolidado adjunto (véase Nota 20-a-2).

En resumen, el Grupo ha cerrado los ejercicios 2024 y 2023 con unas ventas (entregas) de promociones registradas en la cuenta de resultados de 67.344 y 59.814 miles de euros, respectivamente, y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 61.301 y 70.028 miles de euros, respectivamente.

La totalidad de las preventas suscritas por el Grupo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 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 2024 han ascendido a 18.286 miles de euros (17.081 miles de euros en 2023). 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	
	2024	2023
Menos de un año	15.914	14.889
Entre uno y cinco años	42.726	39.407
Más de cinco años	22.475	19.814
Total (*)	81.115	74.110

(*) Adicionalmente las actividades de gestión de aparcamientos y de centros de negocios han generado unos ingresos de 2.558 y 1.935 miles de euros en los ejercicios 2024 y 2023, respectivamente.

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 35% y el 75% con distintos terceros (véase Nota 12) ascendiendo el ingreso de construcción con las mismas a 68.926 miles de euros al cierre del ejercicio 2024 (35.585 miles de euros en 2023).

a.2) Saldos del contrato

El detalle de los saldos a 31 de diciembre de 2024 y 2023, de los activos y pasivos de contratos derivados de acuerdos con clientes y acreedores es el siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Activos contractuales	3.178	2.892
Correcciones por deterioro	-	-
	3.178	2.892
Pasivos por contrato corrientes:		
Con vencimiento a largo plazo	365	6.900
Con vencimiento a corto plazo	10.071	8.959
	10.436	15.859

Al cierre del ejercicio 2024 el Grupo mantiene registrado en el epígrafe "Activos por contratos con clientes" del estado de situación financiera consolidado, obra ejecutada y no certificada por importe de 3.178 miles de euros (2.892 miles de euros en 2023).

El importe de los pasivos por contrato recoge los anticipos recibidos de clientes que se presentan en el estado de situación financiera consolidada en el epígrafe "Pasivos por contratos con clientes". Se considera que tienen vencimiento a corto plazo aquellos anticipos correspondientes a promociones que previsiblemente se entregarán en el corto plazo.

a.3) Obligaciones asumidas

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

Actividades	Miles de euros				
	2025	2026	2027	2028 y siguientes	Total
Contratos de construcción	75.652	13.291	-	-	88.943
Contratos de alquiler	15.914	14.494	12.488	38.219	81.115
Contratos de promoción de inmuebles	10.071	365	-	-	10.436
Contratos de prestación de servicios	11.325	10.342	6.693	8.667	37.027
Total	112.962	38.492	19.181	46.886	217.521

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

Actividades	Miles de euros				Total
	2024	2025	2026	2027 y siguientes	
Contratos de construcción	65.752	35.018	5.694	-	106.464
Contratos de alquiler	14.889	12.908	10.719	35.594	74.110
Contratos de promoción de inmuebles	8.959	6.900	-	-	15.859
Contratos de prestación de servicios	8.475	8.118	4.634	1.314	22.541
Total	98.075	62.924	21.047	36.908	218.974

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 "Pasivos por contratos con clientes" (véase Nota 20-a-2).

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 2024 y 2023, el importe de las obras pendientes de ejecutar a sociedades consideradas negocios conjuntos, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Hacienda La Cartuja, S.L.	-	3.463
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	17.207	28.470
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	-	2.495
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	4.843	12.248
IDS Montevilla Residencial, S.A.	8.600	18.733
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	8.483	15.287
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	13.164	25.768
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	21.325	-
IDS Atenea Living Residencial, S.A.	15.321	-
Total obra pendiente ejecutar	88.943	106.464

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 estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2024 y 2023, en su caso:

Contratos de construcción: no hay costes activados en el balance a 31 de diciembre de 2024 y 2023 en relación con estos contratos.

Contratos de alquiler: al 31 de diciembre de 2024 el epígrafe "Otros activos corrientes" del estado de situación financiera consolidado adjunto incluye 317 miles de euros (316 miles de euros en 2023) 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 consolidada de los ejercicios 2024 y 2023 por este concepto ha ascendido a 64 miles de euros.

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 estado de situación financiera consolidado y serán imputados a la cuenta de resultados consolidada, 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 consolidada en la partida "Otros gastos de explotación" cuando se produce la transferencia de los inmuebles a los

clientes. Al 31 de diciembre de 2024 el importe correspondiente a estos costes incluido en el epígrafe "Otros activos corrientes" asciende a 657 miles de euros (878 miles de euros en 2023), habiéndose imputado 221 miles de euros a la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2024 por este concepto (508 miles de euros en 2023).

b) Gastos de personal y Plantilla media-

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Sueldos y salarios	10.742	9.672
Seguridad Social	3.111	2.689
Indemnizaciones	-	99
Otros gastos sociales	-	72
Total	13.853	12.532

El número de personas empleadas al cierre del ejercicio 2024 y 2023 en las distintas sociedades que componen el Grupo asciende a 213 y 209 personas, respectivamente. La distribución por categorías es la siguiente:

	2024		2023	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Director General (Alta dirección)	-	1	-	1
Directores de Departamento	3	10	3	10
Jefes/Responsables de Área	7	6	6	9
Mandos intermedios Negocios	2	17	2	16
Técnicos	27	49	24	42
Personal de administración	11	2	14	4
Comerciales	12	5	11	4
Personal de obra	4	46	4	46
Encargados de parking	-	-	-	1
Operarios de parking	-	7	1	7
Otros	1	3	1	3
Total	67	146	66	143

El número medio de personas empleadas en los ejercicios 2024 y 2023 en las distintas sociedades que componen el Grupo asciende a 215 y 197 personas, respectivamente. La distribución por categorías es la siguiente:

	2024	2023
Director General (Alta dirección)	1	1
Directores de Departamento	13	13
Jefes/Responsables de Área	14	16
Mandos intermedios Negocios	19	11
Técnicos	79	75
Personal de administración	11	10
Comerciales	16	16
Personal de obra	49	43
Encargados de parking	1	1
Operarios de parking	7	7
Otros	4	4
Total	215	197

El Grupo tiene dos empleados con discapacidad superior al 33% al cierre del ejercicio 2024.

21. 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 2024 y 2023, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han devengado un importe de 294 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 (284 miles de euros en 2023). Adicionalmente, durante el ejercicio 2024 los miembros del Consejo han percibido dietas por asistencia a reuniones del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. o de sus comisiones por un importe global de 301 miles de euros (291 miles de euros en 2023).

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 44 miles de euros (55 miles de euros en el ejercicio 2023).

Al 31 de diciembre de 2024, 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 12 hombres y 3 mujeres, en calidad de consejeros o representantes de consejeros.

La retribución de la Alta Dirección del Grupo, compuesta exclusivamente por el Director General, ha ascendido a 277 miles de euros en el ejercicio 2024 (230 miles de euros en 2023). El Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha percibido durante el ejercicio 2024 por sus funciones ejecutivas un importe de 301 miles de euros (259 miles de euros en el ejercicio 2023). Ambos directivos son de sexo masculino.

Prima de seguro de responsabilidad civil de los administradores

El importe satisfecho durante los ejercicios 2024 y 2023 por la prima de seguro de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados por actos u omisiones asciende a 30 miles de euros en ambos ejercicios.

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, aprobó 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 2021 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 2024 por el Plan de Retribución ha ascendido a 232 miles de euros (221 miles de euros en el ejercicio 2023) que se han registrado con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de resultados consolidadas del ejercicio 2024 adjunta, y a su vez un abono a la partida "Acciones de la Sociedad Dominante" del patrimonio neto del estado de situación financiera consolidado adjunto.

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

Durante 2024, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo, KPMG Auditores, S.L. o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Ejercicio 2024

Descripción	Miles de euros
Servicios de Auditoría	89
Servicios distintos de la auditoría	
Otros servicios de verificación	3
Total Servicios Profesionales	92

Otros servicios de verificación se corresponden con informes de procedimientos acordados sobre cumplimiento de covenants prestados por KPMG Auditores, S.L. a Inmobiliaria del Sur, S.A. y sus sociedades dependientes durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

Durante el ejercicio 2023, 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 fueron los siguientes:

Ejercicio 2023

Descripción	Miles de euros
Servicios de Auditoría	80
Servicios distintos de la auditoría	
Otros servicios de verificación	3
Total Servicios Profesionales	83

Otros servicios de verificación se corresponden con informes de procedimientos acordados sobre cumplimiento de covenants prestados por Deloitte, S.L. a Inmobiliaria del Sur, S.A. y sus sociedades dependientes durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

22. 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.

23. Gestión de riesgos

Este epígrafe proporciona información acerca de la exposición del Grupo a riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros, los objetivos del Grupo y los procedimientos para medir y gestionar el riesgo, así como la gestión de capital llevada a cabo por el Grupo.

Gestión de capital

El Grupo 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 460.703 miles de euros.

La deuda financiera neta del Grupo al 31 de diciembre de 2024 se ha situado en 185.846 miles de euros (218.124 miles de euros al 31 de diciembre de 2023).

El LTV (Loan to Value) o relación entre deuda financiera neta y valor de los activos es del 40,3%. 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 139.272 miles de euros (140.320 miles de euros en 2023). Adicionalmente estas mismas sociedades mantienen una deuda financiera neta global, en el porcentaje en el que el Grupo participa en ellas, por importe de 14.160 miles de euros (22.359 miles de euros en 2023). Bajo esta consideración el LTV o ratio entre deuda financiera neta y valor bruto de los activos es del 33,3% (40,6% en el ejercicio 2023).

En relación con la estructura de capital ajeno que el Grupo tiene establecida al 31 de diciembre de 2024, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes

“Pasivo no corriente” por importe de 151.844 miles de euros (Nota 18) y “Pasivo corriente” por importe de 103.461 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 2024, 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.

El Grupo está expuesto a los siguientes riesgos:

- Riesgo de mercado: riesgo de tipo de interés
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de crédito
- Otros riesgos

Las políticas de gestión de riesgos del Grupo son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos a los que se enfrenta el Grupo, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para controlar los riesgos y el cumplimiento de los límites. Regularmente se revisan las políticas y los procedimientos de gestión de riesgos a fin de que se reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades del Grupo. El Grupo, a través de sus normas y procedimientos de gestión, pretende desarrollar un ambiente de control estricto y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus funciones y obligaciones.

El Comité de Auditoría del Grupo supervisa la manera en que la dirección controla el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de gestión de riesgos del Grupo y revisa si la política de gestión de riesgos es apropiada respecto de los riesgos a los que se enfrenta el Grupo. Este comité es asistido por Auditoría Interna en su función como supervisor. Auditoría Interna realiza revisiones regulares y ad hoc de los controles y procedimientos de gestión del riesgo, cuyos resultados se comunican al Comité de Auditoría.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de los recursos ajenos corrientes y no corrientes. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos emitidos a tipos fijos exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés en el valor razonable.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda, manteniendo parte de los recursos ajenos emitidos a tipo fijo y cubrir parte de la deuda a tipo variable a través de coberturas.

A la fecha de presentación de la información, el perfil de tipos de interés relativos a los instrumentos financieros remunerados es como sigue:

	Miles de euros	
	2024	2023
Pasivos financieros:		
Instrumentos financieros a tipo fijo:	70.123	64.645
Instrumentos financieros a tipo variable (Euribor)	183.946	193.301
Total	254.069	255.434

Una parte significativa de la financiación obtenida es a interés variable, representando aproximadamente un 72% del total de la deuda a 31 de diciembre de 2024 (75% a 31 de diciembre de 2023). Incluye principalmente la financiación con garantía hipotecaria de la actividad patrimonial, la financiación de proyectos de la actividad de promoción con hipoteca sobre los activos y la financiación bancaria de circulante (véase Nota 18). La deuda a tipo de interés fijo supone el restante 28% del total de la deuda a 31 de diciembre de 2024 (25% a 31 de diciembre de 2023) e incluye la totalidad de los bonos y pagarés emitidos en el MARF y el resto corresponde a financiación de entidades de crédito (véase Nota 18).

Derivados financieros

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo mediante permutas de tipo de interés variable a fijo. Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los recursos ajenos con tipos de interés variable en interés fijo. Generalmente, el Grupo obtiene recursos ajenos a largo plazo con interés variable y los permuta en interés fijo que son generalmente más bajos que los disponibles si el Grupo hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos.

Al 31 de diciembre de 2023 el Grupo tenía registrados los siguientes derivados:

- i) La Sociedad Dominante, mantenía un instrumento financiero de cobertura de tipo de interés, contratado en el ejercicio 2017, cuyas principales características y valor de mercado eran las siguientes:

Instrumento	Vencimiento	Tipo	Miles de euros		
			Nominal	Prima	Valor razonable 31.12.23
CAP	05/05/2024	2,25% (*)	50.000	529	801

(*) Sobre Euribor 12 meses

- ii) Con fecha 18 de julio de 2019 la sociedad dependiente 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			
		Nominal	Valor razonable 31.12.23	Tipo fijo	Tipo variable
Swap tipo de interés	18/07/2024	20.000	499	0,53%	Euribor a 12 meses

El Grupo ha registrado las liquidaciones a su vencimiento de estos dos instrumentos financieros, por importe de 92 miles de euros (beneficios) (pérdidas de 6 miles de euros en 2023) en el epígrafe "Diferencias por variaciones del valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2024 adjunta.

- iii) Con fecha 24 de julio de 2024 la sociedad considerada negocio conjunto IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A. ha contratado un collar de tipo de interés con un nominal de 11.000 miles de euros, cuyas principales características y valor de mercado son las siguientes:

Instrumento	Vencimiento	Miles de euros			
		Nominal	Valor razonable 31.12.24	Tipo Floor	Tipo Cap
Collar	24/04/2034	11.000	10.779	1,80%	5,00%

El Grupo ha clasificado este derivado como instrumento de cobertura habiendo registrado la parte efectiva de cambios en el valor razonable del mismo en el epígrafe "Otro resultado global – Participación de las inversiones contabilizadas por el método de la participación" dentro del patrimonio neto consolidado por el importe, neto del efecto impositivo y en el porcentaje en el que el Grupo participa en esta sociedad, de 82 miles de euros (pérdida).

Si los tipos de interés al 31 de diciembre de 2024 hubieran sido 10 puntos básicos superiores o inferiores manteniendo el resto de variables constantes, el resultado consolidado después de impuestos hubiera sido 185 miles de euros (192 miles de euros en 2023) inferior/superior, principalmente debido a un gasto financiero mayor/menor por las deudas a tipo variable. Así mismo, si los tipos de interés al 31 de diciembre de 2024 hubieran sido 10 puntos básicos superiores o inferiores manteniendo el resto de variables constantes, el valor razonable de la deuda hubiera sido 12 miles de euros (23 miles de euros en 2023) inferior/superior.

Riesgo de liquidez-

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo no pueda cumplir con sus obligaciones financieras a medida que vencen. El enfoque del Grupo para gestionar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre va a contar con liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones en el momento de su vencimiento, tanto en condiciones normales como en situaciones de tensión, sin incurrir por ello en pérdidas inaceptables ni arriesgar la reputación del Grupo.

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en la disponibilidad de efectivo y de líneas de financiación mediante un importe suficiente de líneas de crédito a largo plazo comprometidas y no utilizadas que permiten al Grupo llevar a cabo sus planes de negocio y operaciones con fuentes de financiación estables y aseguradas.

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 2024 de 323.790 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2024 se encontraba en un 7,05% libres de cargas y gravámenes.

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2024 el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 55.390 miles de euros (29.264 miles de euros en el ejercicio 2023) y el importe de los activos realizables a corto plazo que figuran en el estado de situación financiera consolidado adjunto es superior a las obligaciones a corto plazo.
- Al 31 de diciembre de 2024 mantiene un disponible en pólizas de crédito por importe de 16.354 miles de euros.
- Las ventas comerciales de unidades terminadas y en curso de construcción suscritas con clientes al 31 de diciembre de 2024 ascienden a 61.301 miles de euros (70.028 miles de euros en el ejercicio 2023).
- El Grupo puede disponer de cantidades adicionales a las dispuestas a 31 de diciembre de 2024 de préstamos hipotecarios para financiar la ejecución de las obras, por importe de 42.724 miles de euros, de los que 24.350 miles de euros corresponden a disposiciones por certificaciones de obra y 18.374 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 25.064 miles de euros libre de cargas y gravámenes y sin financiación asociada.
- El Grupo mantiene libre de cargas y gravámenes 22.825 miles de euros, el 7,05% del valor razonable de sus activos inmobiliarios destinados a arrendamiento y uso propio, valorados a 31 de diciembre de 2024 por la firma CBRE Valuation Advisory, S.A. en 323.790 miles de euros.

- A 31 de diciembre de 2024, el Grupo tiene registrado a corto plazo un importe de 48 miles de euros de financiación hipotecaria subrogable. Respecto a la financiación hipotecaria subrogable, parte de la misma será subrogada por los clientes con la venta de unidades inmobiliarias.
- A 31 de diciembre de 2024, el Grupo dispone de un importe de 12.097 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.
- Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que las pólizas de créditos registradas en el pasivo corriente y con vencimiento a corto plazo serán íntegramente renovadas a su vencimiento.

Todo ello permite concluir que el Grupo tendrá cubiertas las necesidades de financiación de sus operaciones.

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

Ejercicio 2024-

	Miles de euros		
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Total
2026	40.883	20.492	61.375
2027	18.649	2.199	20.848
2028	16.271	6.427	22.698
2029	74.842	1.988	76.830
2030 y siguientes	29.914	23.484	53.398
	180.559	54.590	235.149

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

Ejercicio 2023-

	Miles de euros		
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Total
2025	27.223	3.317	30.540
2026	34.641	24.912	59.553
2027	17.425	1.653	19.078
2028	17.191	1.653	18.844
2029 y siguientes	109.447	23.149	132.596
	205.927	54.684	260.611

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 2023.

Riesgo de crédito-

El riesgo de crédito es el riesgo al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente en los deudores comerciales y en las inversiones en activos financieros del Grupo-

Deudores comerciales

El riesgo principal es el de mora cuyo retraso en el cobro se mitiga mediante la reclamación de los intereses legales establecidos a percibir. Por otro lado, en los mercados donde vende a organismos privados, no se han detectado problemas significativos de insolvencia o mora.

El Grupo registra correcciones valorativas por deterioro de valor que representan su mejor estimación de las pérdidas esperadas en relación con deudores comerciales y otras cuentas a cobrar. Las principales correcciones valorativas realizadas están basadas en pérdidas específicas relacionadas con riesgos individualmente identificados. A la fecha de cierre de ejercicio, dichas correcciones valorativas no son significativas.

Concentración del riesgo de crédito

El Grupo no tiene un riesgo de crédito significativo con terceros derivado de su actividad inmobiliaria propia, ya que cobra la práctica totalidad de las ventas en el momento de la escrituración, ya sea por subrogación del comprador en la parte que le corresponde del préstamo promotor o bien por otro método distinto a la elección del comprado. El riesgo de crédito derivado de los aplazamientos de pago en operaciones de venta de suelo o edificios terminados se mitiga mediante la obtención de garantías por parte del comprador o el establecimiento de condiciones resolutorias en caso de impago que derivarían en la reparación de la titularidad del activo vendido y el cobro de una indemnización.

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.

Exposición al riesgo de crédito

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

	Miles de euros	
	2024	2023
Otros activos financieros valorados a coste amortizado (Nota 13)	56.242	57.871
Activos por contratos con clientes (Nota 20-a-2)	3.178	2.892
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 13)	32.881	29.337
Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	-	1.300
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 15)	55.390	29.264
Total	147.691	120.664

Pérdidas por deterioro de valor

Un detalle de los activos financieros

a coste amortizado netos de deterioro de valor por antigüedad a 31 de diciembre de 2024 es como sigue:

	Miles de euros		
	Importe total bruto	Provisión	Total neto clientes terceros
No vencidas	142.766	-	142.766
Vencidas de 0 a 30 días	3.976	-	3.976
Vencidas de 31 a 60 días	841	-	841
Vencidas de 61 a 90 días	4	-	4
Vencidas de 91 a 180 días	104	-	104
Vencidas de 181 a 365 días	-	-	-
Vencidas más de un año	-	-	-
Cientes con evidencia objetiva de deterioro	-	-	-
Total	147.691	-	147.691

Otros riesgos-

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 meticolosos 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 y procedimiento de PBC&FT, en el que se recogen las normas de orden interno relativos a esta materia, así como una matriz de riesgos para la clasificación de las operaciones, y con un Órgano de Control Interno de PBC&FT, que supervisa el cumplimiento tanto de la normativa interna como de los requisitos legales de aplicación, a la vez que mantiene las relaciones con el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención de Blanqueo de Capitales (SEPBLAC). Cuatrimestralmente se realizan auditorías internas de control de la diligencia debida de las operaciones, y anualmente se realiza el Informe de Experto Externo, conforme a la normativa aplicable.

Riesgos en materia de protección de datos de carácter personal-

Estos riesgos se controlan mediante el Sistema de gestión de la protección de datos que el Grupo tiene implantado, para lo cual tiene desarrollado un procedimiento que contempla todas las acciones necesarias para dar cumplimiento al Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 y la Ley Orgánica 3/2018 (de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales). Este procedimiento contempla todos los riesgos y actividades a tener en cuenta para el cumplimiento de legislación (actividades de tratamiento de datos, protocolos de actuación, cláusulas de información, etc.). Se cuenta con DPO que vela por el cumplimiento de la normativa, y se realizan auditorías internas con carácter anual para verificar el cumplimiento.

Riesgos penales-

Estos riesgos se controlan mediante el Sistema Gestión de Compliance Penal conforme a la norma UNE 19601 que el Grupo tiene implantando y certificado por AENOR desde 2021, para todas sus actividades, contando con una política y un manual de Compliance Penal, así como un mapa de riesgos penales donde se identifican y evalúan todos los riesgos a los que está expuesta la compañía con motivo de su actividad, así como los controles necesarios para su mitigación. Este Sistema de Gestión de Compliance Penal se audita internamente y por AENOR con carácter anual, habiéndose obtenido en julio de 2023 el resultado de evaluación conforme y renovación de la certificación. Adicionalmente, se realizan evaluaciones internas de los controles de Compliance Penal con carácter cuatrimestral. El Grupo cuenta con un Órgano de Compliance Penal que supervisa el cumplimiento de todo lo establecido en este Sistema, así como los resultados de las auditorías. Asimismo, dispone de un canal de denuncias, actualmente denominado Sistema Interno de Información para informar sobre posibles incumplimientos o infracciones penales, administrativas o de normativa interna del Grupo.

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. Así

mismo, dispone de un canal de denuncias, actualmente denominado Sistema Interno de Información para informar sobre posibles incumplimientos o infracciones.

Además, 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. Así mismo, el Sistema de Gestión de Compliance Penal antes mencionado, contempla controles relacionados con la permanente revisión de la normativa de aplicación y revisión de las cláusulas de nuestros contratos, así como de la publicidad de nuestras promociones.

24. Hechos posteriores

No se han producido hechos significativos adicionales entre la fecha de cierre del ejercicio 2024 y la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas que pudieran afectar a la imagen fiel de las mismas.

Anexo I

Información financiera resumida de las inversiones en negocios conjuntos contabilizadas por el método de la participación (Nota 12-a)

Ejercicio 2024-

Cifras de estados financieros no auditados.

c	Miles de euros			
	IDS Palmera Residencial, S.A.	IDS Residencial Los Monteros, S.A.	Ids Boadilla Garden Residencial, S.A.	IDS Medina Azahara Residencial, S.A.
Balance-				
Activo no corriente	11	1.045	5	17
Activo corriente	675	42.020	8.277	19.297
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	112	7.129	1.372	1.580
Pasivo no corriente	3	8.560	52	1.801
Deudas a largo plazo	-	196	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	6.350	-	1.800
Pasivo corriente	122	24.981	4.877	14.333
Deudas a corto plazo	5	5.694	3.779	9.099
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	55	-	-
Cuenta de pérdidas y ganancias-				
Importe neto de la cifra de negocios	75	-	7.287	947
Ingresos financieros	6	-	3	-
Gastos financieros	(4)	(187)	(94)	(31)
Impuestos sobre beneficios	3	219	(221)	(1)
Resultado ejercicio actividades continuadas	(8)	(657)	722	2
Resultado global total	(9)	(657)	721	2

	Miles de euros			
	IDS Montevilla Residencial, S.A.	Hacienda La Cartuja, S.L.	IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.
Balance-				
Activo no corriente	145	1.488	126	326
Activo corriente	31.891	4.576	25.219	49.115
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.643	1.816	214	1.757
Pasivo no corriente	3.912	70	7.750	11.725
Deudas a largo plazo	-	-	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.900	-	7.750	14.000
Pasivo corriente	18.943	4.044	11.725	30.431
Deudas a corto plazo	2.463	1.520	8.240	15.791
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	196	-	118	-
Cuenta de pérdidas y ganancias-				
Importe neto de la cifra de negocios	55.998	17.557	-	-
Ingresos financieros	-	37	-	-
Gastos financieros	(728)	(146)	-	(68)
Impuestos sobre beneficios	(1.145)	(399)	52	158
Resultado ejercicio actividades continuadas	3.435	1.237	(155)	(473)
Resultado global total	3.435	1.235	(155)	(473)

	Miles de euros			
	IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	Bermes Uno Residencial, S.A.	Atenea Living Residencial, S.A.
Balance-				
Activo no corriente	634	86	26	64
Activo corriente	26.392	18.630	9.134	15.577
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	429	990	2.197	1.289
Pasivo no corriente	20.050	8.721	47	7.000
Deudas a largo plazo	-	-	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	20.050	8.500	-	7.000
Pasivo corriente	876	1.880	7.310	7.833
Deudas a corto plazo	-	-	4.690	2.715
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	51	-	342
Cuenta de pérdidas y ganancias-				
Importe neto de la cifra de negocios	-	-	11.013	-
Ingresos financieros	-	-	10	-
Gastos financieros	(1.052)	(3)	(79)	(15)
Impuestos sobre beneficios	298	51	(294)	44
Resultado ejercicio actividades continuadas	(894)	(154)	881	(133)
Resultado global total	(894)	(154)	881	(133)

	Miles de euros		
	IDS Nervión Leisure and Tourist, S.A.	IDS Playa Macenas Living, S.A.	IDS Estepona Golf 208, S.A
Balance-			
Activo no corriente	31	28	6
Activo corriente	12.117	491	2.617
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	295	268	665
Pasivo no corriente	9.750	170	1.125
Deudas a largo plazo	-	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9.750	170	1.125
Pasivo corriente	492	274	14
Deudas a corto plazo	-	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	6	14
Cuenta de pérdidas y ganancias-			
Importe neto de la cifra de negocios	20	-	-
Ingresos financieros	-	-	-
Gastos financieros	-	(9)	(14)
Impuestos sobre beneficios	29	28	4
Resultado ejercicio actividades continuadas	(87)	(84)	(11)
Resultado global total	(88)	(85)	(17)

Ejercicio 2023-

Cifras de estados financieros auditados.

	Miles de euros			
	IDS Palmera Residencial, S.A.	IDS Residencial Los Monteros, S.A.	IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	IDS Medina Azahara Residencial, S.A.
Balance-				
Activo no corriente	9	824	129	17
Activo corriente	1.985	28.650	8.838	11.206
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	153	7.862	856	1.470
Pasivo no corriente	4	1.185	2	19
Deudas a largo plazo	-	1.185	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	-	-	-
Pasivo corriente	1.123	18.108	6.345	8.027
Deudas a corto plazo	30	2.542	4.727	3.516
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	980	5.403	-	2.066
Cuenta de pérdidas y ganancias-				
Importe neto de la cifra de negocios	939	1.892	-	12.529
Ingresos financieros	49	-	31	20
Gastos financieros	(15)	(284)	(14)	(275)
Impuestos sobre beneficios	(72)	219	37	(293)
Resultado ejercicio actividades continuadas	216	(656)	(111)	1.662
Resultado global total	215	(656)	(112)	1.662

	Miles de euros			
	IDS Montevilla Residencial, S.A.	Hacienda La Cartuja, S.L.	IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.
Balance-				
Activo no corriente	399	367	70	160
Activo corriente	73.605	14.502	16.941	31.200
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.511	442	1.043	2.123
Pasivo no corriente	70	44	-	-
Deudas a largo plazo	36	-	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	-	-	-
Pasivo corriente	68.312	9.519	11.741	28.874
Deudas a corto plazo	27.989	5.893	3.352	7.258
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	19.203	-	7.560	12.135
Cuenta de pérdidas y ganancias-				
Importe neto de la cifra de negocios	5.825	-	-	-
Ingresos financieros	-	-	-	-
Gastos financieros	(1.076)	(11)	-	(180)
Impuestos sobre beneficios	178	40	50	109
Resultado ejercicio actividades continuadas	(534)	(121)	(151)	(327)
Resultado global total	(534)	(122)	(152)	(327)

	Miles de euros			
	IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	Bermes Uno Residencial, S.A.	Atenea Living Residencial, S.A.
Balance-				
Activo no corriente	310	12	23	17
Activo corriente	26.168	11.093	12.097	6.676
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	885	257	970	1.214
Pasivo no corriente	-	-	-	-
Deudas a largo plazo	-	-	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	-	-	-
Pasivo corriente	19.514	4.689	10.096	5.755
Deudas a corto plazo	-	-	2.697	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	17.850	4.531	4.410	5.399
Cuenta de pérdidas y ganancias-				
Importe neto de la cifra de negocios	-	21	-	-
Ingresos financieros	-	-	4	-
Gastos financieros	(1.124)	(1)	(20)	(4)
Impuestos sobre beneficios	330	18	25	19
Resultado ejercicio actividades continuadas	(991)	(55)	(74)	(56)
Resultado global total	(991)	(56)	(78)	(59)

	Miles de euros
	IDS Nervión Leisure and Tourist, S.A.
Balance-	
Activo no corriente	1
Activo corriente	13.586
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	746
Pasivo no corriente	-
Deudas a largo plazo	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-
Pasivo corriente	11.597
Deudas a corto plazo	2.227
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	4.761
Cuenta de pérdidas y ganancias-	
Importe neto de la cifra de negocios	-
Ingresos financieros	-
Gastos financieros	-
Impuestos sobre beneficios	1
Resultado ejercicio actividades continuadas	(2)
Resultado global total	(6)

Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes

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

I.- ENTORNO MACROECONÓMICO.

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

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

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

Según el Ministerio de Fomento hasta septiembre de este año las transacciones de viviendas crecieron un 9,5% respecto del mismo período del año anterior, estimándose que 2024 termine con un volumen de transacciones de 720 mil unidades, igualando con el año 2022 el mejor registro desde el año 2008. Y partiendo del incremento de hogares que, según el Instituto Nacional de Estadística, se prevén para los próximos ejercicios (más de 200.000 nuevos hogares al año), el buen tono de la economía, el aumento del empleo y la bajada de los tipos de interés, se espera que el volumen de transacciones en 2025 supere el buen registro de 2024.

Los visados de obra nueva, aunque han aumentado hasta septiembre un 17,3% respecto del mismo período de 2023, siguen en niveles muy reducidos para satisfacer la demanda, acrecentándose un año más el déficit de viviendas que padece el país y que supera ya, según datos del Banco de España, las 600 mil unidades.

A pesar del incremento de los visados de obra nueva, el número de viviendas terminadas siguen sin crecer en la misma proporción, con un exiguo incremento del 4,9% en los nueve primeros meses de 2024 frente al mismo período de 2023. Las viviendas terminadas durante los nueve primeros meses de 2024, entre libres y protegidas, ascendió a 69.500 unidades, cifra que refleja el claro desequilibrio entre oferta y demanda.

El fuerte desequilibrio (más de 200.000 nuevos hogares frente a menos de 100.000 unidades terminadas al año) ha tenido su traslado a los precios. Según datos del Ministerio de Fomento puede estimarse que el valor tasado de la vivienda libre aumentará un 6% en 2024, aunque otras entidades, como el INE, Fotocasa o El Idealista sitúan el incremento entre el 8% y el 9%.

Dado el largo período de maduración de las promociones residenciales, entre tres y cuatro años, por mucho que se activen los factores que limitan la oferta, tenemos por delante una serie de años acrecentándose ese desequilibrio entre oferta y demanda y, como consecuencia de ello, la subida de los precios y una mayor dificultad, por tanto, de acceso a la vivienda en propiedad, aumentando aún más la demanda de vivienda en alquiler, que tensionará todavía más al alza las rentas.

En el sector de oficinas, la vuelta al trabajo presencial que reclaman las empresas está dinamizando el mercado, especialmente para los edificios grado A. En 2024, la contratación en los dos principales mercados, Madrid y Barcelona, supera los 800.000 m², un 30% más que en 2023 y situándose ya en máximos desde 2019. Las rentas siguen creciendo, especialmente las rentas de los edificios prime, que ya han superado los 41€/m². El mercado de inversión empieza a animarse, con un incremento del 25% respecto de 2023. Las previsiones para 2025 son positivas, con una contratación creciente, disponibilidades reduciéndose y las rentas creciendo, especialmente, las rentas prime. Se prevé un incremento de la actividad inversora y como consecuencia de ello y de la reducción de los tipos de interés una compresión de las rentabilidades prime.

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

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

II.- MODELO DE NEGOCIO Y ESTRUCTURA SOCIETARIA. JUSTIFICACIÓN DE LA CONSOLIDACIÓN POR EL CRITERIO DE INTEGRACIÓN PROPORCIONAL.

Grupo Insur, cuya matriz es Inmobiliaria del Sur, S.A. desarrolla dos 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 las 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.

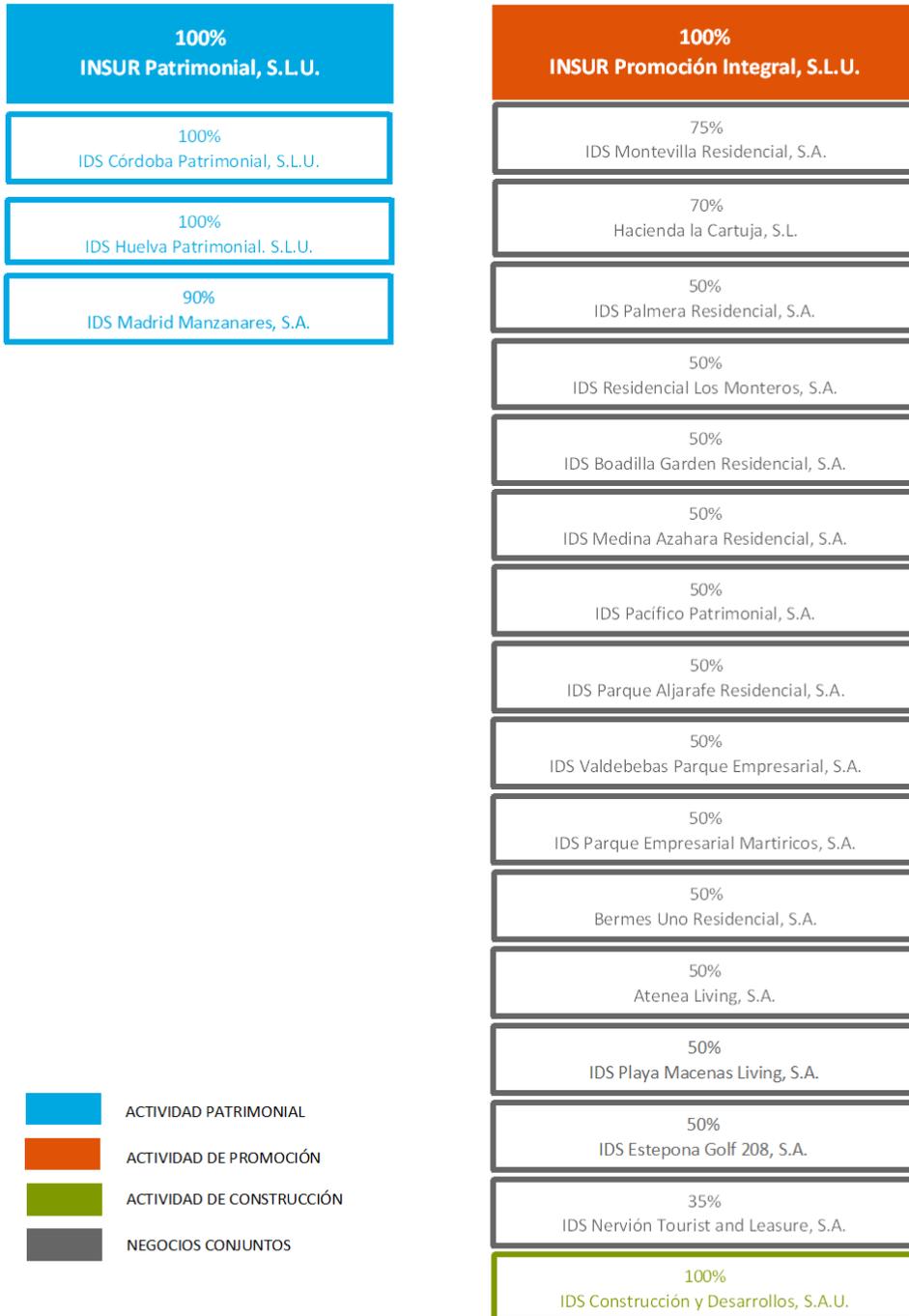
Con objeto de incrementar su volumen, pero diversificando al mismo tiempo los riesgos, la actividad de promoción se realiza cada vez en mayor medida a través de joint ventures con terceros (inversores privados), a través de sociedades consideradas negocios conjuntos, en las que el Grupo, a través de 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.

Dado que el Grupo no tiene el control de estas sociedades consideradas negocios conjuntos, en el sentido de poder decidir de manera unilateral las políticas financieras y de explotación de las mismas, sino que comparte esas decisiones con los restantes socios, las participaciones en estas sociedades se consolidan, según lo establecido en la NIIF 11, por el método de la participación. En consecuencia, los estados financieros consolidados según NIIF-UE no incluyen la parte proporcional a la participación del Grupo en los activos, pasivos, ingresos y gastos de dichas sociedades consideradas negocios conjuntos. A este respecto, es preciso señalar que el Grupo gestiona íntegramente estas sociedades, no sólo la gestión de la sociedad, sino también la gestión de sus proyectos, con base en los contratos de gestión, construcción y comercialización suscritos, al carecer estas sociedades con terceros de los recursos humanos y materiales necesarios para ello. En consecuencia, la gestión integral de estas sociedades y de las promociones por ellas desarrolladas se lleva a cabo, con la correspondiente contraprestación, por parte del Grupo, siguiendo los planes de negocio aprobados por los socios de cada una de ellas. Por todo ello y dado que el seguimiento de las actividades de estas sociedades participadas se efectúa a efectos del Grupo de una manera proporcional, tomando como base el porcentaje de participación en cada una de ellas, los administradores de la Sociedad Dominante consideran que para un mejor entendimiento de sus negocios consolidados y sobre todo de la auténtica dimensión de sus actividades, el volumen de los activos gestionados y el dimensionamiento de sus recursos financieros y humanos, resulta también adecuado presentar este informe de gestión sobre la hipótesis de que estas Sociedades se hubieran integrado por el método de la integración proporcional.

La estructura societaria del Grupo es la siguiente:

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Sociedad Matriz



- ACTIVIDAD PATRIMONIAL
- ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN
- ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN
- NEGOCIOS CONJUNTOS

Los Administradores Únicos de las sociedades Insur Patrimonial, S.L.U e IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. formularon con fecha 30 de junio de 2024 un proyecto común de fusión por el cual la primera de las sociedades absorbería a la última. La sociedad IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. estaba íntegramente participada por Insur Patrimonial, S.L.U. El proyecto común de fusión fue aprobado en decisión del socio único de Insur Patrimonial, S.L.U., en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, con fecha 30 de junio de 2024. La escritura de fusión fue otorgada con fecha 23 de octubre de 2024 e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 31 de octubre de 2024. Tras la inscripción de la fusión, la sociedad IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. ha quedado disuelta sin liquidación transmitiendo en bloque la totalidad de su patrimonio social a favor de la sociedad absorbente Insur Patrimonial, S.L.U., que ha adquirido a título universal la totalidad de los activos y pasivos, así como los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida. La fusión no ha tenido ningún efecto en los Estados Financieros Consolidados.

La Autoridad Europea de Valores y Mercados (ESMA) publicó en octubre de 2015, las Directrices de aplicación a las Medidas Alternativas de Rendimiento cuyo objetivo es incentivar la publicación, por parte de los emisores europeos, con carácter adicional a la información regulada, de información transparente, no sesgada, útil y comparable sobre el rendimiento financiero de dichos emisores. La publicación de Medidas Alternativas de Rendimiento por los emisores exige que los mismos definan las bases de cálculo adoptadas, y el periodo temporal al que se refieren, así como conciliar la información de la medida alternativa de rendimiento con la información regulada.

La información incluida en el apartado V de este Informe se basa en la aplicación del método de integración proporcional, en lugar del método de la participación, para la consolidación de las participadas en las que Grupo INSUR participa, generalmente, en el 50% de su capital social y que gestiona íntegramente, además de por tener dicha participación, por llevar la gestión operativa de las mismas con base en los contratos de gestión, construcción y comercialización suscritos con dichas participadas. Como se ha señalado anteriormente, los Administradores de Grupo INSUR consideran que la consolidación de dichas participadas por el método proporcional refleja más adecuadamente la dimensión de sus negocios y el importe de los activos gestionados y permite un mejor entendimiento y comprensión del dimensionamiento de sus recursos financieros y humanos.

No obstante, en el apartado III se presenta la información con base en las cuentas anuales formuladas bajo NIIF-UE, esto es, consolidando estas sociedades con terceros (negocios conjuntos) por el método de la participación y en el apartado IV se presenta la conciliación de los Estados financieros por aplicación de la normativa contable internacional NIIF-UE con los Estados financieros con aplicación del criterio de integración proporcional.

III.- EVOLUCIÓN DE LAS MAGNITUDES ECONÓMICAS Y FINANCIERAS Y DE LAS ACTIVIDADES CON BASE EN LAS CUENTAS ANUALES FORMULADAS BAJO NIIF-UE.

A) RESUMEN EJECUTIVO.

Entre los principales hitos del ejercicio 2024 hay que destacar los siguientes:

1º.- Relevante incremento de la cifra de negocio.

La cifra de negocio del Grupo ha aumentado un 19%, pasando de 138.210 miles de euros en 2023 a 164.491 miles de euros en 2024. Crecen las cifras de negocio de todas las actividades, salvo promoción. La cifra de negocio de construcción crece un 93,7%, arrendamientos un 7,1% y servicios un 79,2%. Por el contrario, la

cifra de negocio de promoción decrece un 15,5%, aunque este decrecimiento es debido a la estrategia del Grupo de crecer en la actividad de promoción mediante la constitución de sociedades consideradas negocios conjuntos que consolidan por el método de la participación.

2º.- Incremento de la capacidad del Grupo para generar recursos.

El Ebitda se ha situado en 36.849 miles de euros, con un incremento del 20,9% respecto del ejercicio anterior. Por su parte, el Ebitda ajustado, que no considera el resultado de las enajenaciones de inversiones inmobiliarias, se ha situado en 30.345 miles de euros, con un incremento del 40,6%.

La mejora del Ebitda está motivada no sólo por un aumento de las cifras de negocios de las actividades, sino también por una mejora de los márgenes.

3º.- Elevada capacidad operativa.

El Grupo se encuentra en la actualidad en su máximo histórico en sus niveles de actividad, encontrándose en construcción 8 promociones residenciales con un total de 890 viviendas, de las cuales 3 promociones con un total de 246 viviendas son desarrolladas por sociedades dependientes del grupo y el resto por sociedades consideradas negocios conjuntos. Adicionalmente está construyendo 3 edificios terciarios de oficinas con una edificabilidad total de 30.390 m² de techo, uno de los cuales con una edificabilidad de 9.990 m² techo está siendo desarrollado por entidades dependientes del grupo y los dos restantes por sociedades consideradas negocios conjuntos.

4º.- Extraordinario desempeño comercial.

El importe de las preventas formalizadas por sociedades dependientes del grupo durante el ejercicio se ha situado en 58.620 miles de euros, frente a 35.150 miles de euros del ejercicio anterior, lo que representa un incremento del 66,8%. El importe de las preventas acumuladas al cierre de 2024 se sitúa en 61.301 miles de euros, un 12,5% inferior al del ejercicio anterior, por el elevado nivel de entregas realizado durante el ejercicio por importe de 67.344 miles de euros. A través de sociedades consideradas negocios conjuntos se han formalizado preventas durante el ejercicio 2024 por importe de 158.818 miles de euros, siendo las preventas acumuladas al cierre del ejercicio 2024 formalizadas por estas sociedades de 231.601 miles de euros.

5º.- Significativa reducción de la deuda financiera neta y aumento de la liquidez.

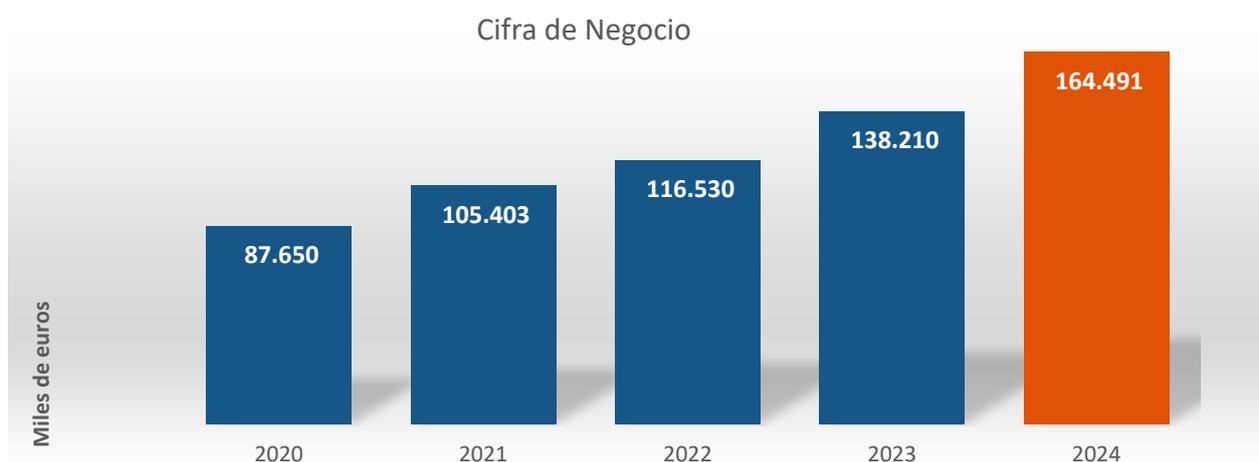
El Grupo ha conseguido reducir su deuda financiera neta en 32.274 miles de euros en valores absolutos y un 14,8% en términos relativos. Simultáneamente, ha aumentado la tesorería en 26.126 miles de euros, hasta situarse en 55.390 miles de euros y dispone además de facilidades crediticias no dispuestas por importe de 16.354 miles de euros.

6º.- Relevante aumento del NAV.

El Valor de los Activos, neto de deuda, se ha situado en 274.857 miles de euros, con un incremento de 40.285 miles de euros, incremento que pone de relieve la capacidad del Grupo para crear valor.

B) MAGNITUDES ECONÓMICAS

La cifra de negocio del ejercicio 2024 se ha situado en 164.491 miles de euros, con un incremento del 19% respecto del ejercicio anterior. El detalle por línea de negocio de la cifra de negocio es el siguiente: La cifra de negocio de promoción se ha situado en 67.887 miles de euros, con un decremento del 15,5%, la de arrendamiento en 18.286 miles de euros, con un incremento del 7,1%, la de construcción ha cerrado el ejercicio en 68.926 miles de euros, con un fuerte incremento del 93,7%, mientras que la cifra de negocio de gestión se situó en 9.392 miles de euros, con un incremento del 79,2%.



Desglose Cifra de negocio (miles de euros)	2024	2023	Variación %
Ingresos de promoción	67.887	80.303	(15,5%)
Ingresos arrendamiento	18.286	17.081	7,1%
Ingresos de construcción	68.926	35.585	93,7%
Ingresos de gestión a terceros	9.392	5.241	79,2%

El resultado de explotación se ha situado en 32.917 miles de euros frente a los 22.757 miles de euros alcanzados en el ejercicio 2023, lo que supone un incremento del 44,6%.

El EBITDA se ha situado en 36.849 miles de euros, frente a 30.483 miles de euros del ejercicio 2023, lo que supone un incremento del 20,9%.

El cálculo del EBITDA es el siguiente:

EBITDA (miles de euros)	2024	2023
Rdo. Explotación	32.917	22.757
(+) Ajuste a valor del coste de las ventas desde la fecha de toma de control de DMS	136*	2.833*
(+) Amortizaciones del ejercicio	4.387	4.013
(-) Excesos provisiones	-	-
(+/-) Dotación (Aplicación) Deterioro inversiones inmobiliarias	(591)	88
EBITDA ejercicio	36.849	30.483
(-) Rdo. Enajenaciones Inversiones inmobiliarias	(6.504)	(8.901)
EBITDA AJUSTADO ejercicio	30.345	21.582

*Las entregas de promociones procedentes de la participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (DMS), como consecuencia de la toma de control de esta sociedad en el ejercicio 2022, que conllevó el registro a valor razonable de los activos de DMS a esa fecha, tienen un mayor coste de las ventas en el Consolidado de 136 miles de euros en el ejercicio 2024 (2.833 miles de euros en el ejercicio 2023).

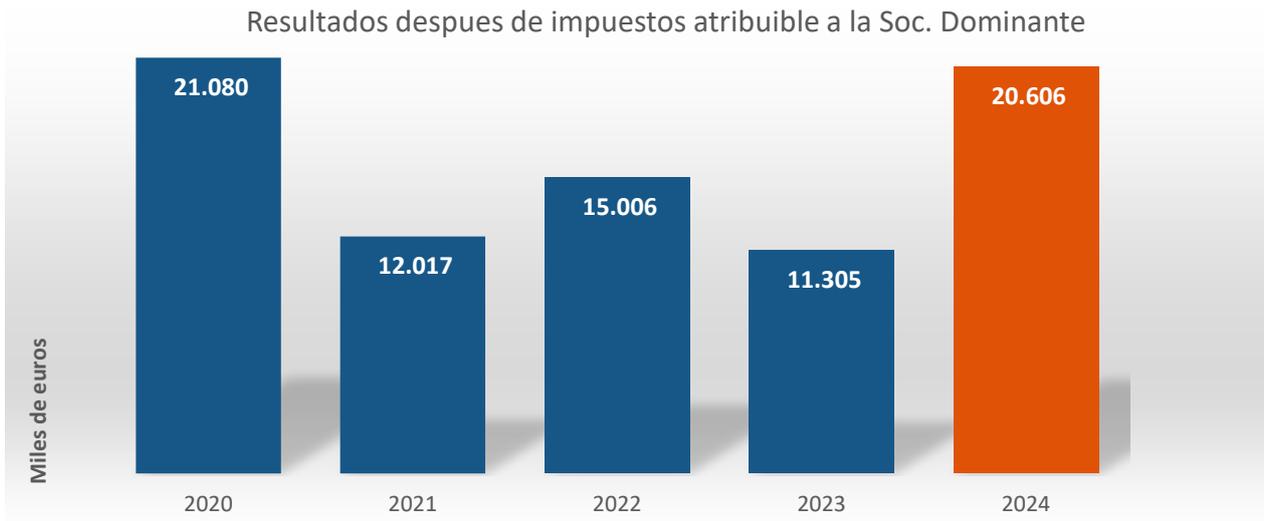
El EBITDA ajustado, que no tiene en cuenta los resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias, se ha situado en 30.345 miles de euros, frente 21.582 miles de euros del ejercicio anterior, con un incremento del 40,6%.

Además, hay que tener presente que en las cuentas formuladas bajo NIIF-UE los resultados de las sociedades consideradas negocios conjuntos, que tienen un relevante peso en la actividad promotora del Grupo, se consolidan por el método de la participación y se presentan a nivel de resultado de explotación, netos de gastos financieros e impuestos. El importe conjunto de los gastos financieros y del gasto por impuesto sobre sociedades en el ejercicio 2024 supone un menor EBITDA por importe de 2.348 miles de euros (1.036 miles de euros en 2023).

El resultado financiero negativo ha disminuido en un 9,7%, pasando de 7.420 miles de euros en 2023 a 6.703 miles de euros en 2024. En esta mejora del resultado financiero ha influido en gran medida el efecto positivo derivado de la aplicación de la NIIF 9 a la novación de determinados préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias.

El resultado antes de impuestos se ha situado en 26.214 miles de euros, frente a 15.377 miles de euros del ejercicio 2023, lo que representa un incremento del 70,5%.

Por su parte, el resultado después de impuestos atribuido a la sociedad dominante se ha situado en 20.606 miles de euros frente a 11.305 miles de euros del ejercicio anterior, con un incremento del 82,3% sobre el ejercicio anterior.



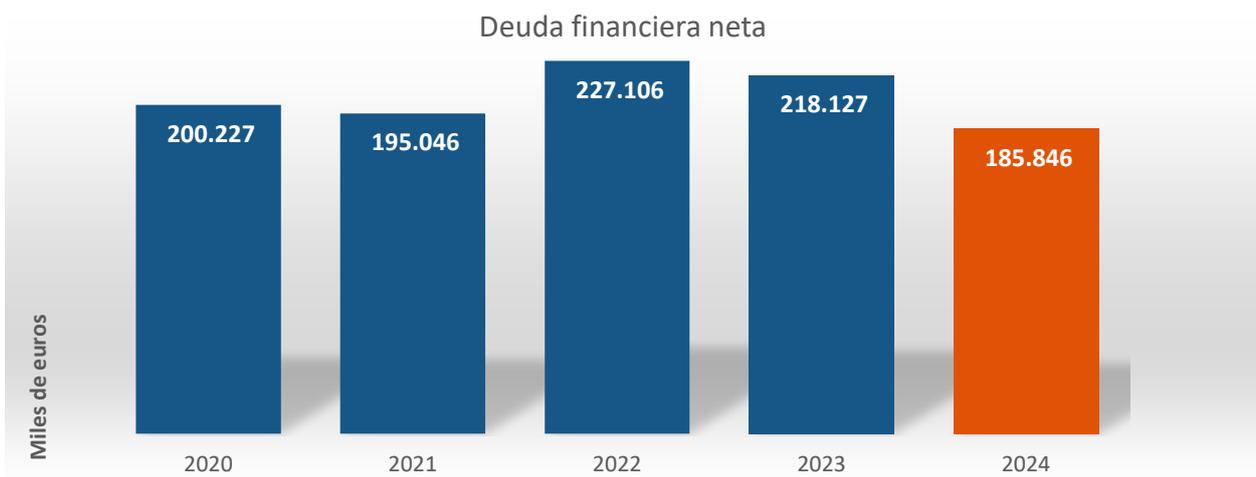
C) MAGNITUDES FINANCIERAS.

1º.- Endeudamiento financiero.

El endeudamiento financiero bruto al cierre del ejercicio 2024 asciende a 255.305 miles de euros, con un decremento del 0,7% respecto del cierre del ejercicio anterior. Dentro de esta cifra se incluye el importe del bono emitido en MARF a finales de 2021, así como el saldo vivo de los pagarés también emitidos en MARF. Por su parte, el efectivo y otros medios líquidos equivalente ascienden 55.390 miles de euros.

Para el cálculo del endeudamiento financiero neto se ha descontado del endeudamiento financiero bruto además del importe del efectivo y otros medios líquidos y equivalentes, el importe del bono MARF no invertido por una cuantía de 12.097 miles de euros, que se encuentra en una cuenta escrow pignorada a favor de los bonistas, y registrado en el epígrafe "Otros activos no corrientes" del balance, así como imposiciones por importe de 1.972 miles de euros que aseguran obligaciones financieras.

El endeudamiento financiero neto asciende por tanto a 185.846 miles de euros, frente a 218.122 miles de euros al cierre del ejercicio 2023, lo que supone una reducción de 32.276 miles de euros en valores absolutos y un decremento del 14,8% en términos relativos.



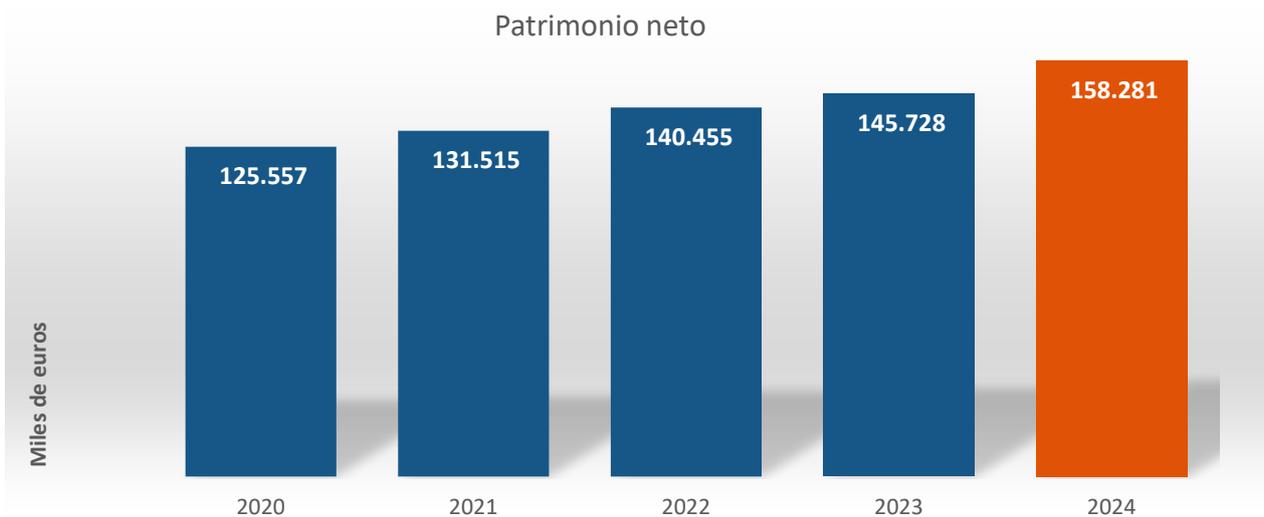
Desglose Deuda financiera bruta (miles de euros)	2024	%	2023	%
Deuda financiera con vencimiento a largo plazo	195.732	76,7%	203.710	79,2%
Deuda financiera con vencimiento a corto plazo	59.573	23,3%	53.360	20,8%
Total Deuda financiera	255.305		257.070	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes *	69.459*		38.943*	
Total Deuda financiera Neta	185.846		218.127	

*Incluye el importe consignado en la cuenta "escrow" por la disposición de la emisión del Bono y registrado en el activo no corriente por importe de 12.097 miles de euros (7.707 miles de euros en el ejercicio 2023) e IPF constituidas en garantía de obligaciones financieras por importe de 1.972 miles de euros (1.972 miles de euros en el ejercicio 2023).

2º.- Ratio de solvencia.

El patrimonio neto asciende a 158.281 miles de euros, frente a 145.728 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 8,6%.

El patrimonio neto sobre el activo total se sitúa en el 31,2%, un punto porcentual por encima del ejercicio anterior.



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

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas a arrendamiento como a uso propio, asciende a 323.790 miles de euros, según valoración realizada a 31 de diciembre de 2024 y conforme a normas RICS por la firma independiente CBRE Valuation Advisory, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4.630. De este valor, 320.000 miles de euros corresponden a inversiones inmobiliarias destinadas a arrendamiento y 3.790 miles de euros a inmuebles destinados a uso propio.

Dado que dichas inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio figuran contabilizadas por un valor de 195.609 miles de euros, el Grupo mantiene unas plusvalías latentes en estos activos inmobiliarios por importe de 128.181 miles de euros. Si considerásemos estas plusvalías latentes, netas de impuestos (25%), incluidas en el patrimonio neto del Grupo, este ascendería a 254.416 miles de euros e implicaría que el balance estaría financiado en un 40% con recursos propios. Valor razonable de las existencias, según valoración realizada por CBRE, asciende a 136.913 miles de euros y figuran registradas en los estados financieros consolidados por un valor de 123.568 miles de euros.

El valor bruto de los activos inmobiliarios del Grupo (GAV) asciende a 460.703 miles de euros, frente a 452.692 miles de euros al cierre del ejercicio 2023, lo que supone un incremento del 1,8%. La deuda financiera neta del Grupo asciende a 185.846 miles de euros, frente a 218.127 miles de euros en el ejercicio 2023, lo que representa un decremento del 14,8%.

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 139.272 miles de euros (140.320 miles de euros en 2023). Adicionalmente estas mismas sociedades mantienen una deuda financiera neta, en el porcentaje en el que el Grupo participa en ellas, por importe de 14.160 miles de euros (22.359 miles de euros en 2023).

Bajo esta consideración, el NAV, o valor bruto de los activos neto de deuda, asciende a 399.969 miles de euros, frente a 352.531 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 13,5%. La ratio entre

deuda financiera neta y el valor bruto de los activos, loan to value (LTV), es del 33,3%, frente al 40,6% del ejercicio anterior.

(miles de euros)	2024	2023	%
V. Razonable Inv. Inmobiliarias (incluido uso propio)	323.790	328.950	1,6%
V. Razonable existencias	276.185	264.062	4,5%
GAV o valor bruto activos	599.975	593.012	1,1%
Deuda financiera neta	200.006	240.481	(16,8%)
NAV o valor bruto activos netos de deuda*	399.969	352.531	13,4%
LTV, deuda sobre valor	33,3%	40,6%	

*Descontando del valor razonable de las inversiones inmobiliarias y de la deuda financiera neta el % correspondiente a los minoritarios, el NAV atribuible a la sociedad dominante asciende a 396.106 miles de euros.

4º.- Posición de liquidez.

El Grupo mantiene en el epígrafe de efectivo y otros activos líquidos equivalentes un importe de 55.390 miles de euros, frente a 29.264 miles de euros en el ejercicio anterior.

El Grupo dispone de un importe de 12.097 miles de euros, de la emisión del Bono en MARF, registrado en "Otros activos no corrientes", cuyo destino es la adquisición de solares. A fecha del cierre del ejercicio, de los 30.000 miles de euros iniciales de la emisión, se habían destinado un total de 17.903 miles de euros para dichas adquisiciones.

Adicionalmente el Grupo cuenta con facilidades crediticias no dispuestas por un importe de 16.354 miles de euros.

5º.- Fondo de Maniobra.

El fondo de maniobra del Grupo alcanza la cifra de 44.968 miles de euros, frente a 30.907 miles de euros del ejercicio anterior, con un incremento, por tanto, del 45,5%.

6º.- Activos libres de cargas.

A 31 de diciembre de 2024 el Grupo mantiene inversiones inmobiliarias y existencias valoradas por CBRE en 22.825 miles de euros y 34.462 miles de euros, respectivamente, libres de cargas y gravámenes.

D) DETALLE DE LAS DISTINTAS ACTIVIDADES.

1º.- Contribución al resultado del Grupo por actividades.

A continuación, se presenta la segmentación de las actividades de la sociedad conforme a la normativa NIIF-UE. La actividad de gestión inmobiliaria cuya cifra de negocios es inferior al 10% de la cifra de negocios consolidada global, se incluye dentro del segmento corporativo (importes en miles de euros).

Miles de euros	Promoción inmobiliaria		Patrimonio en renta		Construcción		Corporativo		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
INGRESOS:										
Ventas externas	67.887	80.303	18.286	17.081	68.926	35.585	9.392	5.241	164.491	138.210
Total ingresos	67.887	80.303	18.286	17.081	68.926	35.585	9.392	5.241	164.491	138.210
RESULTADOS:										
Resultado de explotación	15.475	7.414	17.094	17.210	474	(147)	(126)	(1.720)	32.917	22.757
Ingresos financieros	2.123	2.634	2.596	522	13	15	1.590	36	6.322	3.207
Gastos financ. netos	(1.623)	(2.991)	(6.276)	(4.481)	(386)	(436)	(4.832)	(2.713)	(13.117)	(10.621)
Diferencias valoración instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-	92	(6)	92	(6)
Resultado antes de impuestos	15.975	7.057	13.414	13.251	101	(568)	(3.276)	(4.403)	26.214	15.337
Impuestos	(2.963)	(1.764)	(3.354)	(3.313)	(25)	142	820	1.054	(5.522)	(3.881)
Intereses minoritarios			86	151		-		-	86	151
Resultado después de impuestos	13.012	5.293	9.974	9.787	76	(426)	(2.456)	(3.349)	20.606	11.305

2º Actividad de promoción inmobiliaria.

Conforme al modelo de negocio del Grupo, esta actividad se desarrolla tanto directamente como a través de sociedades con terceros, fórmula que fue potenciada conforme al Plan Estratégico 2016/2020 y que mantiene su vigencia en el nuevo Plan, con el objeto de diversificar riesgos y abordar operaciones de mayor envergadura.

Habida cuenta de la relevancia que representa para el grupo el desarrollo de la actividad de promoción a través de estas sociedades con terceros, que conforme a la normativa contable se consolidan por el método de la participación, se presenta a continuación la información de esta actividad, primero haciendo referencia a la actividad desarrollada a través de las sociedades dependientes, que se consolidan por el método de integración global, y posteriormente, haciendo referencia a la actividad desarrollada a través de las sociedades consideradas negocios conjuntos.

No obstante, antes de entrar en el análisis, es necesario explicar la toma de control de la participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. en el ejercicio 2022 por la influencia que tiene en las magnitudes del negocio de promoción tanto en el ejercicio 2022 como el ejercicio 2023, y en menor medida en el ejercicio 2024. La toma de control de la citada Sociedad con fecha 16 de junio de 2022, consecuencia de la aplicación de la NIIF 3 sobre combinaciones de negocios, supuso registrar en las cuentas consolidadas del grupo del ejercicio 2022, los activos y pasivos de esta sociedad, en la fecha de la toma de control, por sus valores razonables, generando un resultado positivo, neto de impuesto sobre sociedades, por importe de 9.395 miles de euros, consecuencia de la diferencia entre esos activos y pasivos a valor razonable y al valor que los mismos se encontraban registrados en el consolidado del grupo y el importe pagado por la adquisición del restante 50% del capital social de la sociedad. De ese importe, que bruto del Impuesto de sociedades registrado ascendía a 12.526 miles de euros, 9.186 se asignaron a activos de la actividad de promoción (existencias) y 3.340 a activos de la actividad patrimonial (inversiones inmobiliarias). Desde la fecha de la toma de control y hasta el cierre del ejercicio 2022, se entregaron existencias de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. a los que se les había asignado un valor razonable por encima de su valoración en el consolidado antes de la toma de control por importe de 6.013 miles de euros. Durante el ejercicio 2024 se han entregado existencias de las referidas anteriormente a las que se les había asignado un valor razonable por encima de su valoración en el consolidado antes de la toma de control por importe de 136 miles de euros (2.833 miles de euros en el ejercicio 2023). Este importe respecto a las existencias entregadas en los ejercicios 2024 y 2023 no se ha considerado en el cuadro anterior como menor importe del coste de las ventas.

Actividad de promoción desarrollada directamente por el Grupo:

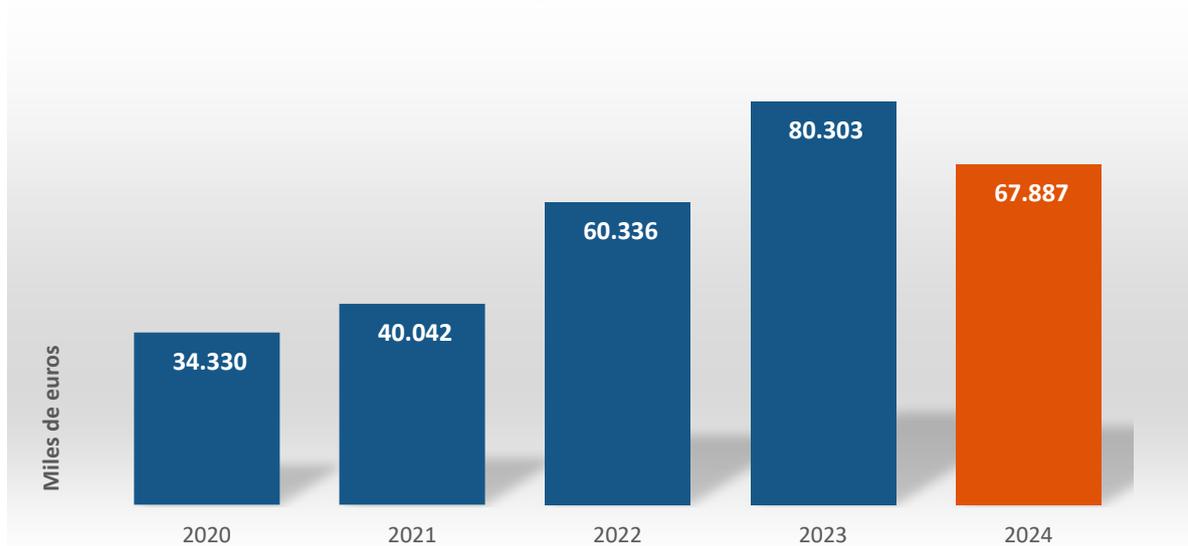
A continuación, se presenta un cuadro resumen de sus principales magnitudes en el ejercicio 2024 (importes en miles de euros).

	Insur + Filiales 100%
Cifra de Negocio (entregas de promociones)	67.344
Cifra de Negocio por venta de solares	543
Cifra de Negocio promoción	67.887
Preventas al cierre	61.301
Inversión en solares*	8.700
Coste de las existencias	123.568
Valor razonable existencias	136.913

* Sin incluir primas de opción pagadas en ejercicios anteriores.

La cifra de negocio de promoción se ha situado en 67.887 miles de euros, con un decremento del 15,5% sobre la cifra alcanzada en el ejercicio anterior.

Cifra de Negocio de Promoción

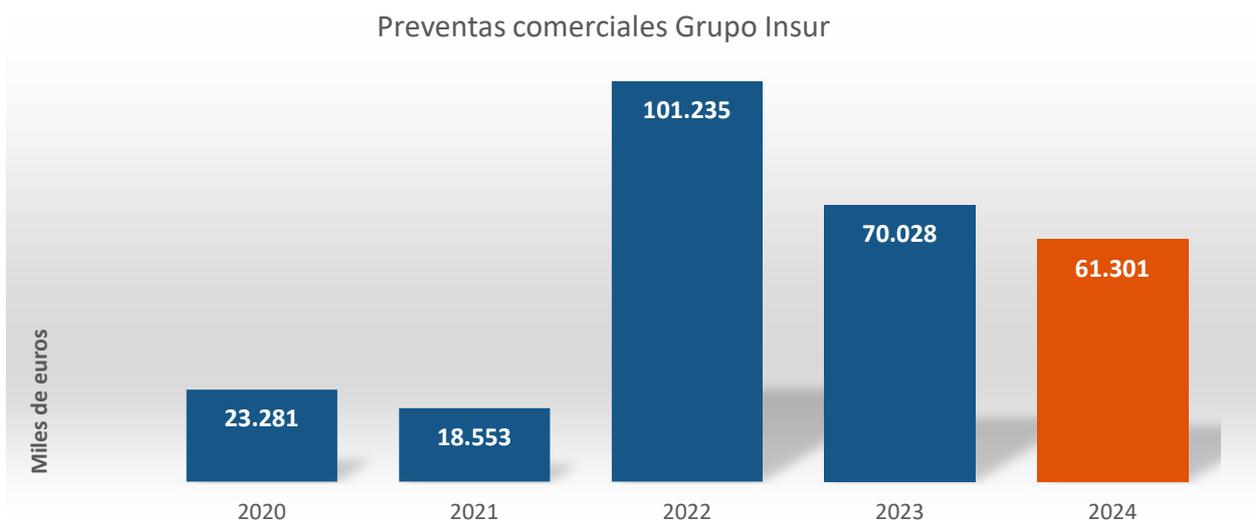


La cifra de negocios del ejercicio 2024, que asciende a 67.887 miles de euros, incluye la venta de una parcela en Sevilla capital por un importe de 543 miles de euros. La operación se llevó a cabo mediante aportación y su correspondiente canje por 527.639 acciones de la sociedad Techo Hogar Socimi, S.A.

	(Miles de euros)
Preventas 31/12/2023	70.028
Cifra de negocio Promoción por venta de promociones terminadas 2024*	67.344
Ventas comerciales 2024	58.617
Preventas 31/12/2024	61.301

* No incluye 543 miles por la venta de una parcela en Sevilla Capital.

El número de viviendas entregadas en 2024 ha ascendido a 273 unidades (235 en 2023).



En el ejercicio 2024 se han formalizado contratos de compraventa, estando pendiente la entrega de la posesión de las parcelas que se producirá con el otorgamiento de las escrituras públicas de compraventa, sobre cuatro parcelas, una en Entrenucleos (Dos Hermanas) y tres en Alcalá de Henares. Los importes anticipados, a cuenta

del precio, en los referidos contratos ha ascendido a 2.231 miles de euros, siendo la inversión total comprometida de 8.700 miles de euros. Adicionalmente se han desembolsado primas de opción de compra adicionales sobre tres parcelas de uso residencial en el sector de Entrenucleos (Dos Hermanas).

Promoción	Ubicación	Edificabilidad (m2) / nº viviendas	Sociedad adquirente
Parcela UH-8 (Insur Ares IV)	Dos Hermanas (Entrenucleos)	12.578 m ² /76 Viv.	Insur Promoción Integral, S.L.U.
Parcela Espartales RU-1,2 y 3	Alcalá de Henares (Madrid)	5.901 m ² /44 Viv.	Insur Promoción Integral, S.L.U.

La actividad promotora del Grupo, a través de sus sociedades dependientes, queda resumida en el siguiente cuadro:

	Viviendas que han iniciado la construcción durante 2024			Viviendas que iniciarán su construcción durante 2025 (en proyecto y/o con licencia de obras)		
	Andalucía Occidental	Andalucía Oriental	Madrid	Andalucía Occidental	Andalucía Oriental	Madrid
Grupo Insur	38	-	-	281	-	44
	Totales 38			Totales 325		

Las existencias del Grupo presentan un valor neto contable de 123.568 miles de euros (114.951 miles de euros en 2023) y un valor razonable de 136.913 miles de euros (123.742 miles de euros en 2023), según valoración a 31 de diciembre de 2024 y 2023 realizada por CBRE.

Actividad de promoción desarrollada a través de sociedades consideradas negocios conjuntos

La contribución al resultado de la actividad de promoción a través de estas sociedades se presenta en el epígrafe de la Cuenta de Resultados consolidada denominado "Resultado de entidades valoradas por el método de la participación". El resultado positivo alcanzado en el ejercicio 2024 ha ascendido a 3.167 miles de euros (133 miles de euros en 2023). Este incremento se explica por el mayor importe de las entregas de promociones en el ejercicio 2024 respecto al 2023 a través de estas sociedades.

La contribución al resultado de cada una de estas sociedades en los ejercicios 2024 y 2023 se presentan en el siguiente cuadro (en miles de euros).

Sociedad	2024	2023
IDS Palmera Residencial, S.A.	(4)	102
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	(263)	(265)
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	342	312
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	4	802
IDS Montevilla Residencial, S.A.	2.378	(276)
Hacienda La Cartuja, S.L.	789	(32)
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	-	-
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	(85)	(91)
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	(374)	(420)
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	(4)	(5)
Bermes Uno Residencial, S.A	440	(2)
Atenea Living, S.A.	(15)	(4)
IDS Nervión Toruist and Leisure, S.A.	6	(1)
IDS Playa Macenas Living, S.A.	(42)	-
IDS Estepona Golf 208, S.A.	(5)	-
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A:	-	13
Resultados aportados por sociedades consolidadas por el método de la participación	3.167	133

El Grupo ha seguido potenciando en 2024 el desarrollo del negocio de promoción a través de sociedades en las que participa con otros socios terceros, habiéndose constituido en el ejercicio dos nuevas sociedades, IDS Playa Macenas Living, S.A. e IDS Estepona Golf 208, S.A., en las que el Grupo participa en un 50%. A principios de 2025, el Grupo ha disminuido su participación al 35% en IDS Estepona Golf 208, S.A., tras transmitir un 15% de su participación en esta sociedad.

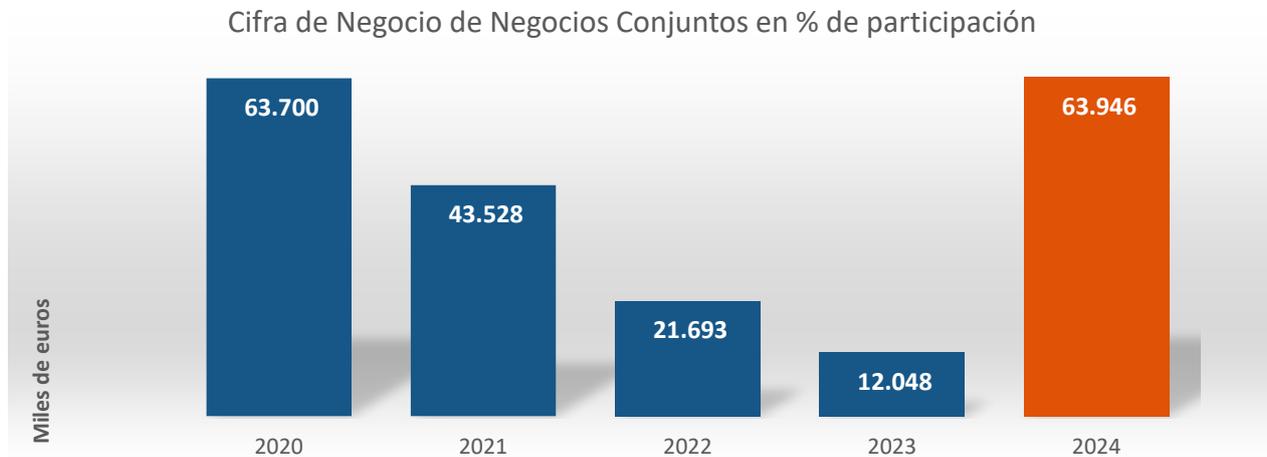
No obstante la constitución de estas tres nuevas sociedades, la partida del balance de "Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación" se ha reducido hasta los 19.105 miles de euros (19.230 miles de euros en 2023), mientras que los créditos concedidos por el grupo a estas sociedades, que se registran en el epígrafe "Otros activos financieros valorados a coste amortizado" del balance consolidado, se han situado en los 38.240 miles de euros (43.252 miles de euros en el ejercicio 2023), lo que ha supuesto un decremento neto entre ambas partidas de 5.137 miles de euros.

A continuación, se presenta un cuadro resumen con las principales magnitudes del negocio de promoción desarrollado en 2024 a través de estas sociedades (importes en miles de euros).

	Negocios Conjuntos 100%	Negocios Conjuntos en % de participación
Cifra de Negocio (entregas promociones terminadas)	92.871	63.946
Total cifra de negocio	92.871	63.946
Ventas comerciales	158.818	84.704
Preventas al cierre	231.601	122.778
Coste de las existencias	212.380	105.532
Valor razonable existencias	266.898	139.272

Las ventas de edificaciones en 2024 de estas sociedades, en el porcentaje de participación del Grupo, ha ascendido a 63.946 miles de euros (12.048 miles de euros en 2023), con un fuerte incremento del 430,8% sobre la cifra alcanzada en el ejercicio anterior.

El número de viviendas entregadas a través de estas sociedades en el ejercicio 2024 ha ascendido a 182 unidades (72 viviendas en el ejercicio 2023).



El desempeño comercial del Grupo a través de las sociedades consideradas negocios conjuntos y asociadas se ha materializado en la formalización de contratos sobre inmuebles, neto de resoluciones, por un importe de 158.818 miles de euros, 84.985 miles de euros por el porcentaje de participación del Grupo en estas sociedades. La cifra de preventas a través de estas sociedades asciende a 231.601 miles de euros al cierre del ejercicio 2024, 122.778 miles de euros en el porcentaje de participación del grupo (165.653 miles de euros al cierre del ejercicio 2023, 100.818 miles de euros en el porcentaje de participación del Grupo).

Las existencias de las sociedades consolidadas por el método de la participación han sido asimismo valoradas por CBRE al cierre del ejercicio 2024 en un importe de 139.272 miles de euros (valoración en el porcentaje de participación del grupo en estas sociedades).



La actividad promotora del Grupo, a través de las sociedades consideradas negocios conjuntos, queda resumida en el siguiente cuadro:

	Viviendas que han iniciado la construcción durante 2024			Viviendas que iniciarán su construcción durante 2025 (en proyecto y/o con licencia de obras)		
	Andalucía Occidental	Andalucía Oriental	Madrid	Andalucía Occidental	Andalucía Oriental	Madrid
JV's	128	-	-	284	300	-
	Totales 128			Totales 584		

3º.- Actividad patrimonial (arrendamiento y rotación de activos).

Grupo Insur cuenta en la actualidad, como patrimonio destinado a arrendamientos, con inmuebles que totalizan una superficie alquilable (oficinas, hoteles, locales comerciales, archivos y otros usos) de 117.693 m² y 2.890 plazas de aparcamiento en las principales zonas prime de Sevilla, Madrid, Huelva y Córdoba, con un valor neto contable de 194.567 miles de euros y un valor razonable a 31 de diciembre de 2024, según valoración realizada por CBRE, de 320.000 miles de euros. Adicionalmente dispone de activos para uso propio, con un valor neto contable de 1.042 miles de euros y un valor razonable de 3.790 miles de euros.

La cifra de negocio de la actividad patrimonial se ha situado en 2024 en 18.286 miles de euros frente a los 17.091 miles de euros obtenidos en 2023, lo que supone un incremento del 7%, y esto aun habiéndose llevado a cabo durante el ejercicio desinversiones planificadas en el plan estratégico vigente encaminado a la reinversión en otros activos que permitan la diversificación territorial de la cartera.

Durante el ejercicio 2024 se han firmado nuevos contratos de arrendamiento por una superficie bruta alquilable de 8.636 metros cuadrados y se han producido bajas por finalizaciones de arrendamientos por un total de 3.908 metros cuadrados. La tasa de ocupación a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en el 93,47%, con un incremento de 5,8 puntos porcentuales sobre la existente al cierre del ejercicio anterior. El aumento de la tasa de ocupación se ha debido en parte a la venta de activos en el ejercicio que se encontraban con una baja tasa de ocupación. La renta anualizada de los contratos en vigor asciende a 19.203 miles de euros frente a 18.135 miles de euros al cierre del ejercicio precedente.

Los gastos repercutidos a los arrendatarios, que figuran registrados en la partida "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de resultados se ha situado en 1.745 miles de euros, frente a 2.006 miles de euros del ejercicio precedente, lo que representa un incremento del 13%.

En el ejercicio 2024 se han seguido realizando inversiones en la actividad patrimonial para la reconversión y remodelación de edificios destinados a arrendamiento, con una inversión de 801 miles de euros (4.028 miles de euros en 2023), que sitúa el portfolio de activos en condiciones de satisfacer las necesidades más exigentes del mercado.

Por efecto de la entrada en carga de contratos formalizados sobre activos en transformación se reducirá paulatinamente la brecha entre cifra de negocio y renta anualizada de los contratos en vigor.

	2020	2021	2022	2023	2024
Superficie Bruta Alquilable* (SBA) (m ²)	130.921	129.865	132.869	122.083	117.693
M ² Comercializados	6.434	10.173	11.158	9.815,39	8.636,08
Comercialización s/SBA	4,92%	7,83%	8,4%	8%	7,33%
Tasa de Ocupación (%)	88,35%	86,97%	90,44%	87,64%	93,47%

*Incluido archivos y otros usos

Durante el ejercicio 2024 y dentro de la política de rotación de activos del Grupo, se han producido desinversiones por un precio de venta de 11.596 miles de euros que han generado un resultado antes de impuestos de 6.504 miles de euros.

Detalle Rotación de activos 2024	Importe (miles €)
Importe venta de las enajenaciones de Inversiones Inmobiliarias	11.596
Coste de las ventas de Inversiones Inmobiliarias	(4.774)
Gastos asociados a la venta de las inversiones inmobiliarias	(318)
Beneficio de las enajenaciones de Inversiones Inmobiliarias	6.504

El valor de mercado de las inversiones vendidas en el ejercicio 2024, según valoración realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. al 31 de diciembre de 2023, ascendía a 11.598 miles de euros, prácticamente igual al precio de venta.

4º.- Actividad de construcción.

La actividad de construcción comprende los servicios de esta naturaleza prestados por el Grupo a sociedades con terceros, consideradas negocios conjuntos.

La cifra de negocios de esta actividad se ha situado en 68.926 miles de euros, frente a 35.585 miles de euros del ejercicio precedente, lo que supone un incremento del 93,7%.

5º.- Actividad de gestión.

La actividad de gestión comprende los servicios de gestión y comercialización prestado por el Grupo a sociedades con terceros, consideradas negocios conjuntos.

La cifra de negocio de esta actividad se ha incrementado en un 79,2%, pasando de 5.241 miles de euros en 2023 a 9.392 miles de euros en 2024, incremento que tiene su explicación en el mayor volumen de promociones gestionadas a través de sociedades consideradas negocios conjuntos.

IV.- CONCILIACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR APLICACIÓN DE LA NORMATIVA CONTABLE INTERNACIONAL NIIF-UE CON LOS ESTADOS FINANCIEROS EN EL SUPUESTO DE APLICAR EL MÉTODO DE INTEGRACIÓN PROPORCIONAL.

1. Conciliación Cuenta de resultados resumida consolidada (millones de euros).

	12M24			12M23			Var %
	Participación	Ajustes	Proporcional	Participación	Ajustes	Proporcional	Proporcional
Cifra de negocio	164,5	21,3	185,8	138,2	(18,4)	119,8	55,1%
Promoción	67,9	63,6	131,5	80,3	4,4	84,7	55,3%
Arrendamientos	18,3	0,0	18,3	17,1	0,0	17,1	7,0%
Construcción	68,9	(38,2)	30,7	35,6	(21,9)	13,7	123,8%
Prestación de servicios	9,4	(4,2)	5,2	5,3	(1,0)	4,3	22,7%
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	3,2	(3,2)	0,0	0,1	(0,1)	0,0	n.s.
EBITDA*	36,8	2,3	39,2	30,5	1,0	31,5	24,4%
Resultado de la venta de inversiones inmobiliarias	6,5	-	6,5	8,9	-	8,9	n.s.
EBITDA ajustado	30,3	2,3	32,7	21,6	1,0	22,6	44,5%
Beneficio de explotación	32,9	2,3	35,3	22,8	1,0	23,8	48,2%
Resultado financiero	(6,7)	(1,4)	(8,1)	(7,4)	(1,7)	(9,1)	-11,4%
Resultado antes de impuestos	26,2	1,0	27,2	15,3	(0,7)	14,7	85,4%
Resultado después de impuestos	20,7	-	20,7	11,5	-	11,5	80,6%
Resultado atribuido a la sociedad dominante	20,6	-	20,6	11,3	-	11,3	82,3%
Resultado atribuido a intereses minoritarios	0,086	-	0,086	0,151	-	0,151	-43,0%

Las principales diferencias se corresponden con:

- Cifra de negocio de promoción: se incrementa al incorporar la cifra de negocio de esta actividad de los negocios conjuntos en la proporción en que participa el Grupo Insur.

- **Cifra de negocio de construcción:** la cifra de negocio de esta actividad se corresponde con los ingresos por las obras de promociones de las sociedades consideradas como negocios conjuntos. Al consolidar estas sociedades por el método de integración proporcional se eliminan los ingresos correspondientes en la proporción en que participa el Grupo Insur en estas sociedades.
- **EBITDA:** el resultado de las sociedades valoradas por el método de la participación en la cuenta de resultados NIIF-UE se integra neto de gasto por Impuesto sobre sociedades e incluye el resultado financiero de los negocios conjuntos. En la cuenta de resultados por el método proporcional los resultados financieros de los negocios conjuntos no forman parte del resultado de explotación (ni en consecuencia del EBITDA) y el resultado de explotación no incluye el gasto por Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los resultados de los negocios conjuntos.

2. Conciliación balance resumido consolidado (millones de euros).

	31.12.24			31.12.23		
	Participación	Ajustes	Proporcional	Participación	Ajustes	Proporcional
Inversiones inmobiliarias	195,6	0,0	195,6	206,6	0,0	206,6
Inversiones en empresas asociadas	19,1	(19,1)	0,0	19,2	(19,2)	0,0
Existencias	123,6	105,5	229,1	115,0	109,7	224,6
Deudores y otras cuentas a cobrar	36,1	(11,4)	24,7	32,2	(5,6)	26,7
Otros activos	66,0	(31,6)	34,4	73,4	(39,5)	33,9
Tesorería restringida Bono MARF	12,1	0,0	12,1	7,7	(0,0)	7,7
Efectivo y otros medios líquidos	55,4	13,9	69,2	29,3	16,1	45,4
TOTAL ACTIVO	507,8	57,4	565,2	483,4	61,5	544,9
Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante	155,1	0,0	155,1	142,5	0,0	142,5
Intereses minoritarios	3,2	0,0	3,2	3,2	0,0	3,2
Deudas con entidades de crédito	202,6	28,0	230,6	217,8	38,5	256,3
Obligaciones y otros valores negociables	52,7	0,0	52,7	39,3	0,0	39,3
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	50,0	1,2	51,2	35,3	12,1	47,4
Otros pasivos	44,2	28,2	72,3	45,3	10,9	56,2
TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO	507,8	57,4	565,2	483,4	61,5	544,9

Las principales diferencias se corresponden con:

- **Existencias:** la integración proporcional de los negocios conjuntos supone la incorporación de su cifra de existencias en la proporción en que participa el Grupo en estas sociedades.
- **Inversiones financieras en negocios conjuntos:** el coste de las inversiones financieras en negocios conjuntos del activo del balance formulado según NIIF-UE se sustituye por los activos y pasivos que estos negocios conjuntos integran en el balance proporcional, en la participación que mantiene el Grupo en los mismos.
- **Deudas con entidades de crédito:** la integración proporcional de los negocios conjuntos supone la incorporación de su endeudamiento en la proporción en que participa el Grupo en estas sociedades.
- **Proveedores:** la integración de los negocios conjuntos supone la incorporación de sus cuentas a pagar en la proporción en que participa el Grupo en estas sociedades.

V.- EVOLUCION DE LAS MAGNITUDES ECONOMICAS Y FINANCIERAS Y DE LAS ACTIVIDADES EN EL SUPUESTO DE APLICAR EL MÉTODO DE INTEGRACIÓN PROPORCIONAL.

A) RESUMEN EJECUTIVO.

Entre los principales hitos del ejercicio 2024 hay que destacar los siguientes:

1º.- Relevante incremento de la cifra de negocio.

La cifra de negocio del Grupo ha aumentado un 55,1%, pasando de 119.777 miles de euros en 2023 a 185.767 miles de euros en 2024. Además, con crecimientos de las cifras de negocio de todas las actividades. Las dos principales, promoción y arrendamientos, crecen un 55,3% y un 7%, respectivamente. La actividad de construcción crece un 123,8% y la de prestación de servicios un 22,7%.

2º.- Incremento de la capacidad del Grupo para generar recursos.

El Ebitda se ha situado en 39.197 miles de euros, con un incremento del 24,4% respecto del ejercicio anterior. Por su parte, el Ebitda ajustado, que no considera el resultado de las enajenaciones de inversiones inmobiliarias, se ha situado en 32.693 miles de euros, con un incremento del 44,5%.

La mejora del Ebitda está motivada no sólo por un aumento de las cifras de negocios de las actividades, sino también por una mejora de los márgenes.

3º.- Elevada capacidad operativa.

El Grupo se encuentra en la actualidad en su máximo histórico en sus niveles de actividad, encontrándose en construcción 8 promociones con un total de 890 viviendas y tres edificios terciarios de oficinas con una edificabilidad total de 30.390 m² de techo.

4º.- Extraordinario desempeño comercial.

Durante el ejercicio 2024 se han formalizado 640 preventas, por un importe global de 217.438 miles de euros (143.605 miles euros en proporcional), lo que representa un incremento del 89,7% en global y del 68,7% en proporcional respecto del ejercicio anterior.

A pesar del importante volumen de entregas realizadas durante el ejercicio, 455 unidades por un importe global de 159.909 miles de euros, el Grupo dispone de 906 unidades vendidas, por un importe global de 292.902 miles de euros (184.079 miles de euros en proporcional), importe que da visibilidad a la cifra de negocio de promoción y a los resultados de esta actividad de los próximos ejercicios.

5º.- Significativa reducción de la deuda financiera neta y aumento de la liquidez.

El Grupo ha conseguido reducir su deuda financiera neta en 40.475 miles de euros en valores absolutos y un 16,8% en términos relativos. Simultáneamente, ha aumentado su tesorería en 23.858 miles de euros, hasta situarse en 69.246 miles de euros y dispone además de facilidades crediticias no dispuestas por importe de 16.995 miles de euros.

6º.- Relevante aumento del NAV.

El Valor de los Activos, neto de deuda, se ha situado en 399.969 miles de euros, con un incremento de 47.438 miles de euros, incremento que pone de relieve la capacidad del Grupo para crear valor.

B) MAGNITUDES ECONOMICAS.

1º.- Cifra de negocio.

La cifra de negocio del conjunto de las actividades se ha situado en 185.767 miles de euros, con un incremento del 55,1% respecto del ejercicio anterior.



Por actividades, la cifra de negocio de promoción ha ascendido a 131.527 miles de euros, con un incremento del 55,3% respecto del ejercicio 2023.

La cifra de negocio del arrendamiento alcanzó los 18.293 miles de euros, lo que representa un incremento del 7,0 % respecto al ejercicio anterior, a pesar de la venta de algunos activos durante el periodo.

La cifra de negocio de las actividades de construcción y gestión ha ascendido a 30.708 y 5.239 miles de euros, respectivamente, con un incremento del 123,8% en la actividad de construcción y un incremento del 22,7% en la de gestión.

Desglose Cifra de negocio (miles de euros)	2024	2023	Variación %
Ingresos de promoción	131.527	84.693	55,3%
Ingresos arrendamiento	18.293	17.091	7,0%
Ingresos de construcción	30.708	13.722	123,8%
Ingresos de gestión a terceros	5.239	4.271	22,7%

2º.- Resultado de explotación y EBITDA.

El resultado de explotación se ha situado en 35.265 miles de euros, frente a 23.793 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 48,2%.

EBITDA (miles de euros)	2024	2023
Rdo. Explotación	35.265	23.793
(+) Ajuste a valor de coste de las ventas desde la fecha de toma de control de DMS	136*	2.833*
(+) Amortizaciones del ejercicio	4.387	4.013
(-) Excesos provisiones	--	--
(+/-) Dotación (Aplicación) deterioro invers. Inmob.	(591)	880
EBITDA ejercicio	39.197	31.519
(-) Rdo. Enajenaciones Inversiones inmobiliarias	(6.504)	(8.901)
EBITDA AJUSTADO ejercicio	32.693	22.618

*Las entregas de promociones procedentes de la participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (DMS), como consecuencia de la toma de control de esta sociedad en el ejercicio 2022, que conllevó el registro a valor razonable de los activos de DMS a esa fecha, tienen un mayor coste de las ventas en el Consolidado de 136 miles de euros en el ejercicio 2024 (2.833 miles de euros en el ejercicio 2023).

El EBITDA ha alcanzado la cifra de 39.197 miles de euros, frente a 31.519 miles de euros del ejercicio anterior, con un incremento del 24,4%.

El EBITDA ajustado, que no considera el resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias, se ha situado en 32.693 miles de euros, frente a 22.618 miles de euros en 2023, con un incremento del 44,5%.

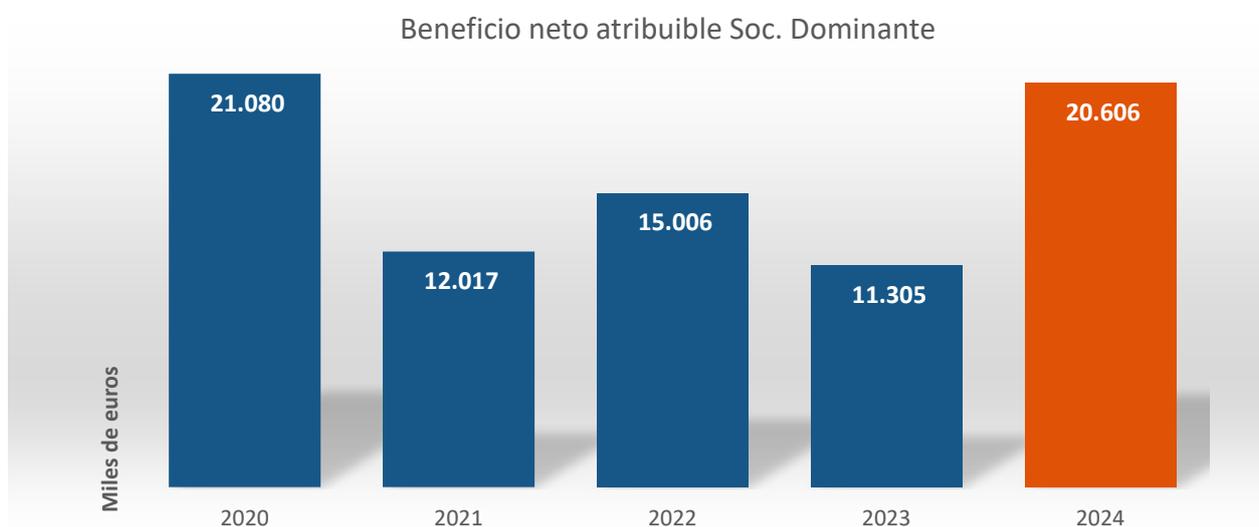
3º.- Resultado financiero.

El resultado financiero negativo se ha situado en 8.094 miles de euros, frente a 9.140 miles de euros del ejercicio anterior, lo que representa un decremento del 11,4%. En esta reducción ha influido en gran medida el efecto positivo derivado de la aplicación de la NIIF 9 a la novación de determinados préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias.

4º.- Resultado del ejercicio.

El resultado antes de impuestos ha ascendido a 27.171 miles de euros, frente a 14.653 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 85,4%.

El resultado después de impuestos atribuible a la Sociedad dominante se ha situado en 20.606 miles de euros, frente a 11.304 miles de euros del ejercicio precedente, lo que supone un incremento del 82,3%.



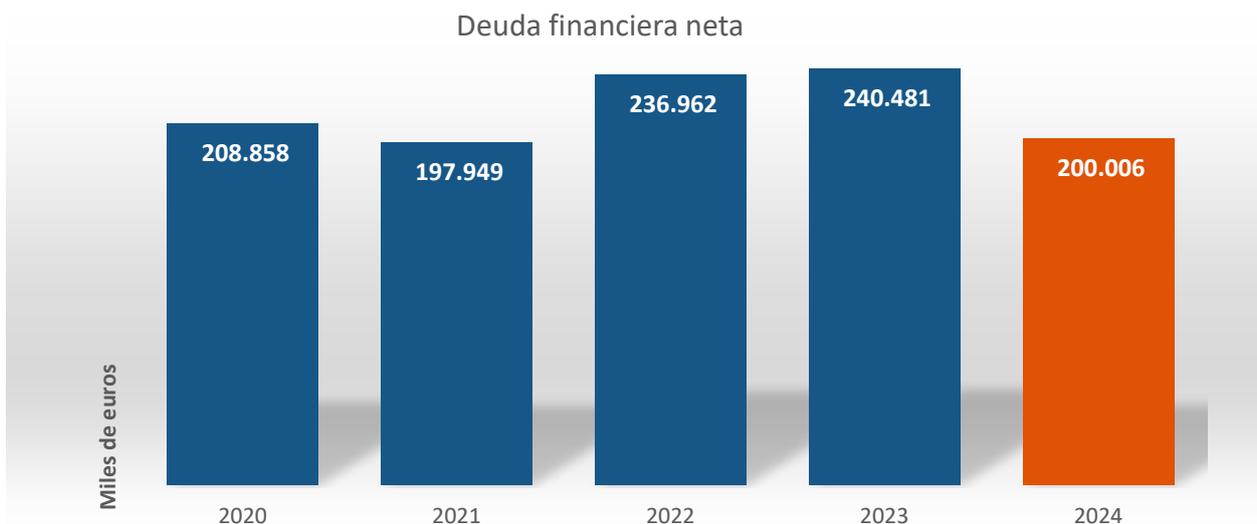
C) MAGNITUDES FINANCIERAS.

1º.- Endeudamiento financiero.

El endeudamiento financiero bruto al cierre del ejercicio 2024 asciende a 283.321 miles de euros, con un decremento del 4,1% respecto del cierre del ejercicio anterior. En esta cifra se incluye el importe del bono emitido en MARF en diciembre de 2021, así como el saldo vivo de los pagarés también emitidos en MARF. Por su parte, el efectivo y otros medios líquidos equivalentes asciende a 69.246 miles de euros.

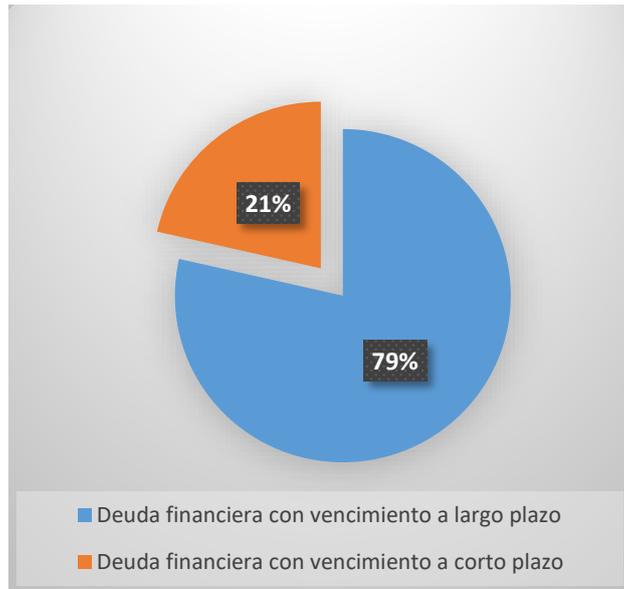
El endeudamiento financiero neto se ha situado en 200.006 miles de euros y para su cálculo se ha descontado del endeudamiento financiero bruto, además del importe del efectivo y otros medios líquidos y equivalentes, el importe del bono MARF no invertido, por un importe de 12.097 miles de euros, importe que está depositado en una cuenta escrow pignorada a favor de los bonistas y que se encuentra registrado en el epígrafe "Otros activos no corrientes" del activo del balance, así como imposiciones por importe de 1.972 miles de euros que aseguran obligaciones financieras.

El endeudamiento financiero neto ha disminuido en un 16,8% respecto del ejercicio anterior.



Deuda Financiera Neta (miles de euros)	2024	%	2023	%
Deuda financiera con vencimiento a largo plazo	222.522	79%	239.381	81%
Deuda financiera con vencimiento a corto plazo	60.799	21%	56.167	19%
Total Deuda financiera	283.321		295.548	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	83.315*		55.067*	
Total Deuda financiera neta	200.006		240.481	

*Incluye el importe consignado en la cuenta "escrow" por importe de 12.097 miles de euros (7.707 miles de euros en 2023) del Bono MARF y un importe de 1.972 miles de euros (1.972 miles de euros en 2023) de imposiciones en garantía de obligaciones financieras.



2º.- Ratio de solvencia.

El patrimonio neto del Grupo asciende a 158.281 miles de euros, frente a 145.729 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 8,6%.

El patrimonio neto sobre el activo total se sitúa en el 28%, frente al 26,7% del ejercicio anterior.



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

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas a arrendamiento como a uso propio, asciende a 323.790 miles de euros, según valoración realizada a 31 de diciembre de 2024 conforme a normas RICS por la firma independiente CBRE Valuation Advisory, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4.630. De este valor, 320.000 miles de euros corresponden a inversiones inmobiliarias destinadas a arrendamiento y 3.790 miles de euros a inmuebles destinados a uso propio.

Dado que dichas inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio figuran contabilizadas por un valor de coste de 195.609 miles de euros, el Grupo mantiene unas plusvalías latentes en estos activos inmobiliarios por importe de 128.181 miles de euros. Si considerásemos estas plusvalías latentes, netas de impuestos (25%), incluidas en el patrimonio neto del Grupo, éste ascendería a 254.416 miles de euros e implicaría que el balance estaría financiado en un 36,7% con recursos propios.

El valor razonable de las existencias, según valoración realizada por CBRE, asciende a 276.185 miles de euros y figuran contabilizadas, neto de deterioros, por importe de 229.101 miles de euros.

El valor bruto de los activos inmobiliarios del Grupo (GAV) asciende a 599.975 miles de euros, frente a 593.012 miles de euros al cierre del ejercicio 2024, lo que supone un incremento del 1,2%. La deuda financiera neta del Grupo asciende a 200.006 miles de euros, frente a 240.481 miles de euros en el ejercicio 2024, lo que representa un decremento del 16,8%.

El NAV, o valor bruto de los activos neto de deuda, asciende a 399.969 miles de euros, frente a 352.531 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento en valores absolutos de 47.438 miles de euros y del 13,5% en términos porcentuales. La ratio entre deuda financiera neta y el valor bruto de los activos, loan to value (LTV), es del 33,3%, frente al 40,6% del ejercicio anterior.

	2024	2023	%
V. Razonable Inv. Inmobiliarias (incluido uso propio)	323.790	328.950	(1,6%)
V. Razonable existencias:	276.185	264.062	4,5%
V. Razonable promoción residencial	184.815	198.102	
V. Razonable promoción terciaria	91.360	65.960	
GAV o valor bruto activos	599.975	593.012	1,1%
Deuda financiera neta	200.006	240.481	(16,8%)
NAV o valor bruto activos netos de deuda*	399.969	352.531	13,4%
LTV, deuda sobre valor	33,3%	40,6%	

*Descontando del valor razonable de las inversiones inmobiliarias y de la deuda financiera neta el porcentaje correspondiente a los minoritarios, el NAV atribuible a la sociedad dominante asciende a 396.106 miles de euros.

4º.- Posición de liquidez.

El Grupo mantiene en el epígrafe de efectivo y otros activos líquidos equivalentes un importe de 69.246 miles de euros, frente a 45.388 miles de euros en el ejercicio anterior.

El Grupo dispone de un importe de 12.097 miles de euros, de la emisión del Bono en MARF, registrado en "Otros activos no corrientes", cuyo destino es la adquisición de solares. Al cierre del ejercicio 2024, de los 30.000 miles de euros de la emisión, se han destinado un total de 17.903 miles de euros a dichas adquisiciones.

Adicionalmente el Grupo cuenta con facilidades crediticias no dispuestas por un importe de 16.995 miles de euros.

5º.- Fondo de Maniobra.

El fondo de maniobra del Grupo alcanza la cifra de 100.079 miles de euros, frente al 99.967 miles de euros del ejercicio anterior, con un incremento, por tanto, del 0,1%.

6º.- Activos libres de cargas.

A 31 de diciembre de 2024 el Grupo mantiene inversiones inmobiliarias y existencias valoradas por CBRE en 22.825 miles de euros y 66.618 miles de euros, respectivamente, libres de cargas y gravámenes.

D) DETALLE DE LAS DISTINTAS ACTIVIDADES.

1º.- Cuadro de contribución al resultado del Grupo por actividades.

Las actividades de construcción y gestión inmobiliaria son prestadas exclusivamente por el Grupo a sociedades consideradas negocios conjuntos, sin que por tanto estas actividades se realicen con terceros no vinculados al Grupo. Por este motivo el Grupo, para gestionar y medir el rendimiento de la actividad de promoción, adiona al mismo la contribución al resultado de las actividades de gestión y construcción.

Por tanto, a efectos de segmentación de las actividades sólo se contemplan las dos actividades principales: la patrimonial (arrendamiento de inmuebles) y la de promoción inmobiliaria.

La contribución al resultado del Grupo de estas actividades es la siguiente (en miles de euros):

CUENTAS DE RESULTADOS SEGMENTO PROMOCIÓN				
	31/12/2024	%	31/12/2023	%
Ventas de promoción	130.984		71.862	
Coste de las Ventas ¹	(103.802)		(56.057)	
Margen Bruto	27.182	20,8%	15.806	22,0%
Gastos de comercialización y entrega	(5.400)		(4.363)	
Margen neto	21.782	16,6%	11.443	15,9%
Contribución de la actividad de construcción	474		(147)	
Margen neto con contribución de construcción	22.256	17,0%	11.296	15,7%
Ingresos de la actividad de gestión	5.059		4.144	
Gastos de estructura	(3.823)		(3.579)	
Ventas de suelos	543		12.831	
Coste de las ventas y gastos de entrega	(543)		(10.027)	
Contribución de la venta de suelo y OEC	0		2.804	21,9%
Resultado de explotación	23.491	17,9%	14.665	17,3%
Ebitda	23.491	17,9%	14.665	17,3%
Ebitda ajustado²	23.491	17,9%	11.861	16,5%
Resultado financiero	(4.495)		(3.980)	
BAI	18.996	14,5%	10.685	12,6%
Impuesto de sociedades	(4.749)		(2.671)	
Beneficio neto	14.247	10,9%	8.014	9,5%

¹Sin efecto de la revalorización d activos de DMS registrada en 2022 con motivo de la toma de control de esta sociedad, 136 miles de euros en 2024 y 2.803 miles de euros en 2023.

² Sin efecto de la venta de suelo y obra en curso, 0 miles de euros en 2024 y 2.804 miles de euros en 2023.

CUENTAS DE RESULTADOS SEGMENTO PATRIMONIO				
	31/12/2024	%	31/12/2023	%
Ingresos de arrendamiento	18.474		17.091	
Gastos de explotación	(2.937)		(2.943)	
Amortizaciones	(4.191)		(3.701)	
Deterioros	591		(880)	
Gastos de estructura	(1.346)		(1.258)	
Resultados por ventas de Inversiones Inmob.	6.504		8.901	
Resultado de explotación	17.094	92,5%	17.210	100,7%
Ebitda	20.694		21.791	
Ebitda ajustado¹	14.191	76,8%	12.890	75,4%
Resultado financiero	(3.599)		(5.160)	
BAI	13.496	73,1%	12.050	70,5%
Impuesto de sociedades	(3.374)		(3.013)	
Beneficio neto (atribuible a la soc. dom.)	10.036	54,3%	8.887	52,0%
Beneficio neto (atribuible a socios externos)	86		151	

¹ El Ebitda ajustado no incluye los resultados de la venta de inversiones inmobiliarias por importe de 6.504 miles de euros.

CUENTAS DE RESULTADOS POR SEGMENTOS PRINCIPALES	Patrimonio en renta			Promoción			Corporativo			Total		
	2024	2023	Δ%	2024	2023	Δ%	2024	2023	Δ%	2024	2023	Δ%
Resultado de explotación*	17.094	17.210	-1%	23.491	14.665	60%	(5.185)	(3.973)	31%	35.400	27.902	27%
Resultado financiero	(3.599)	(3.002)	20%	(4.496)	(3.275)	37%	-	0	-	(8.094)	(6.277)	29%
Resultados antes de impuestos	13.496	14.208	-5%	18.996	11.390	67%	(5.185)	(3.973)	31%	27.307	21.625	26%
Impuesto de sociedades	(3.374)	(3.552)	-5%	(4.749)	(2.847)	67%	1.643	4.222	-61%	(6.480)	(2.178)	198%
Resultados después de impuestos atribuido a la soc dominante	10.036	10.505	-4%	14.247	8.542	67%	(3.542)	249	-1522%	20.741	19.297	7%
Resultados después de impuestos atribuido a intereses minoritarios	86	151		-	-		-	-		86	151	

* el resultado de explotación de la actividad de promoción recoge, en 2024 y en 2023, el coste de las ventas de las promociones de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. con el efecto del registro a valor razonable de las existencias con motivo de la toma de control realizada en el ejercicio 2022. El mayor coste de las ventas por este motivo ha ascendido a 136 y 2.833 miles de euros respectivamente, por diferencia entre el valor razonable y el coste en DMS de las viviendas entregadas por esta sociedad desde la fecha de la toma control (16.06.22), importes que se presentan como menor coste de las ventas y mayor ebitda en la cuenta de resultados de la actividad de promoción anterior.

2º.- Actividad de promoción inmobiliaria.

Conforme al modelo de negocio del Grupo, esta actividad se desarrolla tanto directamente como a través de sociedades con terceros (inversores privados), fórmula que fue potenciada conforme al Plan Estratégico 2016/2020 y que mantiene su vigencia en el nuevo Plan, con el objeto de diversificar riesgos y abordar operaciones de mayor envergadura.

La toma de control, con fecha 16 de junio de 2022, de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U., consecuencia de la aplicación de la NIIF 3 sobre combinaciones de negocios, supuso registrar en las cuentas consolidadas del grupo del ejercicio 2022, los activos y pasivos de esta sociedad, en la fecha de la toma de control, por sus valores razonables, generando un resultado positivo, neto de impuesto sobre sociedades, por importe de 9.395 miles de euros, consecuencia de la diferencia entre esos activos y pasivos a valor razonable y al valor que los mismos se encontraban registrados en el consolidado del grupo y el importe pagado por la adquisición del restante 50% del capital social de la sociedad. De ese importe, que bruto del Impuesto de sociedades registrado ascendía a 12.526 miles de euros, 9.186 se asignaron a activos de la actividad de promoción (existencias) y 3.340 a activos de la actividad patrimonial (inversiones inmobiliarias). Desde la fecha de la toma de control y hasta el cierre del ejercicio 2022, se entregaron existencias de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. a los que se les había asignado un valor razonable por encima de su valoración en el consolidado antes de la toma de control por importe de 6.013 miles de euros. Durante el ejercicio 2024 se han entregado existencias de las referidas con anterioridad a las que se les había asignado un valor razonable por encima de su valoración en el consolidado antes de la toma de control por importe de 136 miles de euros (2.833 miles de euros en el ejercicio 2023). Estos importes respecto a las existencias entregadas en los ejercicios 2024 y 2023 se han considerado en el cuadro anterior como menor importe del coste de las ventas y por tanto como mayor ebitda de los referidos ejercicios.

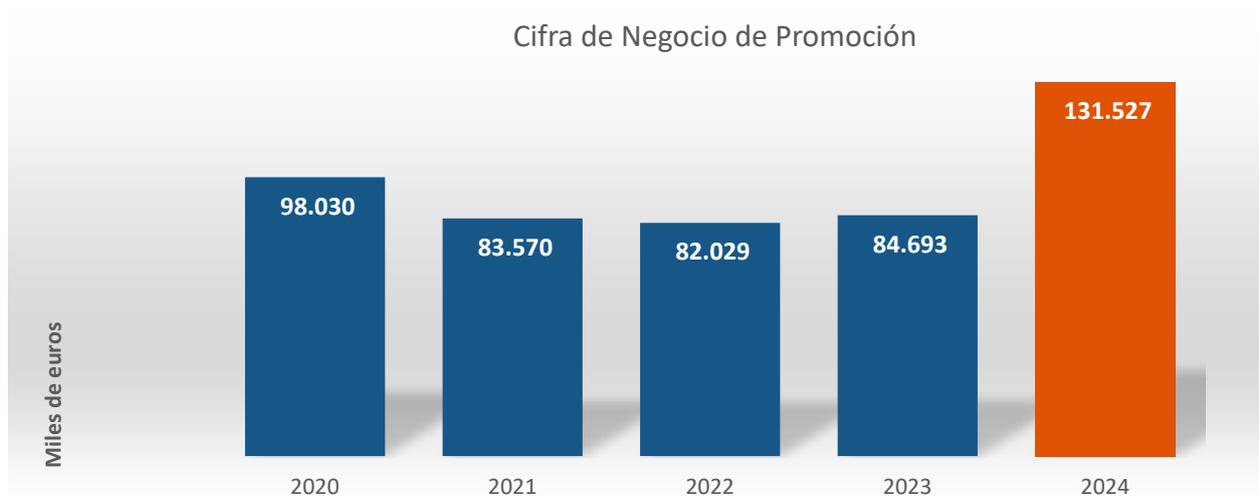
Para una mejor comprensión de la verdadera dimensión de la actividad de promoción inmobiliaria, motivo por el cual desarrollamos este epígrafe del informe de gestión aplicando el método de consolidación de integración proporcional, a continuación, presentamos un cuadro resumen de sus principales magnitudes, incorporando tanto las de promociones desarrolladas a través de las sociedades dependientes, como las desarrolladas a través de sociedades consideradas negocios conjuntos (importes en miles de euros).

	Insur + Filiales 100%	Negocios Conjuntos	Total	Insur + Filiales 100% + Negocios Conjuntos en %
Cifra de Negocio (entregas inmuebles)	67.344	92.871	160.215	130.984
Cifra de Negocio por venta Suelos y OEC	543	-	543	543
Total Cifra de Negocio	67.887	92.871	160.758	131.527
Ventas comerciales	58.617	158.380	216.997	143.118
Preventas al cierre	61.301	231.601	292.902	184.079
Inversión en solares	8.700	13.409	22.109	15.405
Coste de las existencias	123.568	212.381	335.949	229.101
Valor razonable existencias	136.913	266.898	403.811	276.185

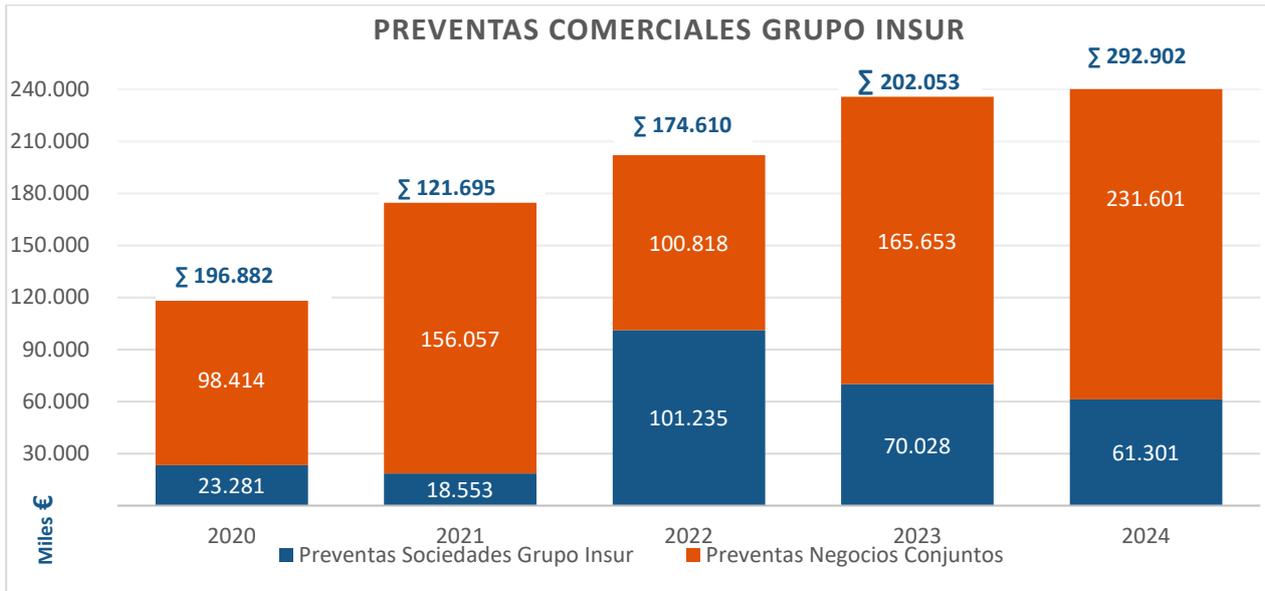
La cifra de negocio de la actividad de promoción del Grupo se ha situado en 131.527 miles de euros, un 55,3% superior a la obtenida en el ejercicio anterior. Dentro de esta cifra, la cifra de negocios por venta de edificaciones ha ascendido a 130.984 miles de euros mientras que 543 miles de euros corresponden a la venta de una parcela en Sevilla capital. La operación se llevó a cabo mediante aportación y su correspondiente canje por 527.639 acciones de la sociedad Techo Hogar Socimi, S.A.

El número de viviendas entregadas en 2024 ascendió a 455 unidades (309 en 2023), de las cuales 273 unidades corresponden a promociones propias y 182 unidades a promociones que han sido desarrolladas a través de negocios conjuntos.

	Viviendas entregadas en 2024		
	Andalucía Occidental	Andalucía Oriental	Madrid
Grupo Insur (promociones propias)	191	82	
JV's (promociones negocios conjuntos)	31		151
Totales	222	82	151



El importe global de las preventas acumuladas al cierre del ejercicio 2024, asciende a 292.902 miles de euros (184.079 miles de euros considerando las preventas de sociedades conjuntas por nuestro porcentaje de participación), frente a 235.681 miles de euros en el ejercicio 2023 (171.466 miles de euros ajustado por el porcentaje de participación del Grupo en las sociedades conjuntas), lo que implica un incremento del 24,3%. Este importante volumen de preventas al cierre del ejercicio 2024 visibiliza la capacidad del Grupo para generar resultados en la actividad de promoción en los próximos ejercicios.



	Global	Propias	Jv's	Propias+ JV's integración proporcional
(miles de euros)				
preventas 31/12/2023	235.679	70.028	166.092	172.001
Cifra de negocio Promoción por venta promociones terminadas 2024	159.672	66.801	92.871	130.984
Cifra de negocio por venta de suelo 2024	543	543	-	543
ventas comerciales 2024	217.438	58.617	158.380	143.605
preventas 31/12/2024	292.902	61.301	231.601	184.079

Durante el ejercicio 2024 se han adquirido solares de uso residencial para la actividad de promoción con una inversión de 15.405 miles de euros.

Promoción	Ubicación	Edificabilidad (m2) / nº viviendas	Sociedad adquirente
Parcela UH-8 (Insur Ares IV)	Dos Hermanas (Entrenucleos)	12.578 m ² /76 Viv.	Insur Promoción Integral, S.L.U.
Parcela Espartales RU-1,2 y 3	Alcalá de Henares (Madrid)	5.901 m ² /44 Viv.	Insur Promoción Integral, S.L.U.
Parcela Rc2 UE1 Mojacar	Mojacar (Almería)	13.022 m ² /124 Viv.	IDS Playa Macenas Living, S.A.
Parcelas 206 y 208 URP-T02	Estepona (Málaga)	18.751 m ² /158 Viv.	IDS Estepona Golf 208, S.A.

La actividad promotora del Grupo queda resumida en el siguiente cuadro:

	Viviendas inicio construcción durante 2024			Viviendas que iniciarán su construcción durante 2025 (en proyecto y/o con licencia de obras)		
	Andalucía Occidental	Andalucía Oriental	Madrid	Andalucía Occidental	Andalucía Oriental	Madrid
Grupo Insur JV's	38	-	-	281	-	44
Totales	128	-	-	284	300	-
	166	-	-	565	300	44
	Totales 166			Totales 909		

Las existencias del Grupo presentan un valor neto contable de 229.101 miles de euros (224.609 miles de euros en 2023) y un valor razonable de 276.185 miles de euros (264.062 miles de euros en 2023), según valoración a 31 de diciembre de 2024 realizada por CBRE. De este valor razonable, 136.913 miles de euros corresponden a promociones propias y 139.272 miles de euros a promociones desarrolladas a través de negocios conjuntos, ajustados por el porcentaje de participación del Grupo en las mismas.

3º.- Actividad patrimonial (arrendamiento y rotación de activos).

Grupo Insur cuenta en la actualidad, como patrimonio destinado a arrendamientos, con inmuebles que totalizan una superficie alquilable (oficinas, hoteles, locales comerciales, archivos y otros usos) de 117.693 m² y 2.890 plazas de aparcamiento en las principales zonas prime de Sevilla, Madrid, Huelva y Córdoba, con un valor neto contable de 195.609 miles de euros y un valor razonable a 31 de diciembre de 2024, según valoración realizada por CBRE, de 320.000 miles de euros. Adicionalmente dispone de activos para uso propio, con un valor neto contable de 1.042 miles de euros y un valor razonable de 3.790 miles de euros.

La cifra de negocio de la actividad patrimonial se ha situado en 2024 en 18.293 miles de euros frente a los 17.091 miles de euros obtenidos en 2023, lo que supone un incremento del 7%.

Durante el ejercicio 2024 se han firmado nuevos contratos de arrendamiento por una superficie bruta alquilable de 8.636,08 metros cuadrados y se han producido bajas por finalizaciones de arrendamientos por un total de 3.908,34 metros cuadrados. La tasa de ocupación a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en el 93,47%, con un incremento de 5,8 puntos porcentuales sobre la existente al cierre del ejercicio anterior. El aumento de la tasa de ocupación se ha debido en parte a la venta de activos en el ejercicio que se encontraban con una baja tasa de ocupación. La renta anualizada de los contratos en vigor asciende a 19.203 miles de euros frente a 18.135 miles de euros al cierre del ejercicio precedente.

.Los gastos repercutidos a los arrendatarios, que figuran registrados en la partida "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de resultados se ha situado en 1.745 miles de euros, frente a 2.142 miles de euros del ejercicio precedente, lo que representa un decremento del 11,7%.

En el ejercicio 2024 se han seguido realizando inversiones en la actividad patrimonial para la reconversión y remodelación de edificios destinados a arrendamiento, con una inversión de 801 miles de euros (4.028 miles de euros en 2023), que sitúa el portfolio de activos en condiciones de satisfacer las necesidades más exigentes del mercado.

Por efecto de la entrada en carga de contratos formalizados sobre activos en transformación se reducirá paulatinamente la brecha entre cifra de negocio y renta anualizada de los contratos en vigor.

	2020	2021	2022	2023	2024
Superficie Bruta Alquilable* (SBA) (m²)	130.921	129.865	132.869	122.083	117.693
M² Comercializados	6.434	10.173	11.158	9.815,39	8.636,08
Comercialización s/SBA	4,92%	7,83%	8,4%	8%	7,33%
Tasa de Ocupación (%)	88,35%	86,97%	90,44%	87,64%	93,47%

*Incluido archivos y otros usos

Durante el ejercicio 2024 y dentro de la política de rotación de activos del Grupo, se han producido desinversiones por un precio de venta de 11.596 miles de euros que han generado un resultado antes de impuestos de 6.504 miles de euros.

Detalle Rotación de activos 2024	Importe (miles €)
Importe venta de las enajenaciones de Inversiones Inmobiliarias	11.596
Coste de las ventas de Inversiones Inmobiliarias	(4.774)
Gastos asociados a la venta de las inversiones inmobiliarias	(318)
Beneficio de las enajenaciones de Inversiones Inmobiliarias	6.504

El valor de mercado de las inversiones vendidas en el ejercicio 2024, según valoración realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. al 31 de diciembre de 2023, ascendía a 11.598 miles de euros, prácticamente igual al precio de venta.

4º.- Actividad de construcción.

La actividad de construcción comprende los servicios de esta naturaleza prestados por el Grupo a sociedades con terceros, consideradas negocios conjuntos.

La cifra de negocios de esta actividad se ha situado en 30.708 miles de euros, frente a 13.722 miles de euros del ejercicio precedente, lo que supone un incremento del 123,8%.

5º.- Actividad de gestión.

La actividad de gestión comprende los servicios de gestión y comercialización prestado por el Grupo a sociedades con terceros, consideradas negocios conjuntos.

La cifra de negocio de esta actividad se ha incrementado en un 22,7%, pasando de 4.271 miles de euros en 2023 a 5.239 miles de euros en 2024.

VI.- LA ACCION 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 2024 se situó en 8,95 euros, siendo la cotización media de la acción en el último trimestre de 2024 de 8,76 euros. La capitalización bursátil de la sociedad, a 31 de diciembre de 2024, era de 167.088 miles de euros. El volumen de títulos negociados durante el ejercicio 2024 fue de 598 miles de títulos con un volumen de negociación de 4.849 miles de euros.

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, acordó 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, han quedado 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 2,0% 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 Consejo de Administración en su reunión de fecha 27 de diciembre de 2024 ha acordado la ampliación del plazo del programa por un periodo adicional de 24 meses desde la fecha del acuerdo de prórroga. Hasta el 29 de octubre de 2025 el Programa tiene como base el acuerdo de la Junta General de Accionistas de fecha 29 de octubre de 2020, quedando por tanto sujeta la continuidad del mismo, a partir de esa fecha, a que la Junta General de Accionistas de la sociedad renueve la autorización de adquisición de acciones propias. 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 2024, el Grupo, a través de su sociedad dominante Inmobiliaria del Sur, S.A., posee 276.089 acciones propias representativas del 1,48% de su capital social.

El detalle de las operaciones de acciones en autocartera durante el ejercicio 2024 es el siguiente:

Detalle operaciones autocartera en 2024

Nº de acciones al inicio del ejercicio en autocartera	221.816
Nº de acciones comprados al amparo del contrato de recompra	54.273
Nº de acciones al cierre del ejercicio en autocartera	276.089
Porcentaje Participación acciones en autocartera	1,48%

VII.- INVERSIONES EN INVESTIGACION Y DESARROLLO Y HECHOS POSTERIORES.

Durante el ejercicio 2024 han continuado las inversiones en mejoras de procesos organizativos a través de sociedades dependientes al 100% de Inmobiliaria del Sur, S.A.

No se ha producido hechos posteriores al cierre del ejercicio 2024 de carácter relevante.

VIII.- INFORMACIÓN SOBRE EL PERÍODO MEDIO DE PAGO

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, 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.

En relación con esta obligación, se suministra esta información en el siguiente cuadro referente a las operaciones comerciales del Grupo correspondientes a entrega de bienes y prestaciones de servicios devengadas en el ejercicio.

	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	64,21	66,46
Ratio de operaciones pagadas	74,05	69,21
Ratio de operaciones pendientes de pago	33,99	38,34
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	182.490	97.738
Total pagos pendientes	59.409	9.543

En relación con 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 los ejercicios 2024 y 2023.

	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Volumen monetario	89.576	45.754
Total pagos realizados	182.490	97.738
% Volumen monetario sobre total pagos	49,1%	46,8%
	Número de facturas	Número de facturas
Número de facturas	9.190	7.491
Total número de facturas	16.346	14.075
% Número de facturas sobre total	56,2%	53,2%

Para el cálculo de los anteriores importes se han tenido en cuenta todas las operaciones comerciales, incluyendo las realizadas entre Sociedades del Grupo. Se muestran a continuación los importes si no tuviéramos en cuenta dichas operaciones con empresas del grupo en los cálculos:

	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	66,49	66,46
Ratio de operaciones pagadas	76,96	69,21
Ratio de operaciones pendientes de pago	66,46	38,24
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	119.455	97.737
Total pagos pendientes	55.975	9.543

En relación con 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 los ejercicios 2024 y 2023.

	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Volumen monetario	40.348	45.754
Total pagos realizados	119.455	97.737
% Volumen monetario sobre total pagos	33,8%	46,8%
	Número de facturas	Número de facturas
Número de facturas	8.975	7.491
Total número de facturas	16.114	14.075
% Número de facturas sobre total	55,7%	53,2%

IX.- DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRE A LAS QUE SE ENFRENTA EL GRUPO.

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

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 del 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 el 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 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, el Grupo está sujeto 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, así como al valor de los activos. Estos cambios normativos podrían también afectar negativamente al uso al que inicialmente el Grupo 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 del Grupo.

- 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 del Grupo de convertir los activos inmobiliarios en efectivo en un periodo de tiempo breve; (ii) exigir una reducción significativa de su precio; y (iii) obligar al Grupo a mantener los activos inmobiliarios en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto.

Por tanto, la capacidad del Grupo 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 del Grupo.

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. La inversión en solares para la referida diversificación geográfica ya se ha acometido y se ha iniciado, antes del cierre del ejercicio 2023, la construcción de algunos de los activos.

- Retrasos en el desarrollo de las promociones por demoras en la obtención de licencias, permisos y autorizaciones.

El Grupo 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, el Grupo 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 del Grupo.

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 26 de la Memoria de las Cuentas Anuales consolidadas.

X.- USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS (NIIF-UE) Y GESTIÓN DE LOS RIESGOS.

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 los préstamos, créditos, derivados y deudas por arrendamiento financiero 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 y la Comisión de Auditoría 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 460.703 miles de euros.

La deuda financiera neta del Grupo al 31 de diciembre de 2024 se ha situado en 185.846 miles de euros (218.127 miles de euros al 31 de diciembre de 2023).

El LTV (Loan to Value) o relación entre deuda financiera neta y valor de los activos es del 40,3%. 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 139.272 miles de euros (140.320 miles de euros en 2023). Adicionalmente estas mismas sociedades mantienen una deuda financiera neta global, en el

porcentaje en el que el Grupo participa en ellas, por importe de 14.160 miles de euros (22.359 miles de euros en 2023). Bajo esta consideración el LTV o ratio entre deuda financiera neta y valor bruto de los activos es del 33,3% (40,6% en el ejercicio 2023).

En relación con la estructura de capital ajeno que el Grupo tiene establecida al 31 de diciembre de 2024, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 151.844 miles de euros y "Pasivo corriente" por importe de 103.461 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). A 31 de diciembre de 2024, 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.

Los principales riesgos a reseñar son:

Riesgo de tipo de interés-

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de los recursos ajenos corrientes y no corrientes. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos emitidos a tipos fijos exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés en el valor razonable.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda, manteniendo parte de los recursos ajenos emitidos a tipo fijo y cubrir parte de la deuda a tipo variable a través de coberturas.

A la fecha de presentación de la información, el perfil de tipos de interés relativos a los instrumentos financieros remunerados es como sigue:

	Miles de euros	
	2024	2023
Pasivos financieros:		
Instrumentos financieros a tipo fijo:	71.713	63.766
Instrumentos financieros a tipo variable (Euribor)	183.592	193.301
Total	255.305	257.067

Una parte significativa de la financiación obtenida es a interés variable, representando aproximadamente un 72% del total de la deuda a 31 de diciembre de 2024 (75% a 31 de diciembre de 2023). Incluye principalmente la financiación con garantía hipotecaria de la actividad patrimonial, la financiación de proyectos de la actividad de promoción con hipoteca sobre los activos y la financiación bancaria de circulante. La deuda a tipo de interés fijo supone el restante 28% del total de la deuda a 31 de diciembre de 2024 (25% a 31 de diciembre de 2023) e incluye principalmente los bonos y pagarés emitidos en el MARF.

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo mediante permutas de tipo de interés variable a fijo. Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los recursos ajenos con tipos de interés variable en interés fijo. Generalmente, el Grupo obtiene recursos ajenos a largo plazo con interés variable y los permuta en interés fijo que son generalmente más bajos que los disponibles si el Grupo hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos.

Al 31 de diciembre de 2023 el Grupo tenía registrados los siguientes derivados:

- i) La Sociedad Dominante, mantenía un instrumento financiero de cobertura de tipo de interés, contratado en el ejercicio 2017, cuyas principales características y valor de mercado eran las siguientes:

			Miles de euros		
Instrumento	Vencimiento	Tipo	Nominal	Prima	Valor razonable 31.12.23
CAP	05/05/2024	2,25% (*)	50.000	529	801

(*) Sobre Euribor 12 meses

- ii) Con fecha 18 de julio de 2019 la dependiente 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:

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

El Grupo ha registrado las liquidaciones a su vencimiento de estos dos instrumentos financieros, por importe de 92 miles de euros (beneficios) (pérdidas de 6 miles de euros en 2023) en el epígrafe "Diferencias por variaciones del valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2024 adjunta.

- iii) Con fecha 24 de julio de 2024 la sociedad considerada negocio conjunto IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A. ha contratado un collar de tipo de interés con un nominal de 11.000 miles de euros, cuyas principales características y valor de mercado son las siguientes:

		Miles de euros			
Instrumento	Vencimiento	Nominal	Valor razonable 31.12.24	Tipo Floor	Tipo Cap
Collar	24/04/2034	11.000	10.779	1,80%	5,00%

El Grupo ha clasificado este derivado como instrumento de cobertura habiendo registrado la parte efectiva de cambios en el valor razonable del mismo en el epígrafe "Otro resultado global" dentro del patrimonio neto consolidado por el importe, neto del efecto impositivo y en el porcentaje en el que el Grupo participa en esta asociada, de 82 miles de euros (pérdida).

Si los tipos de interés al 31 de diciembre de 2024 hubieran sido 10 puntos básicos superiores o inferiores manteniendo el resto de variables constantes, el resultado consolidado después de impuestos hubiera sido 185 miles de euros (192 miles de euros en 2023) inferior/superior, principalmente debido a un gasto financiero mayor/menor por las deudas a tipo variable. Así mismo, si los tipos de interés al 31 de diciembre de 2024 hubieran sido 10 puntos básicos superiores o inferiores manteniendo el resto de variables constantes, el valor razonable de la deuda hubiera sido 12 miles de euros (23 miles de euros en 2023) inferior/superior.

Riesgo de liquidez-

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo no pueda cumplir con sus obligaciones financieras a medida que vencen. El enfoque del Grupo para gestionar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre va a contar con liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones en el momento de su vencimiento, tanto en condiciones normales como en situaciones de tensión, sin incurrir por ello en pérdidas inaceptables ni arriesgar la reputación del Grupo.

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en la disponibilidad de efectivo y de líneas de financiación mediante un importe suficiente de líneas de crédito a largo plazo comprometidas y no utilizadas que permiten al Grupo llevar a cabo sus planes de negocio y operaciones con fuentes de financiación estables y aseguradas.

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 2024 de 323.790 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2024 se encontraba en un 7,05% libres de cargas y gravámenes.

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2024 el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 55.390 miles de euros (29.264 miles de euros en el ejercicio 2023) 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 2024 mantiene un disponible en pólizas de crédito por importe de 16.354 miles de euros.
- Las ventas comerciales de unidades terminadas y en curso de construcción suscritas con clientes al 31 de diciembre de 2024 ascienden a 61.301 miles de euros (70.028 miles de euros en el ejercicio 2023).
- El Grupo puede disponer de cantidades adicionales a las dispuestas a 31 de diciembre de 2024 de préstamos hipotecarios para financiar la ejecución de las obras, por importe de 42.724 miles de euros, de los que 24.350 miles de euros corresponden a disposiciones por certificaciones de obra y 18.374 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 25.064 miles de euros libre de cargas y gravámenes y sin financiación asociada.
- El Grupo mantiene libre de cargas y gravámenes 22.825 miles de euros, el 7,05% del valor razonable de sus activos inmobiliarios destinados a arrendamiento y uso propio, valorados a 31 de diciembre de 2024 por la firma CBRE Valuation Advisory, S.A. en 323.790 miles de euros.
- A 31 de diciembre de 2024, el Grupo tiene registrado a corto plazo un importe de 48 miles de euros de financiación hipotecaria subrogable. Respecto a la financiación hipotecaria subrogable, parte de la misma será subrogada por los clientes con la venta de unidades inmobiliarias.

- A 31 de diciembre de 2024, el Grupo dispone de un importe de 12.097 miles de euros, de la emisión del Bono en MARF registrado en el epígrafe "Otros activos no corrientes" del activo, cuyo destino es la adquisición de solares.
- Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que las pólizas de créditos registradas en el pasivo corriente y con vencimiento a corto plazo serán íntegramente renovadas a su vencimiento.

Todo ello permite concluir que el Grupo tendrá cubiertas las necesidades de financiación de sus operaciones.

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

Ejercicio 2024-

	Miles de euros		
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Total
2026	40.883	20.492	61.375
2027	18.649	2.199	20.848
2028	16.271	6.427	22.698
2029	74.842	1.988	76.830
2030 y siguientes	29.914	23.484	53.398
	180.559	54.590	235.149

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

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 principalmente en dos segmentos del mercado inmobiliario, como son la promoción de viviendas 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 meticolosos 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 y procedimiento de PBC&FT, en el que se recogen las normas de orden interno relativos a esta materia, así como una matriz de riesgos para la clasificación de las operaciones, y con un Órgano de Control Interno de PBC&FT, que supervisa el cumplimiento tanto de la normativa interna como de los requisitos legales de aplicación, a la vez que mantiene las relaciones con el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención de Blanqueo de Capitales (SEPBLAC). Cuatrimestralmente se realizan auditorías internas de control de la diligencia debida de las operaciones, y anualmente se realiza el Informe de Experto Externo, conforme a la normativa aplicable.

Riesgos en materia de protección de datos de carácter personal-

Estos riesgos se controlan mediante el Sistema de gestión de la protección de datos que el Grupo tiene implantado, para lo cual tiene desarrollado un procedimiento que contempla todas las acciones necesarias para dar cumplimiento al Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 y la Ley Orgánica 3/2018 (de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales). Este procedimiento contempla todos los riesgos y actividades a tener en cuenta para el cumplimiento de legislación (actividades de tratamiento de datos, protocolos de actuación, cláusulas de información, etc.). Se cuenta con DPO que vela por el cumplimiento de la normativa, y se realizan auditorías internas con carácter anual para verificar el cumplimiento.

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 2023 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 y 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.

XI.- MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO (European Securities and Markets Authority)

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

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	Calculado como el "Beneficio de explotación", menos el "Resultado por la toma de control de sociedades consolidadas", más "Dotación a la amortización", "Exceso de provisiones" y "Deterioros y pérdidas de activos no corrientes". No se ajusta por la dotación/reversión de los deterioros de existencias.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización y a las provisiones, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.

EBITDA ajustado	Calculado como EBITDA (según definición y cálculo anterior) menos " <i>Resultados de la enajenación de activos no corrientes</i> "	Indicador de la capacidad de generación de beneficios que muestra el EBITDA sin considerar los resultados de la venta de activos no corrientes.
Endeudamiento financiero neto	Calculado como la suma de las partidas " <i>Deudas con entidades de crédito</i> ", " <i>Acreeedores por arrendamiento financiero</i> " del Pasivo no corriente y " <i>Obligaciones y otros valores negociables</i> ", " <i>Deudas con entidades de crédito a largo plazo</i> ", " <i>Deudas con entidades de crédito a corto plazo</i> " y " <i>Acreeedores por arrendamiento financiero</i> " del Pasivo corriente, menos " <i>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</i> "	Magnitud relevante para analizar la situación financiera.
Patrimonio Neto sobre total de Activo	Calculado como " <i>Patrimonio neto</i> " dividido por " <i>Total activo</i> "	Magnitud relevante para analizar la situación financiera y patrimonial. Informa de la solvencia a largo plazo.
GAV (Gross Asset Value)	Valor de la totalidad de los activos en cartera, obtenido por valoradores externos, antes de restar los costes de transacción.	Indicador de análisis estándar en el sector inmobiliario.
LTV (Loan To Value)	Calculado como el sumatorio del endeudamiento financiero neto del Grupo y el endeudamiento financiero neto de los negocios conjuntos, dividido por el sumatorio del GAV del Grupo (según definición anterior) y el GAV de los negocios conjuntos.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera. Es una ratio de apalancamiento generalmente utilizado en el sector inmobiliario. Se utiliza al ser relevante el volumen de actividad desarrollada a través de los negocios conjuntos.
Fondo de maniobra	Calculado como " <i>Total activo corriente</i> " menos " <i>Total pasivo corriente</i> "	Parte del activo circulante que está financiada con recursos de carácter permanente.
Plusvalías latentes	Calculadas como la diferencia entre el valor de mercado o valor razonable de las inversiones inmobiliarias y el importe (coste contable) por el que figuran registradas en el balance.	El registro a valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con la NIC 40 supondría un incremento en el patrimonio neto por las plusvalías latentes netas de impuesto sobre sociedades.
Patrimonio neto corregido por plusvalías latentes	Calculado como patrimonio neto más las plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarias netas de impuesto sobre sociedades.	Magnitud relevante para determinar el valor del Grupo como diferencia entre activos y pasivos considerando las inversiones inmobiliarias a su valor razonable.
Financiación corporativa	Deudas con entidades de crédito con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias que financian tanto activos no corrientes como activos corrientes.	Siendo esta financiación a largo plazo su volumen afecta a los recursos permanentes.
Preventas	Es el importe de los precios de venta de aquellas unidades de promoción para las que hay reservas y/o contratos comprometidos con	Magnitud relevante para conocer el grado de comercialización de las promociones, permite realizar

	clientes y se encuentran pendiente de entrega a los compradores.	estimaciones de ingresos futuros de la actividad promotora y es indicador del ritmo de ventas y perspectivas del mercado.
Ventas comerciales	Se corresponde con los contratos de compraventas o reservas formalizadas durante el ejercicio sin considerar si los inmuebles han sido o no entregados a los clientes.	Magnitud relevante para conocer la actividad comercial propia del ejercicio.

Las medidas alternativas de rendimiento (APMs) incluidas en la tabla anterior tienen su origen en partidas de los estados financieros o en información contenida en las notas explicativas de la memoria de las cuentas anuales. Se incluyen a continuación los cálculos que permiten obtener cada uno de los importes para los ejercicios 2024 y 2023.

Medidas alternativas de rendimiento con base en las cuentas anuales formuladas bajo NIIF-UE y bajo criterio de integración proporcional:

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	Miles de euros		Miles de euros	
	Consolidado NIIF-UE		Consolidado integración Proporcional	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
EBITDA:				
Resultado de explotación	32.917	22.757	35.265	23.793
Dotación a la amortización	4.387	4.013	4.387	4.013
Exceso de provisiones	-	-	-	-
Deterioros y pérdidas de activos no corrientes	(591)	880	(591)	880
Resultado toma control sociedades consolidadas	-	-	-	-
Res. toma control de exist. entregadas entre-2023 y 2024	136	2.833	136	2.833
Res. toma control de invers.inmob. entreg. 2023 y 2024	-	-	-	-
EBITDA	36.849	30.483	39.197	31.519
EBITDA ajustado:				
EBITDA	36.849	30.483	39.197	31.519
Resultados de la enajenación de activos no corrientes	(6.504)	(8.901)	(6.504)	(8.901)
EBITDA ajustado	30.345	21.582	32.693	22.618

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	Miles de euros		Miles de euros	
	Consolidado NIIF-UE		Consolidado integración Proporcional	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Endeudamiento financiero neto:				
Pasivo no corriente-				
Deudas con entidades de crédito	141.535	157.086	141.634	160.669
Obligaciones y otros valores convertibles	10.309	5.832	10.309	5.836
Acreedores por arrendamiento financiero				
Pasivo corriente				
Obligaciones y otros valores convertibles	42.402	33.428	42.402	33.428
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	25.989	18.496	49.440	50.588
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	35.070	42.225	39.536	45.027
Acreedores por arrendamiento financiero	0	0	0	0
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes*	(55.390)	(29.267)	(69.246)	(45.388)
Saldo cuenta escrow Bono registrado en epígrafe "otros activos no corrientes"	(12.097)	(7.707)	(12.097)	(7.707)
Impos. pignoradas en garantía oblig. fras. Resgist. en "otros activos fros. corrientes"	(1.972)	(1.972)	(1.972)	(1.972)
Endeudamiento financiero neto	185.846	218.127	200.006	240.481
Patrimonio Neto sobre total de Activo:				
Patrimonio neto	158.281	145.729	158.281	145.729
Total activo	507.793	483.707	565.153	544.854
Patrimonio Neto sobre total de Activo	31,2%	30,1%	28,0%	26,7%
LTV (Loan To Value):				
Endeudamiento financiero neto	200.006	240.486	200.006	240.481
Endeudamiento financiero neto Sociedades consolidadas integración global	185.846	218.127	200.006	240.481
Endeudamiento financiero neto Sociedades consolidadas método participación	14.158	22.359		
GAV	599.975	593.012	599.975	593.012
GAV Sociedades consolidadas integración global	460.703	452.692		
GAV Sociedades consolidadas método de la participación	139.272	140.320		
LTV	33,3%	40,6%	33,3%	40,6%

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	Miles de euros Consolidado NIIF-UE		Miles de euros Consolidado integración Proporcional	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Fondo de maniobra:				
Total Activo corriente	228.115	192.425	340.854	313.158
Total Pasivo corriente	183.147	161.518	240.774	219.298
Fondo de maniobra	44.968	30.907	100.080	93.860
Plusvalías latentes:				
GAV de inversiones inmobiliarias	323.790	328.950	323.790	328.950
Coste de inversiones inmobiliarias e inmuebles uso propio	195.609	206.572	195.609	206.572
Plusvalías latentes	128.181	122.378	128.181	122.378
Patrimonio neto corregido:				
Patrimonio neto	158.281	145.729	158.281	145.729
Plusvalías de inversiones inmobiliarias	128.181	122.378	128.181	122.378
Gasto por impuesto sobre sociedades plusvalías	32.045	30.595	32.045	30.595
Patrimonio Neto corregido	254.417	237.513	254.417	237.513
Patrimonio Neto corregido sobre el total de Activo:				
Patrimonio neto corregido	254.416	237.513	254.416	237.513
Total activo corregido	635.974	605.763	693.334	667.232
Patrimonio Neto corregido sobre total de Activo corregido	40,0%	39,2%	36,7%	35,6%

XII.- Otra información.

1.-EMPLEADOS.

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

La compañía está comprometida con sus empleados en ofrecerles una empresa a la que se sientan orgullosos de pertenecer, desarrollando su talento, facilitando la conciliación de la vida personal, familiar y laboral, y

proporcionando un clima de trabajo óptimo mediante el fomento de valores como el respeto y la colaboración. Este contexto laboral y social permite retener y atraer personas con talento, y desarrollar una empresa atractiva para el desempeño de su profesión.

A fecha 31 de diciembre de 2024, el equipo humano de Grupo Insur está formado por 214 personas, de las cuales un 31,3% son mujeres y un 68,7% hombres. Durante 2024, la plantilla se ha incrementado pasando de 210 a 2014 trabajadores, modificándose levemente la ratio de mujeres y hombres respecto al ejercicio anterior.

Evolución de la plantilla:

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

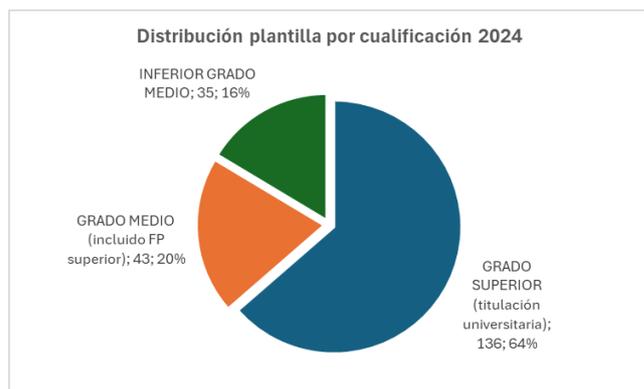
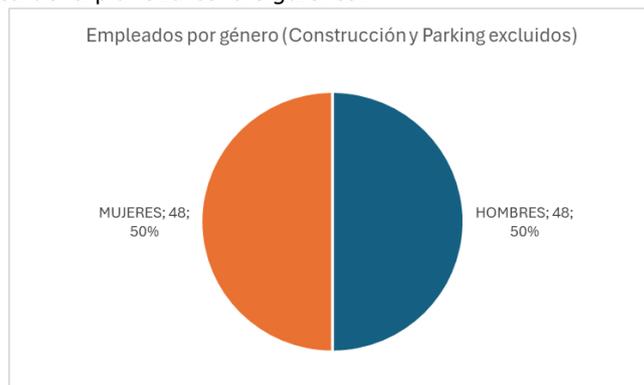


La plantilla de Grupo Insur posee una elevada cualificación. La distribución de la plantilla por género y categorías laborales es la siguiente:

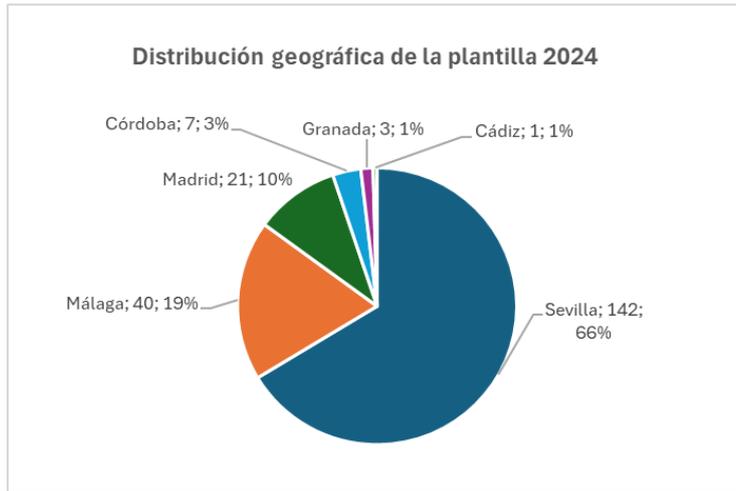
CUALIFICACIÓN PROFESIONAL	ALTA DIRECCION	DIRECCION	MANDO INTERMEDIO	ESPECIALISTA	TÉCNICO	STAFF	TOTAL
GRADO SUPERIOR (titulación universitaria)	2	13	29	28	52	12	136
Hombres	2	10	25	21	24	8	90
Mujeres		3	4	7	28	4	46
GRADO MEDIO (incluido FP superior)				9	14	20	43
Hombres				7	6	11	24
Mujeres				2	8	9	19
INFERIOR GRADO MEDIO				9	1	25	35
Hombres				9	1	23	33
Mujeres						2	2
TOTAL PLANTILLA							214
TOTAL HOMBRES							147

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

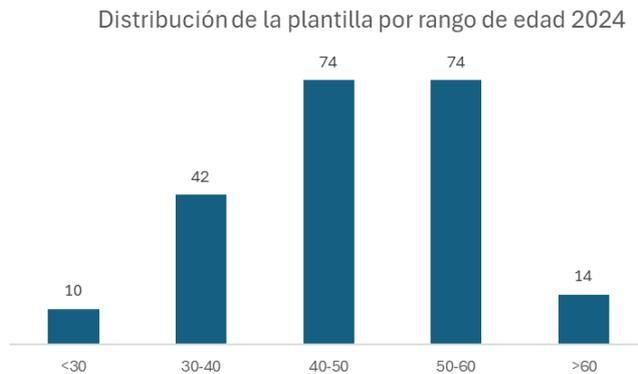


Provincia	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Sevilla	69,23%	61,88%	60,34%	64,67%	69,48%	71,60%	66,67%	54,74%	66,05%
Málaga	8,46%	12,50%	14,94%	15,76%	12,34%	11,73%	16,95%	19,36%	18,60%
Madrid	16,16%	17,50%	17,82%	13,59%	7,79%	6,17%	7,34%	18,32%	9,77%
Córdoba	2,30%	5%	4,02%	1,63%	3,25%	4,32%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



La distribución de la plantilla por edades es la siguiente:

distribución de la plantilla por



Todos estos datos ponen de manifiesto el compromiso de Grupo Insur con la diversidad y la inclusión, realizándose acciones para promover la diversidad de competencias, edad y género. También se está haciendo un esfuerzo para fomentar la inclusión social de personas con discapacidad (actualmente 1% de empleados con discapacidad), y se están viendo iniciativas para la realización de prácticas laborales para colectivos concretos.

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

En relación con los empleados, el Código Ético de Conducta de Grupo Insur recoge los siguientes principios: (1) el trato respetuoso y la no discriminación; (2) el desarrollo profesional y la igualdad de oportunidades; (3) el fomento del equilibrio profesional y personal; (4) el trabajo en equipo, la dedicación y la colaboración; (5) la seguridad y salud en el trabajo; (6) el respeto a la intimidad y la confidencialidad de la información; (7) la propiedad intelectual; (8) el uso y la protección de los activos; y (9) el compromiso con el grupo.

A estos principios, la Política de RSC añade una serie de compromisos con los empleados: (10) impulsar la formación y cualificación de los empleados, que potencien el desarrollo profesional y personal de cada individuo; (11) fomentar la participación de los empleados en la elaboración de planes, presupuestos, estrategias y objetivos de la compañía que les afecten directamente; (12) facilitar la conciliación de la vida laboral y personal de los empleados; (13) favorecer y facilitar la participación de los empleados en aquellas iniciativas no lucrativas que redunden en beneficio de las comunidades donde la empresa desarrolla su actividad, o en beneficio de colectivos desfavorecidos.

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

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

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

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

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

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

Este Sistema es auditado anualmente internamente, y externamente por AENOR. En este sentido, en julio de 2024, se realizó a auditoría interna del Sistema y, a finales de septiembre, fue auditado por AENOR, obteniéndose el resultado de "evaluación conforme", lo que pone de manifiesto la mejora continua del Sistema y el compromiso de la compañía con la seguridad y salud de sus trabajadores y proveedores.

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

La accidentabilidad en la compañía ha registrado una importante disminución en los últimos años, manteniéndose por debajo de 6 accidentes con baja por cada 100 trabajadores.

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

Además, durante 2024 hemos tenido una media de superficie en construcción de 280.000m², respecto a los 230.000 m² de 2023, alcanzándose el mayor volumen de obras activas desde que tenemos datos.

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

Además de estos objetivos, durante 2024 se ha continuado manteniendo las acciones que se venían aplicando en años anteriores:

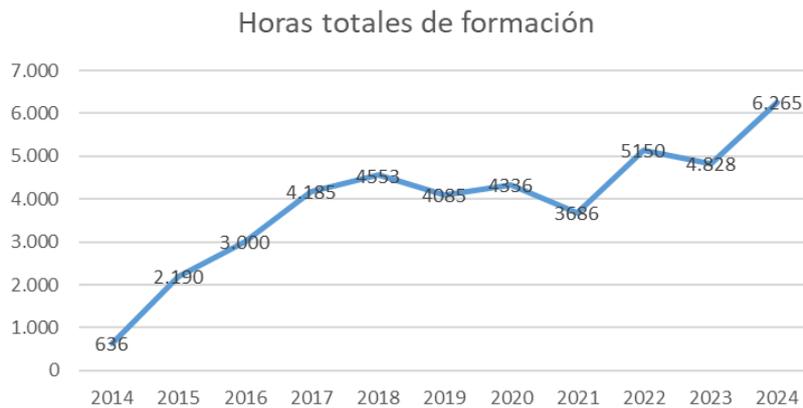
- ✓ Jornada Laboral Intensiva durante el verano, con un periodo de 3 meses de duración en las sedes administrativas, así como el régimen de flexibilidad de horarios implantado, todo ello con objeto de facilitar la conciliación de la vida familiar y personal.
- ✓ Retribución flexible que incluye cheque guardería y restaurante, así como el seguro de asistencia sanitaria, disfrutando de este servicio un elevado número de empleados y sus familias.
- ✓ Convenio con ABP Salud que proporciona a los empleados y sus familiares directos revisiones médicas gratuitas, contribuyendo de esta manera a la salud y bienestar de los trabajadores.
- ✓ Todas las sedes administrativas disponen de un office donde se proporciona café, infusiones y fruta gratuitamente a los empleados. Además, en la sede central, se disponen de dos offices, uno en la planta 1ª y otro en la planta sótano, que sirven como zona de descanso y esparcimiento, mejorando de esta manera las condiciones de los empleados.

- ✓ Acceso gratuito al parking para los empleados de la Sede Central en el Edificio Insur. Para los empleados de las direcciones territoriales de Andalucía Oriental y Madrid que necesitan plaza de parking para ir a la oficina, se les provee de espacio para aparcamiento en unas condiciones ventajosas.
 - ✓ Cabe destacar que la Sede Central de Insur se encuentra ubicada en el edificio Insur Sevilla, que es un espacio cardio-protegido, pues cuenta con un desfibrilador y personas con la formación necesaria para su uso, una de ellas perteneciente a Insur, poniéndose de manifiesto el compromiso del Grupo con los buenos hábitos sanitarios y su contribución a la salud y bienestar de los empleados.
 - ✓ Celebración del Día del empleado: con fecha 22 noviembre de 2024 se celebró el evento en Sevilla, previa visita cultural guiada al Real Alcázar. En su tradicional discurso, el Presidente resaltó la importancia de la Sostenibilidad / ESG en la estrategia de la compañía.
 - ✓ Se ha continuado mejorando el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el trabajo conforme a ISO 45001. Durante 2024 ha sido nuevamente auditado por AENOR, con el resultado de evaluación conforme.
- Respecto a la formación, como cada año, se ha elaborado en 2024 un Plan de Formación para los distintos grupos de empleados y para empleados concretos, con el objetivo de su desarrollo profesional y personal, destacándose la siguiente formación impartida, en modalidad online casi en su totalidad:
- ✓ Formación de sensibilización medioambiental impartida a todos los empleados de nueva incorporación
 - ✓ Amplia formación en Prevención de Riesgos Laborales en obras de construcción, así como en oficinas y despachos, realizada por un amplio número de empleados.
 - ✓ Lecciones aprendidas de las inspecciones de PRL realizadas por el Servicio de Prevención Ajeno, para todo el personal de construcción.
 - ✓ Primeros auxilios y extinción de incendios.
 - ✓ Formación en Prevención de Blanqueo de Capitales y la Financiación del Terrorismo, realizada por todo el equipo de Promoción y de Gestión Patrimonial.
 - ✓ Formación en Control Interno realizada por todo el personal de la organización.
 - ✓ Formación en Ciberseguridad y seguridad de la información realizada por todo el personal, y por los miembros del Consejo de Administración.
 - ✓ Formación en Resucitación cardiopulmonar y uso del desfibrilador externo automático, realizado por varias personas de los equipos de emergencias.
 - ✓ Máster realizado por un Gerente de Promociones
 - ✓ Programa Generación Digital PYMES para equipos directivos, realizado por dos miembros del Comité de Dirección.

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

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

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



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

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

2.- COMPROMISO AMBIENTAL

La 'conciencia social y ambiental' y el 'respeto al medio ambiente' representan valores básicos de la compañía, que la Política de RSC, aprobada por el Consejo de Administración en 2016, concreta en los siguientes compromisos: (1) cumplir la legislación medioambiental; (2) respetar el medio ambiente y promover esta concienciación entre sus empleados; (3) desarrollar prácticas sostenibles y ambientalmente eficientes en todas las actividades de la cadena de valor inmobiliaria; (4) contribuir a "hacer ciudad" con las promociones y construcciones, mediante la creación de productos responsables; (5) reducir al mínimo el posible impacto ambiental durante el proceso de construcción de los edificios; (6) utilizar y potenciar el uso de materiales sostenibles y el reciclado; (7) mejorar la ecoeficiencia en la construcción de viviendas; (8) buscar la máxima eficiencia acústica en las viviendas e inmuebles construidos; (9) innovar en el diseño de inmuebles, incorporando las nuevas técnicas de edificación sostenible; (10) buscar la mejora continua en la eficiencia energética de los inmuebles propiedad de la empresa; y (11) mantener el máximo respeto con los restos arqueológicos y artísticos hallados en el curso de la actividad de la empresa.

En diciembre de 2022, el Consejo de Administración aprobó la Política de Sostenibilidad del Grupo, donde se recogen los principales compromisos ambientales, que son los siguientes:

- ✓ La protección del entorno natural, la sostenibilidad y la eficiencia energética de nuestras promociones residenciales y activos patrimoniales, que se tienen en cuenta en todo el ciclo de vida, especialmente en la fase de diseño, contemplándose la integración en el entorno, las zonas verdes y la protección de la biodiversidad y los ecosistemas.
- ✓ La industrialización del proceso constructivo, con la consiguiente disminución de los residuos y la contaminación ambiental, con un compromiso claro de mejora continua de la gestión ambiental en la compañía (certificación ISO 14001) y, de manera especial, en nuestras obras, con el foco puesto en la transición a una economía circular.
- ✓ La protección y sostenibilidad de los recursos hídricos y marinos.
- ✓ La producción de energía fotovoltaica en nuestros edificios, como complemento a las energías tradicionales.
- ✓ La digitalización de nuestros procesos empresariales.
- ✓ La reducción y compensación de nuestra huella de carbono.
- ✓ Trasladar nuestros compromisos medioambientales a nuestros proveedores y colaboradores.

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

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

Línea estratégica 1E: Neutralidad y adaptación climática.

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

En 2023 se tomó la decisión de inscribir la Huella de Carbono de Grupo Insur en el Registro de Huella de Carbono, Compensación y Proyectos de Absorción de Dióxido de Carbono del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Se ha realizado un proceso de verificación de la Huella de Carbono (HC) de los años 2021, 2022 y 2023. Esta verificación ha sido llevada a cabo por AENOR, certificando una HC de 1.632 t CO2 equivalentes en 2021 y 989 t CO2 equivalentes en 2022, y 757 t CO2 equivalentes en 2023, habiéndose reducido en un 53,58% en total desde 2021. A cierre del ejercicio 2024, se ha calculado una HC de 2024 de 655 t CO2 equivalentes, aunque está pendiente de ser verificada. No obstante, supondría una reducción de un 15% respecto a la HC de 2023, lo que pone de manifiesto la efectividad de las medidas que se están llevando a cabo.

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

Este plan incluye acciones como:

- Renovar los contratos de electricidad de los diferentes centros de trabajo del grupo, contratándola de forma que proceda de fuentes de energía renovables con Garantía de Origen.
- Renovar los vehículos de renting que actualmente tiene la compañía por opciones que emitan menos CO2.
- Instalar progresivamente sistemas fotovoltaicos de apoyo a los suministros eléctricos de los edificios patrimoniales.

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

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

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

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

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

Las certificaciones LEED y BREEAM® miden el grado de sostenibilidad ambiental de los edificios, según diferentes parámetros o criterios. Como muestra del compromiso con el medio ambiente y la sostenibilidad de los edificios de oficinas, la experiencia obtenida con la certificación BREEAM® "Very Good" de nuestro proyecto de oficinas "Río 55 Madrid Business Park", finalizado en 2020, se ha trasladado a nuestros nuevos proyectos de oficinas en Madrid y Málaga, cuyos trabajos de construcción se han iniciado durante 2023 y continúan durante 2024 :

- Edificio "Élever" (Madrid), ubicado en una zona consolidada de oficinas, Las Tablas en las inmediaciones de Madrid Nuevo Norte. El edificio contará con las mejores y más prestigiosas certificaciones y sellos **LEED Oro**, WELL Oro y Wired Score. Dispone de 9.990 m² de superficie alquilable, distribuidos en 7 plantas y 234 plazas de aparcamiento con puntos de recarga eléctrica. Destaca por sus 1.332 m² de zonas verdes, 1.146 m² de terrazas privativas, terraza ajardinada en planta cubierta y espacio flexible de trabajo colaborativo y eventos en planta baja. Incorpora medidas sostenibles basadas en una correcta elección y uso de los materiales, regulación térmica, lumínica y acústica, eficiencia energética, gestión sostenible del agua, selección de especies resistentes a la sequía y movilidad eléctrica, entre otras características..
- Edificio "Ágora" (Málaga), edificio inteligente de oficinas ubicado junto al Polo Digital de Tabacalera, en pleno Paseo Marítimo de Málaga, con una superficie total alquilable de 9.186 m² distribuidos en 7 plantas, capacidad para unos 750 trabajadores y 192 plazas de aparcamiento con puntos de recarga eléctrica. Está proyectado para obtener las certificaciones "**BREEAM® Excelente**" y nivel Oro en las certificaciones WELL y WiredScore. El edificio incorpora medidas sostenibles como una superficie verde con especies autóctonas de bajos requerimientos hídricos, iluminación LED en las zonas exteriores con

menor consumo y contaminación lumínica, o el empleo de materiales sostenibles como madera certificada o materiales locales con bajo impacto de carbono.

- Edificio "Noa" (Málaga), ubicado en Martiricos, con una superficie de 10.900 m² para oficinas distribuidos en 7 plantas, espacios diáfanos que permiten su personalización y un aparcamiento subterráneo con 327 plazas y puntos de recarga eléctrica. Está proyectado para obtener el nivel Oro en las certificaciones "LEED", "WELL" y WiredScore. Destaca por el aprovechamiento de la luz natural a través de sus ventanales y amplias terrazas en todas sus plantas, con vistas al centro de la ciudad y al entorno natural que ofrece la zona, como el parque de Martiricos. Su diseño incorpora medidas para reducir el impacto ambiental basadas en una correcta elección y uso de los materiales, regulación térmica, lumínica y acústica, eficiencia energética, gestión sostenible del agua y movilidad eléctrica, entre otras características.
- Así mismo, está en desarrollo un campus empresarial en Valdebebas (Madrid), de 36.000 m² de oficinas u otros usos terciarios, que se certificará con LEED o BREEAM® según los usos finales, así como WELL y Wired Score.

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

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

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

Durante 2024, se ha obtenido la Certificación "**BREEAM® en Uso**" de:

- Edificio Insur Centro Huelva, con superficie alquilable: 1.647,82 m².
 - Edificio -- Muy bueno.

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

- Edificio Insur (Sevilla), con una superficie alquilable de 14.808 m²:
 - Edificio – Muy Bueno
 - Gestión – Excelente

- Edificio Insur Cartuja (Sevilla), con una superficie alquilable de 8.126 m²:
 - Edificio – Muy Bueno
 - Gestión – Excelente
- Edificio Suecia (Sevilla), con una superficie alquilable de 3.125 m²:
 - Edificio – Muy Bueno
 - Gestión – Excelente

Además de los citados edificios, durante 2023 se obtuvo la Certificación **“BREEAM® en Uso”** del Edificio Suecia (Sevilla), con una superficie alquilable de 3.125 m² (Edificio – Muy Bueno, Gestión – Excelente) que fue vendido por la compañía en junio 2024.

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

Así mismo, se dispone del edificio de oficinas “Río55 Madrid Business Park”, con una superficie alquilable de 14.000 m², que cuenta con certificación **“BREEAM® Very Good”** y “WELL Oro”, y se espera conseguir la certificación “WELL Platino”.

Por tanto, a cierre de 2024, la superficie de oficinas que cuenta con certificación BREEAM® asciende a 38.581,82 m², lo que supone un 48,20% de la superficie de oficinas alquilable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Así mismo, están previstas tres promociones de activos terciarios con **muro cortina industrializado**, las tres iniciadas ya, que suponen 180 unidades equivalentes de terciario* a entregar en 2025.

Por tanto, la cifra total de viviendas y unidades equivalentes de terciario que está prevista entregar hasta 2025 asciende a 1.667, por lo que el grado de cumplimiento es del 35,21%, por encima del objetivo previsto.

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

Línea estratégica 4E: Mejores prácticas en Gestión Ambiental.

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

En julio de 2024, se realizó la auditoría interna del Sistema de Gestión Medioambiental, certificado por AENOR conforme a ISO 14001 desde 2017, que actualmente abarca todas las actividades del Grupo. A finales de septiembre fue auditado por AENOR, obteniéndose un resultado de "evaluación conforme", demostrando la mejora continua y el compromiso de la compañía con la protección ambiental y el cumplimiento de la legislación aplicable.

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

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

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

Si unificamos todos los años desde 2022 obtenemos un total de 262.377,724 toneladas de residuo generado, 248.995,949 toneladas valorizadas, lo que supone un 94,90%, logrando así cumplir con el objetivo marcado para el Plan Estratégico.

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

- **Otros logros en relación con el Medio Ambiente durante 2024**

Otro logro importante durante 2024 ha sido el de una gestión muy eficiente de los recursos, habiéndose disminuido nuevamente el consumo eléctrico por persona en nuestra Sede Central, donde trabaja el mayor número de personas, así como el consumo de agua.

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

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

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

Dispone así mismo de una Política Medioambiental aprobada por el Consejo, y anualmente se fijan objetivos medioambientales cuantitativos de mejora del impacto ambiental, en el marco de dicha Política, aplicándose los principios en ella recogidos, que contemplan:

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

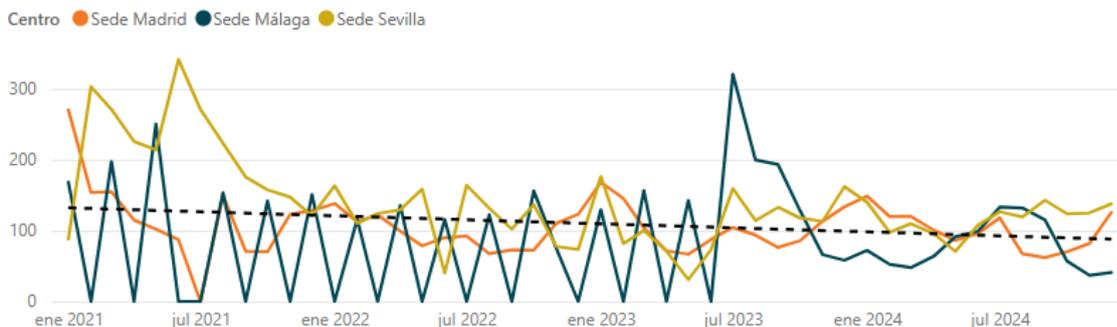
Con esta certificación, Grupo Insur desea transmitir su compromiso con el medio ambiente y la sostenibilidad de forma directa y creíble, y optimizar el consumo de energía, materias primas y agua, así como mejorar los procesos y reducir los riesgos legales relacionados con el medio ambiente.

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

➤ **Sedes Corporativas**

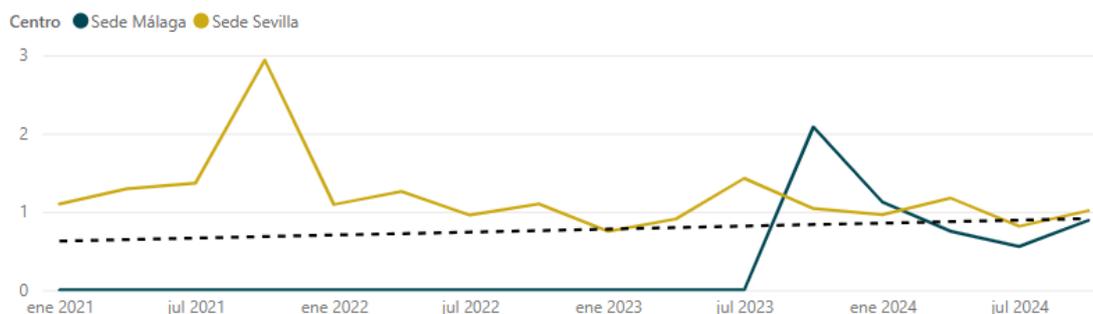
El consumo energético de las sedes corporativas ha mostrado una tendencia descendente desde 2020 hasta la fecha, alcanzando en 2024 una reducción media del 26,62% en el consumo energético por persona respecto al año anterior. La Sede Central (Sevilla) ha destacado especialmente gracias a la instalación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

Consumo energético por Persona (kWh/Persona)



Respecto al consumo de agua, la siguiente gráfica muestra el consumo por persona en las sedes de Sevilla y Málaga desde enero de 2021 hasta diciembre de 2024. En Sevilla, se observa una reducción significativa del 21,97% en el consumo, pasando de picos altos en 2021 (cerca de 3 m³/persona) a valores mucho más bajos en 2024, reflejando un uso más eficiente. En Málaga no hay datos hasta julio de 2023, tras la apertura de la nueva sede, donde el consumo se ha mantenido estable con algunas fluctuaciones. En general, ambas sedes

Consumo de Agua por Persona (m³/Persona)

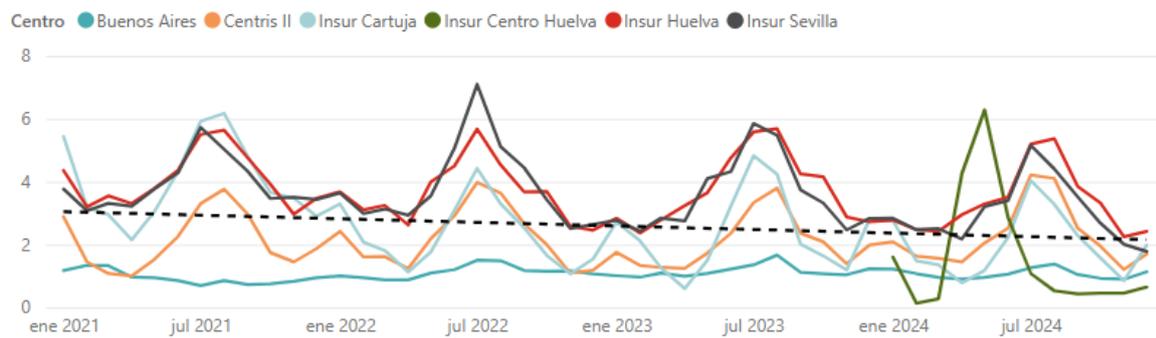


muestran una tendencia hacia un consumo más eficiente.

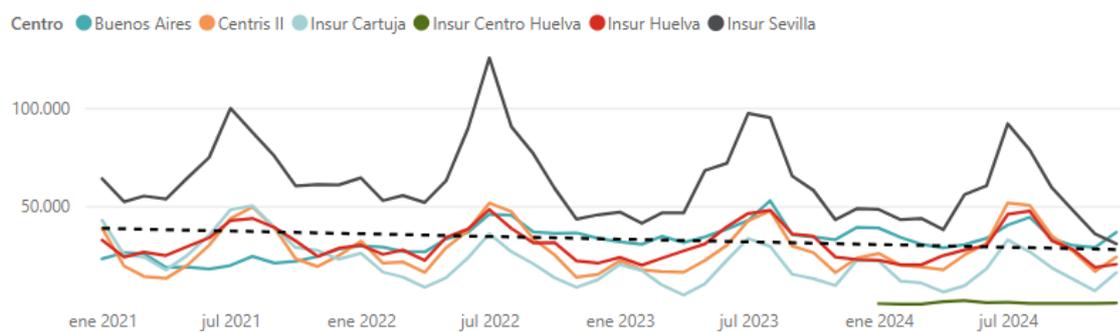
➤ **Edificios Patrimoniales**

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

Consumo por superficie alquilada (kWh/m2)



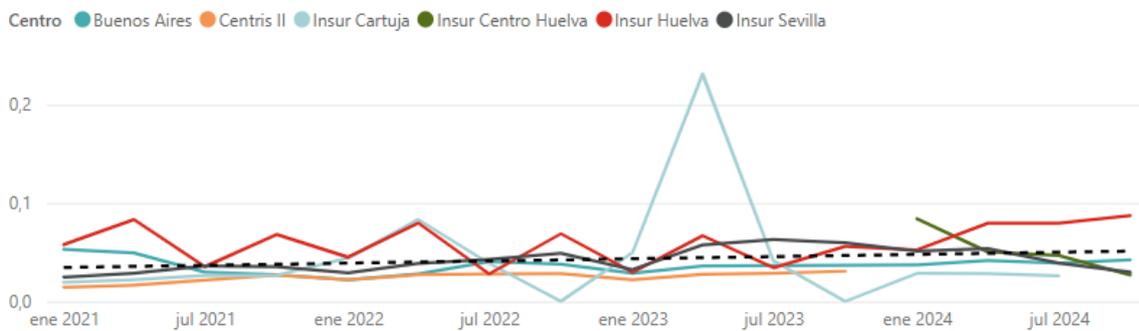
Consumo total por Edificio (kWh)



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

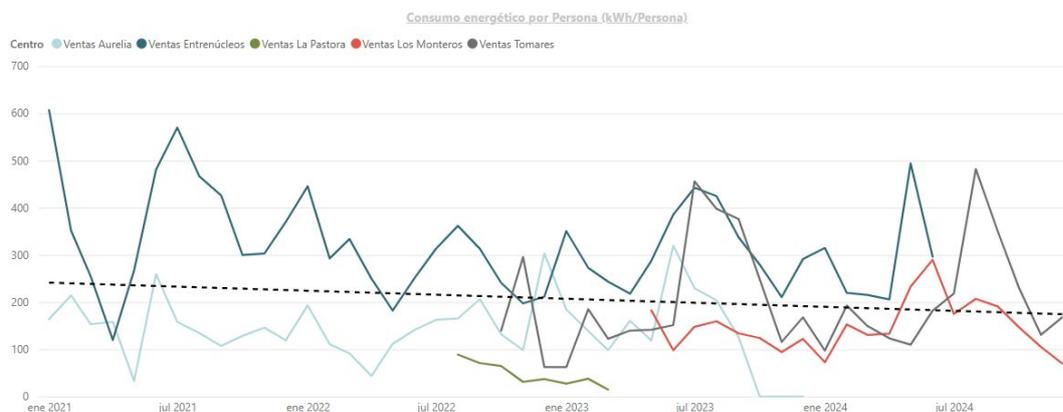
mejorando la eficiencia hídrica y contribuyendo a la protección del entorno desde la gestión de nuestros edificios patrimoniales.

Consumo de Agua por superficie alquilada (m3/m2)



➤ **Oficinas de Venta**

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



➤ **Generación de Residuos en Obras**

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

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

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

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

XIII.- INFORMACIÓN EXIGIDA POR EL ARTÍCULO 538 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL.

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: [31/12/2024]

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.	6,45	0,00	0,00	0,00	6,45
DOÑA CARMEN PUMAR MARIÑO	3,76	2,25	0,00	0,00	6,01
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	0,00	5,23	0,00	0,00	5,23
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
HERCALIANZ INVESTING GROUP, S.L.	8,15	0,00	0,00	0,00	8,15

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
DOÑA GLORIA PUMAR MARIÑO	YOYITA, S.L.	2,25	0,00	2,25
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	BON NATURA, S.A.	5,23	0,00	5,23

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Movimientos más significativos

Con fecha 15 de agosto de 2024 el anteriormente accionista significativo Don Fernando Pumar López redujo su porcentaje de participación al 2,919%, perdiendo su condición como tal. Este hecho fue comunicado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores con número de registro de entrada 2024107129.

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
DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	0,08	0,03	0,00	0,00	0,11	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

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 SALVADOR GRANELL BALÉN	0,70	0,01	0,00	0,00	0,71	0,00	0,00
DOÑA CANDELAS ARRANZ PUMAR	2,61	0,00	0,00	0,00	2,61	0,00	0,00
DON ALBERTO HOYOS-LIMON PUMAR	0,01	0,00	0,00	0,00	0,01	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
DOÑA BLANCA CONRADI TRUEBA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DON GUILLERMO PUMAR ORTIZ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DOÑA MARIA LUISA GARCIA GARCIA	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

% total de derechos de voto titularidad de miembros del consejo de administración	19,33
---	-------

Los consejeros Don José Luis Galán González, Doña Brita Hektoen Wergeland, Don Antonio Román Lozano y Doña María Luisa García García tienen acciones que representan el 0,0000011%, el 0,0000047%, el 0,004% y el 0,00005% 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
DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	ESMAGO, S.L.	0,03	0,00	0,00	0,00
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	BALENCO GESTIÓN Y LOGÍSTICA, S.L.U.	0,01	0,00	0,01	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:

% total de derechos de voto representados en el consejo de administración	71,49
---	-------

En este porcentaje se incluye la participación significativa del 6,45% de Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L. que en su día propuso, junto con Don Ricardo, Don José Manuel, Don Alfonso, Doña Candelas, Don Francisco Pumar López y Doña Mercedes Monteagudo Vázquez (3,68%) los nombramientos de Don Ricardo Pumar López y Don José Manuel Pumar López, la participación significativa del 8,15% de Hércalanz Investing Group, S.L. que en su día propuso el nombramiento de Doña Blanca Conradi Trueba, 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 5,09% de Menezpla, S.L. que en su día propuso el nombramiento de Don Esteban Jiménez Planas, la participación significativa del 5,00% 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 4,27% del resto de los hermanos Cranell Balén, que en su día propusieron el nombramiento del consejero Don Salvador Cranell Balén, la participación del 3,01% del resto de la familia Sequeiros Pumar que en su día propusieron el nombramiento de Don Augusto Sequeiros Pumar y la participación del 5,76% de Don Fernando, Doña Teresa y Doña Marta Pumar López que en su día propusieron el nombramiento de Don Guillermo Pumar Ortiz.

Adicionalmente otros accionistas vinculados familiarmente a determinados consejeros mantienen una participación global del 1,3%.

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
DOÑA CARMEN PUMAR MARIÑO, DOÑA GLORIA PUMAR MARIÑO	Familiar	D ^ª . Carmen y D ^ª . Gloria Pumar Mariño son hermanas.

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 20,0% 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 20,0% de las participaciones sociales.
DOÑA BLANCA CONRADI TRUEBA	HERCALIANZ INVESTING GROUP, S.L.	HERCALIANZ INVESTING GROUP, S.L.	Relación de índole familiar con don Félix Hernández Callejas, administrador solidario de Hercalianz Investing Group, S.L.
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
276.089		1,48

(*) 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 las adquisiciones realizadas al amparo del Programa de recompra de acciones propias aprobado por el Consejo de Administración el 28 de enero de 2022 (54.273 acciones en el ejercicio 2024).

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	27,03

La autocartera al 31 de diciembre de 2024 asciende al 1,48% del capital social.

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:

- el aumento o reducción de capital así como cualquier otra modificación de los estatutos sociales.
- la emisión de obligaciones convertibles en acciones o de obligaciones que atribuyan a los obligacionistas una participación en las ganancias sociales.
- la supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones.
- 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	
31/03/2022	30,34	56,18	0,00	0,00	86,52
De los que Capital flotante	8,20	14,40	0,00	0,00	22,60
14/04/2023	26,31	58,89	0,00	0,00	85,20
De los que Capital flotante	3,30	13,50	0,00	0,00	16,80
11/04/2024	35,71	51,31	0,00	0,00	87,02
De los que Capital flotante	4,62	9,41	0,00	0,00	14,03

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) 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	14/04/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ALBERTO HOYOS-LIMON PUMAR		Dominical	CONSEJERO	30/12/2021	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 AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR		Dominical	CONSEJERO	27/03/2002	09/04/2021	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO		Dominical	CONSEJERO	31/03/2022	31/03/2022	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON RICARDO PUMAR LOPEZ		Ejecutivo	PRESIDENTE	02/12/2005	11/04/2024	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DOÑA BLANCA CONRADI TRUEBA		Dominical	CONSEJERO	14/04/2023	14/04/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS		Dominical	VICEPRESIDENTE	14/04/2023	14/04/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON SALVADOR GRANELL BALÉN		Dominical	CONSEJERO	26/06/2010	14/04/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA CANDELAS ARRANZ PUMAR		Dominical	CONSEJERO	05/04/2019	14/04/2023	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
DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND		Independiente	CONSEJERO COORDINADOR INDEPENDIENTE	28/04/2018	31/03/2022	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON GUILLERMO PUMAR ORTIZ		Dominical	CONSEJERO	11/04/2024	11/04/2024	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA MARIA LUISA GARCIA GARCIA		Independiente	CONSEJERO	11/04/2024	11/04/2024	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
DON FERNANDO PUMAR LOPEZ	Dominical	09/04/2021	11/04/2024	Comisión de Estrategia e Inversiones.	SI
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	Independiente	31/03/2022	11/04/2024	Comisión de Auditoría y Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad.	SI

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, 3 de abril de 2020 y 11 de abril de 2024. 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 EL CAPITAL SOCIAL Es titular de 155.196 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 Alta Dirección ADEL del Instituto Internacional San Telmo de Sevilla. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Presidente y Consejero Delegado mancomunado de Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L., accionista significativo de Inmobiliaria del Sur, S.A. y Consejero de Explotaciones Agrícolas Buenavista, S.L. Es Presidente de los Consejos de Administración de IDS Madrid Manzanares, S.A., Hacienda La Cartuja, S.L., IDS Palmera Residencial, 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 Pacifico Patrimonial, S.A., IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A., IDS Valdebebas</p>

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
		Parque Empresarial, S.A., IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A., Bermes Uno Residencial, S.A., Atenea Living, S.A., IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A. e IDS Estepona Golf 208, S.A., y Vicepresidente del Consejo de Administración de IDS Playa Macenas Living, S.A., todas ellas sociedades participadas indirectamente por Inmobiliaria del Sur, S.A. Presidente del Consejo Consultivo en Andalucía del Banco de Sabadell. Miembro del Patronato de la Fundación Banco de Alimentos de Sevilla. Miembro del Patronato de la Fundación del Instituto Español de Analistas Financieros. Miembro del Patronato de la Fundación RES. 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. 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.	TIPOLOGÍA Consejero externo dominical. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Auditoría. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN 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 14 de abril de 2023. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular de 105.781 acciones, que representan un 0,567% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA 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. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Secretario

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
		del Consejo de Administración de Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L., accionista significativo de Inmobiliaria del Sur, S.A. Consejero de Explotaciones Agrícolas Buenavista, S.L., Socio de Andersen Tax&Legal Iberia, S.L.P ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Abogado, especialista en Derecho fiscal, actividad que desarrolla desde 1986. En la actualidad, desde mayo de 2018, es socio del área fiscal de Andersen Tax&Legal Iberia, S.L.P. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur desde mayo de 2000. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Fue profesor asociado de la Facultad de Derecho, Universidad de Sevilla (Departamento de Derecho Constitucional y Financiero) desde 1994 a 2005.
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 el 31 de marzo de 2022, anteriormente nombrado por cooptación por acuerdo del Consejo de Administración de 30 de diciembre de 2021. 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 ANTONIO ROMAN LOZANO	INVERFASUR, S.L.	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. Su representada, INVERFASUR, S.L. titula 933.491 acciones, que representan el 5,000% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA. Licenciado en empresariales por Saint Louis

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
		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. 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 la de la sociedad FIGURASUR, S.L.
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 92.813 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 Ata 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 LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	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, desde el 7 de junio de 2014 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 950.497 acciones, que representan un

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
		5,234% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA Licenciado en ICADE 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. Representante de Bon Natura, S.A., vocal de IDS Residencial Los Monteros, S.A., sociedad participada por Inmobiliaria del Sur, S.A. Representante de Bon Natura, S.A., vocal de IDS Madrid Manzanares, S.A., sociedad participada por Inmobiliaria del Sur, S.A. Representante de Bon Natura, S.A., vicepresidente de IDS Boadilla Garden Residencial, S.A., sociedad participada por Inmobiliaria del Sur, S.A. Representante de Bon Natura, S.A., vicepresidente de IDS Pacífico Patrimonial, S.A., sociedad participada por Inmobiliaria del Sur, S.A. Representante de Bon Natura, S.A., vicepresidente de IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A., sociedad participada por Inmobiliaria del Sur, 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.
DOÑA BLANCA CONRADI TRUEBA	HERCALIANZ INVESTING GROUP, S.L.	TIPOLOGÍA Consejera externa dominical. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Comisión de Estrategia e Inversiones. FECHA DE NOMBRAMIENTO 14 de abril de 2023 PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL No ostenta participación. Fue propuesta a instancias del accionista significativo HERCALIANZ INVESTING GROUP S.L., que titula 1.521.793 acciones. FORMACIÓN ACADÉMICA Grado en Administración y Dirección de Empresas (Universidad de Sevilla-2015) y Master en Auditoría de cuentas y Contabilidad Superior (Universidad Pontificia de Comillas-ICADE-2018) OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Miembro del Consejo de Administración de IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A., sociedad participada por Inmobiliaria del Sur, S.A. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Directora financiera en Marfesons, S.L., sociedad inmobiliaria dedicada a la compraventa y alquiler de bienes inmuebles. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Directora financiera en Marfesons, S.L., sociedad inmobiliaria dedicada a la compraventa y alquiler de bienes inmuebles. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Analista de consolidación en Atlántica Sustainable Infrastructure, PLC (2020-2022) Auditor senior en EY (Ernst & Young) (2016-2020)

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 ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	MENEZPLA, S.L.	<p>TIPOLOGIA Consejero externo dominical. Vicepresidente del Consejo.</p> <p>COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN 14 de abril de 2023. Con anterioridad era la persona física que representaba a MENEZPLA, S.L. en el Consejo de Administración, nombrada por cooptación el 28 de enero de 2005 y ratificado el nombramiento por la Junta General el 18 de junio de 2005. Desde esa fecha fue 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 desempeñó el cargo de consejero dominical.</p> <p>PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular de una participación directa de 14.425 acciones e indirecta de 5.432 acciones, que representan un 0,113% del capital social.</p> <p>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> <p>OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Presidente del Consejo de Administración de MENEZPLA, S.L. Representante de Menezpla, S.L. en el Consejo de Administración de IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A. y Vocal del Consejo de Nervión Tourist and Leisure, 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. A través de su actividad profesional, suele participar en varios comités de dirección y de estrategia.</p> <p>ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD 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</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>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?". EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur desde junio de 1992. Fue miembro del Consejo de Administración de Aljarafe, S.A., empresa familiar de alquiler de inmuebles desde 1982 hasta 1992. Partícipe 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. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES 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 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 14 de abril de 2023. 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, 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</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
		de Economista en las ramas de Contabilidad, Derecho Financiero y Tributario, Derecho Concursal y perito judicial desde 2002.
DOÑA CANDELAS ARRANZ PUMAR	DOÑA CARMEN PUMAR MARIÑO	TIPOLOGÍA Consejera externa dominical. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad. FECHA DE NOMBRAMIENTO Fue nombrada consejera el 5 de abril de 2019 y ha sido reelegida el 14 de abril de 2023. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular directa e indirectamente de un total de 494.090 acciones que representan un 2,647% 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 8.308 acciones, que representan un 0,045% 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 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

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
		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.
DON GUILLERMO PUMAR ORTIZ	OTROS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD	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 11 de abril de 2024 PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL No ostenta participación. Fue propuesto a instancias del accionista significativo D. Fernando Pumar López, y otras dos accionistas Hermanas Pumar López, que titulan un total de 1.145.385 acciones y representan el 6,135 % de su capital. FORMACIÓN ACADÉMICA Grado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad de Sevilla (2018). Realización del Trabajo de Fin de Grado: "Insur: el caso de una empresa del sector inmobiliario". Grado en Derecho por la Universidad de Sevilla (2018). Completado un año en los Países Bajos en la universidad Radboud Universiteit Nijmegen (2016). Máster en Auditoria de Cuentas por la Universidad CEU San Pablo y CUNEF (Madrid, 2021). Cursando el programa CFA (Chartered Financial Analyst). Nivel I certificado y en preparación del Nivel II. Nivel muy avanzado, inglés y portugués. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD En búsqueda de nuevas oportunidades profesionales. Hasta la fecha de su nombramiento como Consejero, ocupa el cargo de Asociado sénior/Supervisor en KPMG, prestando servicios de asesoramiento en transacciones entre sociedades, que cesa con carácter previo por razones de independencia e incompatibilidad en el desempeño de ambos cargos. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Asociado

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
		sénior/Supervisor en KPMG (Barcelona, Abril 2022- Abril 2024) en el departamento de Due Diligence financiera prestando servicios de asesoramiento en transacciones entre sociedades. Analista financiero en BNP Paribas Portugal (Lisboa, 2020-2022) en el departamento de control de la cuenta de resultados de la sociedad BNP Paribas Arbitrage. Auditor financiero en PwC (Madrid, 2018 – 2020). Análisis, revisión de estados financieros y procedimientos de control interno de sociedades.

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) 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.
- 5) Don Alberto Hoyos-Limón Pumar: este consejero ha sido propuesto por Doña Gloria Pumar Mariño y Hnos. Hoyos-Limón Pumar.
- 6) Don Antonio Román Lozano: este consejero ha sido propuesto por Inverfasur, S.L.
- 7) Doña Blanca Conradi Trueba: esta consejera ha sido propuesta por Hercalanz Investing Group, S.L.
- 8) Don Guillermo Pumar Ortiz: este consejero ha sido propuesto por Don Fernando Pumar López y Hnas. Pumar López.

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	TIPOLOGÍA Consejero Independiente. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Auditoría y presidente de la misma. Miembro de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN Nombrado Consejero Independiente el 7 de junio de 2014, y reelegido por la Junta General de Accionistas de fecha 28 de abril de 2018 y por la Junta General de Accionistas de fecha 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 Real Fundación del Patronato de la Vivienda de Sevilla, entidad dedicada al desarrollo de viviendas sociales en Sevilla. Patrono de la Fundación RES, dedicada a favorecer la creación de empresas. Presidente de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento de EMASESA. Miembro del Consejo de Administración de IDS Boadilla Garden Residencial, S.A., Bermes Uno Residencial, S.A. y Atenea Living, S.A. sociedades participadas por

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
	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.
DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND	TIPOLOGÍA Consejera Independiente. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Auditoría y Presidenta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad. 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 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. 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, 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-actualmente), 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

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
	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).
DOÑA MARIA LUISA GARCIA GARCIA	<p>TIPOLOGÍA Consejera independiente. Consejera coordinadora. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad y Miembro de la Comisión de Auditoría. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN Elegida por la Junta General de Accionistas el 11 de abril de 2024. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular de 10 acciones. FORMACIÓN ACADÉMICA Licenciada en ingeniera industrial del ICAI (Universidad Pontificia de Comillas), master en redes de telecomunicaciones (Universidad Politécnica de Madrid), estudios de doctorado (Universidad Nacional de Educación a Distancia). Diplomada en Alta Dirección (Instituto Internacional San Telmo) Diplomada en Buen Gobierno Corporativo por el Instituto de Consejeros y Administradores (ICA) Diplomada en Programa Superior en Coaching Ejecutivo Ejecutivo (Escuela de Organización Industrial) OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Miembro del Consejo de administración de Ingeniería Sensorial y Robótica, ISR SL(Jaén) Miembro del Advisory Board de Filmijob SL (Almería) Vicepresidenta de MasIndustria. Administradora de Innwelt Innovation Strategies& Investments SL, sociedad de inversión en startups/ empresas de alto crecimiento y administradora de Valengrin Gestión SL, sociedad de arrendamiento de inmuebles y apartamentos de uso turístico. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Presidenta de AABAN (Asociación Andaluza de Business Angels Network). Socia Directora de Innwelt Innovation Strategies, Trends& investments. Socia Inversora en las empresas Qamarero, Orquest, Filmijob, Integración Sensorial y Robótica (ISR), Desert Control, SmartProtection, Bubocar, NucleusInfo. Expert Advisor del Programa EIC Accelerator del European Innovation Council, de la Unión Europea. Asesora del EIC (European Innovation Council) Scaling Club. Profesora responsable del área de Modelos de Negocio e Inversión Semilla en Escuela de Organización Industrial (Andalucía) Advisor de los programas de aceleración Coworking Polo de Contenidos Digitales de Málaga, Impulsame y Rinconada Impulsa. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. desde abril de 2024. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Inversión (Capital Riesgo): Miembro del Consejo de Administración de Southup Ventures, de QaShops (adquirida por la multinacional francesa Vente Privé). Socia Fundadora de Ad4kids vendida a la multinacional británica Superawesome Ltd..., socia fundadora del fondo de inversión semilla Southup Ventures, de Innwelt Innovation Strategies, Trends& investments. Socia inversora en +20 startups (empresas de reciente creación, de base tecnológica y alto crecimiento) Tecnologías de la información y las comunicaciones: Miembro del consejo de administración de Exxita BeCircular SA (Sevilla), Administradora Mancomunada de Supercable Andalucía SA, Supercable Sevilla y Supercable Almería. Directora General, Subdirectora General y Directora de Operaciones de Supercable Andalucía, Sevilla y Almería, Directora de la Unidad de negocio de CTI Solutions en Siemens y de la Unidad de negocio de NetCare (Redes) en Alcatel Lucent Technologies. Directora de Operaciones en SmartProtection, en AUNA Telecomunicaciones y en AunaCable. Directora territorial en Auna Telecomunicaciones. Jefe de Area y Jefe de proyectos internacionales en la División de Telecomunicaciones de Siemens. Jefe de Producto Circuitos Integrados en Siemens PLC (basad en Londres, UK). Jefe de Producto Semiconductores en</p>

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación social del consejero	Perfil
	Siemens AG (basada en Munich, Alemania) Contenidos audiovisuales: Miembro del Consejo de Administración de Estreno Digital SA Medio Ambiente: Miembro del Consejo de Administración de Lipasam SA. Directora Adjunta en la Agrupación Desevilla y Emasesa. Directora Comercial, Innovación y Tecnología en Emasesa. Gestión Pública: Miembro del Consejo de Administración de DeSevilla AIE Energías Renovables: Miembro del Consejo de Administración de Copero Solar. Miembro del Advisory Board de STAC Technologies (Hellerup, Dinamarca) Consultoría: Expert Advisor del EIT (Instituto Europeo de Innovación y Tecnología) en el programa Horizonte 2020. Fundaciones y asociaciones: Miembro de la Comisión Ejecutiva de la Fundación Antares. Miembro del patronato de la Fundación de la Investigación de la Universidad de Sevilla. Miembro de la Junta Directiva del Colegio y Asociación de Ingenieros del ICAI. Académico: Presidenta del Consejo Social de la Universidad de Sevilla. Profesora del Master en Ingeniería Industrial de la universidad Loyola Andalucía, ponente invitada en la Universidad de Jaén, la UNIA, Huelva.

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 JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	Nada que señalar.	Nada que señalar.
DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND	Nada que señalar.	Nada que señalar.
DOÑA MARIA LUISA GARCIA GARCIA	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 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00
Dominicales	2	2	1	1	18,18	18,18	9,09	9,09
Independientes	2	1	1	1	66,67	33,33	33,30	33,30
Otras Externas					0,00	0,00	0,00	0,00
Total	4	3	2	2	26,67	20,00	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, Retribuciones y Sostenibilidad 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.

Asimismo, en el ejercicio 2023, 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 14 de abril de 2023.

En 2024 la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad ha realizado un intenso y amplio proceso de selección de una candidata consejera que ha concluido con el nombramiento de una consejera independiente aprobado en la Junta General celebrada el 11 de abril de 2024. Adicionalmente, en el último trimestre de 2024 se inició un nuevo proceso de selección de consejero independiente que ha concluido con una propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad al Consejo de Administración de nombramiento de una nueva consejera, que se someterá a la Junta General Ordinaria de Accionistas que se celebre en 2025.

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

Desde el 11 de abril de 2024 el Consejo de Administración ha estado formado por 15 consejeros, 11 hombres y 4 mujeres, de ellos 11 dominicales (nueve hombres y dos mujeres) y 3 independientes (dos mujeres y un hombre). Respecto a los 11 consejeros dominicales, nombrados por accionistas con participaciones significativas en el capital social, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad 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. Las Juntas Generales de Accionistas celebradas el 5 de abril de 2019 y el 14 de abril de 2023 nombraron a consejeras dominicales. En anteriores ocasiones también 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. Asimismo en el ejercicio 2024 se realizó el proceso de selección de un nuevo candidato para la sustitución de un consejero independiente que presentó su dimisión con efectos del día de celebración de la Junta a celebrar en abril de 2024, al alcanzar inmediatamente después de la fecha de la Junta la edad de 70 años, edad límite establecida por los estatutos para ser consejero, habiéndose restringido igualmente la búsqueda a personas de 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.

Cuando 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

Como se ha indicado en los apartados anteriores, en los últimos años se está produciendo un cambio sustantivo, aunque no suficientemente rápido, en la composición del Consejo que muestra el compromiso de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad y del Consejo para alcanzar una diversidad en los órganos de gobierno y directivos que se ajuste a las recomendaciones.

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 11 de abril de 2024, 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 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 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 LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	IDS PACÍFICO PATRIMONIAL, S.A.	REPRESENTANTE DE BON NATURA, S.A. (VICEPRESIDENTE)	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS PARQUE EMPRESARIAL MARTIRICOS, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS PARQUE ALJARAFE RESIDENCIAL, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	ATENEA LIVING, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	BERMES UNO RESIDENCIAL, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS NERVION TOURIST AND LEISURE, 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 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

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
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	HACIENDA LA CARTUJA, S.L.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DOÑA BLANCA CONRADI TRUEBA	IDS NERVION TOURIST AND LEISURE, S.A.	CONSEJERA	NO
DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	IDS NERVION TOURIST AND LEISURE, S.A.	CONSEJERO	NO
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	IDS MONTEVILLA RESIDENCIAL, S.A.	CONSEJERO	NO
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	ATENEA LIVING, S.A.	CONSEJERO	NO
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	BERMES UNO RESIDENCIAL, S.A.	CONSEJERO	NO
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	IDS BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL, S.A.	CONSEJERO	NO
DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND	IDS MEDINA AZAHARA RESIDENCIAL, S.A.	CONSEJERA	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS PLAYA MACENAS LIVING, S.A.	VICEPRESIDENTE	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS ESTEPONA GOLF 208, S.A.	PRESIDENTE	NO
DOÑA BLANCA CONRADI TRUEBA	IDS ESTEPONA GOLF 208, S.A.	CONSEJERA	NO
DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	IDS PARQUE ALJARAFE RESIDENCIAL, S.A.	CONSEJERO	NO

Adicionalmente a lo informado en la tabla anterior, Don Esteban Jiménez Planas es representante de Menezpla, S.L. consejero de IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A. y Don Ignacio Ybarra Osborne, representante de Incredisa, S.L. en el Consejo de la Sociedad es consejero de IDS Estepona Golf 208, S.A.

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

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
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
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	PUMOINVER, S.L.	ADMINISTRADOR UNICO
DOÑA CANDELAS ARRANZ PUMAR	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
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
DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND	MARCO DIVINO COMUNIDAD DE BIENES	ADMINISTRADOR UNICO
DOÑA MARIA LUISA GARCIA GARCIA	INGENIERÍA SENSORIAL Y ROBOTICA, ISR S.L.	CONSEJERO
DOÑA MARIA LUISA GARCIA GARCIA	MASINDUSTRIA	VICEPRESIDENTE

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
DOÑA MARIA LUISA GARCIA GARCIA	INNWELT INNOVATION STRATEGIES & INVESTMENTS, S.L.	ADMINISTRADOR UNICO
DOÑA MARIA LUISA GARCIA GARCIA	VALENGRIN GESTIÓN, S.L.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DOÑA MARIA LUISA GARCIA GARCIA	ASOCIACION ANDALUZA DE BUSINESS ANGELS NETWORK	PRESIDENTE
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS BUENAVISTA, 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 JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	Socio en la firma Andersen Tax&Legal Iberia, S.L.P.
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	Economista.
DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	Asesor del Consejo de Administración de Grupo Torrent. Asesor del Consejo de Grupo Barragán Espinar. Profesor de finanzas en San Telmo Business School. Asesor de empresas.
DOÑA BLANCA CONRADI TRUEBA	Directora financiera en Marfesons, S.L.
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	Profesor catedrático de la Universidad de Sevilla.
DON GUILLERMO PUMAR ORTIZ	Consultoría financiera.
DOÑA MARIA LUISA GARCIA GARCIA	Socia Directora de Innwelt Innovation Strategies, Trends & Investments. Expert Advisor del Programa EIC Accelerator del European Innovation Council, de la Unión Europea. Asesora del EIC (European Innovation Council) Scaling Club. Profesora responsable del área de Modelos de Negocio e Inversión Semilla en Escuela de Organización Industrial (Andalucía).

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)	940
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)	

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)	277
---	-----

C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

[] Sí
[] No

Descripción modificaciones

El Consejo de Administración celebrado el 27 de diciembre de 2024 ha modificado los artículos 33 y 34 del Reglamento del Consejo para incorporar las modificaciones realizadas en los reglamentos de las comisiones de auditoría y de nombramientos, retribuciones y sostenibilidad, que han sido adaptados a la Guía Técnica 1/2024 sobre Comisiones de Auditoría de Entidades de Interés Público. Adicionalmente se ha modificado la redacción de los artículos 11 y 27 del Reglamento del Consejo de Administración, a fin de introducir una precisión relacionada con los consejeros personas jurídicas, figura que se extinguirá en la Sociedad con ocasión de la celebración de la próxima Junta General de Accionistas de 2025.

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, Retribuciones y Sostenibilidad por cualquier accionista o consejero, excluido el consejero ejecutivo. 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, Retribuciones y Sostenibilidad 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, Retribuciones y Sostenibilidad 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, Retribuciones y Sostenibilidad y de la Consejera Coordinadora y del Secretario no consejero, previo informes de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad.

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, Retribuciones y Sostenibilidad. 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 eleven 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, Retribuciones y Sostenibilidad.

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 2024 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. A pesar de que el calendario de las sesiones del Consejo queda fijado al inicio del año para todo el ejercicio, se han celebrado sesiones monográficas o con un orden del día reducido, incluso adoptado acuerdos por escrito y sin sesión, para tratar asuntos de especial urgencia, relevancia o complejidad para la Sociedad.
2. La Dirección de Planificación e Industrialización ha continuado perfeccionando el formato de la documentación puesta a disposición de los Consejeros para la adecuada preparación de los asuntos incluidos en el orden del día de las sesiones del Consejo. Igualmente, se ha velado por que la documentación se pusiera a disposición con una antelación mínima de 7 días.
3. Se ha continuado con el positivo proceso de mejora en lo que respecta al análisis de sensibilidad de los proyectos de inversión, lo cual permita y facilite al Consejo la evaluación y gestión de riesgos.
4. El Presidente del Consejo, en su papel de moderador de las sesiones, ha prestado especial atención en dedicar a cada asunto el tiempo adecuado y acorde a su importancia, dando un carácter preminente a los asuntos más relevantes y los relacionados con el negocio desarrollado por la Compañía, especialmente, el análisis de los posibles proyectos de inversión.
5. Se ha continuado velando por la adecuada dedicación al cargo de los Consejeros.
6. Como consecuencia de la aprobación de la Política de Sostenibilidad del Grupo, se han intensificado los esfuerzos para la implantación en la Sociedad de los compromisos ESG asumidos en virtud de la misma.
7. La relación con Accionistas e Inversores, así como el Plan de Comunicación Corporativa han continuado siendo un aspecto esencial por lo que se ha trabajado en su perfeccionamiento.
8. Por último, el Consejo ha actualizado el análisis que periódicamente efectúa sobre la composición del Consejo, atendiendo a la edad, sexo, formación académica, desempeño profesional, etc., de sus miembros, con el objetivo de encontrar la estructura más adecuada y eficiente, y teniendo en cuenta las novedades y tendencias legislativas aplicables.

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, diversidad y organización del Consejo.

2. Reuniones del Consejo y desarrollo de las mismas.
3. Información previa.
4. Desarrollo de las deliberaciones y votaciones de los acuerdos.
5. Dedicación al cargo.
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, intensificar los esfuerzos en la implantación en la Sociedad y su grupo de la Política de Sostenibilidad y de los compromisos ESG asumidos en el marco de la misma, 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, Retribuciones y Sostenibilidad. 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	12
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	6
---------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de COMISIÓN DE AUDITORÍA	11
Número de reuniones de COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES	10
Número de reuniones de COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS, RETRIBUCIONES Y SOSTENIBILIDAD	11

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	12
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	99,44
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	12
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00

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 expresará 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

Auditor saliente	Auditor entrante
DELOITTE, S.L.	KPMG Auditores, S.L.

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	2,46	2,46

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	1	1
	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 %)	2,44	2,44

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. 2131 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 AUDITORÍA		
Nombre	Cargo	Categoría
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	VOCAL	Dominical
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND	VOCAL	Independiente
DOÑA MARIA LUISA GARCIA GARCIA	VOCAL	Independiente
DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	40,00
% de consejeros independientes	60,00
% de consejeros otros externos	0,00

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). Las principales actuaciones de la Comisión en el ejercicio 2024 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).

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:

- 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;
- 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 2024, adicionalmente a los temas de carácter recurrente la Comisión, entre otros, ha concluido el proceso de nombramiento de los nuevos auditores de la Compañía, que tuvo lugar con ocasión de la celebración de la Junta General de Accionistas celebrada el 11 de abril de 2024 y, asimismo, conforme a las indicaciones de la Guía Técnica 1/2024 y las nuevas funciones asumidas ha impulsado e iniciado a finales del ejercicio 2024 el proceso de selección del nuevo verificador en sostenibilidad, en tramitación, para someter su nombramiento en la próxima Junta General Ordinaria a celebrar en 2025. Adicionalmente se ha implicado muy activamente en los temas relacionados con ESG y, al efecto ha participado en la redefinición de las competencias de la propia Comisión y la de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, dando su conformidad respecto a las modificaciones propuestas en los Estatutos Sociales, Reglamento del Consejo, Reglamento de la Comisión de Auditoría y Reglamento de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad.

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 JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ / DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ / DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND / DOÑA MARIA LUISA GARCIA GARCIA / DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	28/04/2022

COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES		
Nombre	Cargo	Categoría
DON ALBERTO HOYOS-LIMON PUMAR	VOCAL	Dominical
DON ANTONIO ROMAN LOZANO	VOCAL	Dominical
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	VOCAL	Dominical
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	PRESIDENTE	Ejecutivo
DOÑA BLANCA CONRADI TRUEBA	VOCAL	Dominical
DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	VOCAL	Dominical
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	VOCAL	Dominical
INCRECISA, S.L.	VOCAL	Dominical
DON GUILLERMO PUMAR ORTIZ	VOCAL	Dominical
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	10,00
% de consejeros dominicales	90,00
% de consejeros independientes	0,00
% de consejeros otros externos	0,00

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). Las principales actuaciones de la Comisión en el ejercicio 2024 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).

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.

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 2024 han sido las siguientes:

- 1º.- Análisis y evaluación del presupuesto del ejercicio 2025 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.
- 4º.- Inicio de los trabajos para la elaboración del nuevo Plan Estratégico 2026-2030.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS, RETRIBUCIONES Y SOSTENIBILIDAD

Nombre	Cargo	Categoría
DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	VOCAL	Dominical
DOÑA CANDELAS ARRANZ PUMAR	VOCAL	Dominical
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	VOCAL	Independiente
DOÑA BRITA HEKTOEN WERGLAND	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA MARIA LUISA GARCIA GARCIA	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	40,00
% de consejeros independientes	60,00
% de consejeros otros externos	0,00

Las reglas de funcionamiento de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad 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). El 28 de junio de 2019 se aprobó el Reglamento de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad ajustado a la guía técnica que sobre el funcionamiento de las mismas ha publicado la Comisión Nacional del Mercado de Valores. El citado Reglamento fue actualizado en la Junta de 2023 para asignar a esta comisión la responsabilidad en materia de sostenibilidad y se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. (www.grupoinsur.com).

Las principales actuaciones de la Comisión en el ejercicio 2024 se encuentran resumidas en el Informe de Actuación de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad. El citado informe se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. (www.grupoinsur.com).

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, Retribuciones y Sostenibilidad, constituyen las competencias mínimas de esta Comisión:

- a) Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de consejeros independientes, incluido el supuesto de su designación por cooptación, y la de consejero coordinador, para su sometimiento a la decisión de la Junta General.
- b) 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.
- c) Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y proponer las condiciones básicas de sus contratos.
- d) Proponer, al Consejo de Administración, y revisar, 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, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, y garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los consejeros ejecutivos, velando por su observancia.
- e) Comprobar, en el caso de los componentes variables de la remuneración, que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de otro tipo previamente establecidas.
- f) 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.
- g) Supervisar que los Planes y prácticas de la Sociedad en materia medioambiental, contribución social y gobernanza se ajustan a los Compromisos ESG establecidos en la Política de Sostenibilidad aprobada por la Sociedad.
- h) Elaborar, en los casos que proceda, el Informe sobre el Estado de la Información No Financiera (EINF) y/o elaborar el informe de sostenibilidad en materia medioambiental, contribución social y gobernanza que, en su caso, se integrará en el informe de gestión de la Sociedad, para su elevación al Consejo de Administración.
- i) Supervisar y evaluar los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- j) Diseñar los planes de acción de sostenibilidad, en materias medioambientales, sociales y de gobernanza.
- k) Supervisar la política de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas, especialmente los no representados en el Consejo de Administración, así como con los asesores de voto.
- l) Supervisar y elevar al Consejo el Plan de Comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa elaborado por el Presidente del Consejo.
- m) Definir una política de composición del Consejo de Administración que favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género. Esta política deberá establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo, incluyendo en dicho objetivo a la Alta Dirección.
- n) 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 será reflejado en una matriz de competencias del consejo elaborada al efecto.
- o) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- p) Solicitar la información relativa a la evaluación de la alta dirección de la Sociedad.
- q) Liderar la evaluación del Consejo y sus comisiones y elevar al mismo los resultados de su análisis.

Adicionalmente a los temas que recurrentemente son objeto de trabajo por parte de la Comisión, destaca el análisis de los avances de los trabajos del Plan de Igualdad, el análisis de la composición del Consejo, el análisis de la Memoria de Sostenibilidad y del grado de cumplimiento de los criterios ESG, el análisis de la propuesta de asesoría para la elaboración de la Memoria de Sostenibilidad y posterior verificación conforme a los estándares CSRD y del informe de la Huella de Carbono así como del cumplimiento de los objetivos del Plan Estratégico de Sostenibilidad 2023-2025 y del Rating ESG. También ha planificado los trabajos para la elaboración de la Política de Retribuciones 2025-2027.

En el último trimestre de 2024, ante la vacante que se produciría en la próxima Junta General por cumplimiento del mandato del consejero dominical Don Augusto Sequeiros Pumar, el Consejo, siguiendo las indicaciones de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, acordó que esa vacante se cubriera con el nombramiento de un nuevo consejero independiente preferentemente de género femenino. A partir de ese momento la Comisión inició el proceso de definición del perfil, búsqueda y selección de una nueva consejera independiente que concluyó con una propuesta realizada por ésta al Consejo para su posterior elevación a la próxima Junta General Ordinaria.

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 2024		Ejercicio 2023		Ejercicio 2022		Ejercicio 2021	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISIÓN DE AUDITORÍA	2	40,00	1	20,00	1	20,00	1	20,00

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2024		Ejercicio 2023		Ejercicio 2022		Ejercicio 2021	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES	1	11,11	1	11,11	0	0,00	0	0,00
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS, RETRIBUCIONES Y SOSTENIBILIDAD	3	60,00	2	40,00	2	40,00	2	40,00

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, RETRIBUCIONES Y SOSTENIBILIDAD

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 en la Junta celebrada en 2023 se actualizó al asignar a esta comisión la responsabilidad en materia de sostenibilidad y que puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.grupoinsur.com).

En el ejercicio 2024 la Comisión ha adaptado su Reglamento a la Guía Técnica 1/2024 sobre Comisiones de Auditoría de Entidades de Interés Público.

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).

En el ejercicio 2024 la Comisión ha adaptado su Reglamento a la Guía Técnica 1/2024 sobre Comisiones de Auditoría de Entidades de Interés Público.

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.	5,23	IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A.	100	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	D. Luis Alarcón de Francisco.	NO
(2)	BON NATURA, S.A.	5,23	IDS PACIFICO PATRIMONIAL, S.A.	375	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	D. Luis Alarcón de Francisco.	NO
(3)	BON NATURA, S.A.	5,23	IDS PARQUE EMPRESARIAL MARTIRICOS, S.A	2.000	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	D. Luis Alarcón de Francisco.	NO
(4)	BON NATURA, S.A.	5,23	ATENEA LIVING, S.A.	204	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	D. Luis Alarcón de Francisco.	NO
(5)	INRECISA, S.L.	8,74	ATENEA LIVING, S.A.	196	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	Inrecisa, S.L.	NO

	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
(6)	INRECISA, S.L.	8,74	IDS PARQUE ALJARAFE RESIDENCIAL, S.A.	270	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	Inrecisa, S.L.	NO
(7)	HERCALIANZ INVESTING GROUP, S.L.	8,15	IDS NERVIÓN TOURIST AND LEISURE, S.A.	850	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	D ^a Blanca Conradi Trueba.	NO
(8)	HERCALIANZ INVESTING GROUP, S.L.	8,15	IDS ESTEPONA GOLF 208, S.A.	282	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	D ^a Blanca Conradi Trueba.	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.	Contractual	En el ejercicio 2024 Bon Natura, S.A., sociedad controlada por un accionista significativo y consejero, ha ampliado préstamos a esta sociedad por importe de 100 miles de euros, de los cuales ha desembolsado 100 miles de euros.
(2)	BON NATURA, S.A.	Contractual	En el ejercicio 2024 Bon Natura, S.A., sociedad controlada por un accionista significativo y consejero, ha desembolsado préstamos a esta sociedad por importe de 375 miles de euros.
(3)	BON NATURA, S.A.	Contractual	En el ejercicio 2024 Bon Natura, S.A., sociedad controlada por un accionista significativo y consejero, ha desembolsado préstamos a esta sociedad por importe de 2.000 miles de euros.
(4)	BON NATURA, S.A.	Contractual	En el ejercicio 2024 Bon Natura, S.A., sociedad controlada por un accionista significativo y consejero ha desembolsado préstamos a esta sociedad por importe de 204 miles de euros.
(5)	INRECISA, S.L.	Contractual	En el ejercicio 2023 Inrecisa, S.L., accionista significativo y consejero, ha desembolsado préstamos a esta sociedad por importe de 98 miles de euros. Adicionalmente, la sociedad Azevrec, S.L., vinculada a Inrecisa, S.L., ha desembolsado préstamos en los mismos importes que Inrecisa, S.L.
(6)	INRECISA, S.L.	Contractual	En el ejercicio 2024 la sociedad Azevrec, S.L., vinculada a Inrecisa, S.L., accionista significativo y consejero, ha desembolsado préstamos por importe de 270 miles de euros a IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.
(7)	HERCALIANZ INVESTING GROUP, S.L.	Contractual	En el ejercicio 2024 Hercalianz Investing Group, S.L., un accionista significativo, ha desembolsado préstamos a esta sociedad por importe de 850 miles de euros.
(8)	HERCALIANZ INVESTING GROUP, S.L.	Societaria	En el ejercicio 2024 Hercalianz Investing Group, S.L., un accionista significativo, ha participado en la constitución de la sociedad IDS Estepona Golf 208, S.A. suscribiendo un 12,5%. El capital suscrito ha sido 188 miles de euros de los cuales ha desembolsado 141 miles de euros, y ha

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
		realizado préstamo a esta sociedad por importe de 1.000 miles de euros, de los cuales ha desembolsado 141 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: 1 miles de euros. Ingresos contrato de gestión y comercialización: 5 miles de euros.	6
IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A.	Ingresos contrato de construcción: 10.515 miles de euros. Ingresos contrato de gestión y comercialización: 514 miles de euros. Ingresos financieros préstamos: 165 miles de euros.	11.194
IDS BOADILLA RESIDENCIAL, S.A.	Ingresos contrato de construcción: 2.793 miles de euros. Ingresos contrato de gestión y comercialización: 305 miles de euros.	3.098
IDS PACÍFICO PATRIMONIAL, S.A.	Ingresos contrato de construcción: 6.570 miles de euros. Ingresos contrato de gestión: 412 miles de euros Ingresos financieros préstamos: 260 miles de euros.	7.242
IDS PARQUE ALJARAFE RESIDENCIAL, S.A.	Ingresos contrato de construcción: 12.036 miles de euros Ingresos contrato de gestión y comercialización: 1.023 miles de euros Ingresos financieros préstamos: 529 miles de euros.	13.588
IDS PARQUE EMPRESARIAL MARTIRICOS, S.A.	Ingresos contrato de construcción: 4.036 miles de euros. Ingresos contrato de gestión y comercialización: 381 miles de euros. Ingresos financieros préstamos: 238 miles de euros.	4.655
BERMES UNO RESIDENCIAL, S.A.	Ingresos contrato de construcción: 5.474 miles de euros. Ingresos contrato de gestión y comercialización: 591 miles de euros. Ingresos financieros préstamos: 172 miles de euros.	6.237
ATENEA LIVING, S.A.	Ingresos contrato de construcción: 5.336 miles de euros. Ingresos contrato de gestión y comercialización: 338 miles de euros. Ingresos financieros préstamos: 254 miles de euros.	5.928
IDS NERVION LEISURE AND TOURIST, S.A.	Ingresos contrato de gestión y comercialización: 363 miles de euros. Ingresos financieros préstamos: 78 miles de euros.	441

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 implantado conforme a la norma UNE 19601 es auditado anualmente internamente y por AENOR (en los meses de junio y julio de 2024).

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, la compañía tiene implantado un Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) que está compuesto por el Manual del SCIIF, 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 hay 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:

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.

La Comisión de Estrategia e Inversiones informa al Consejo 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.

La Comisión de Auditoría revisa la adecuación e integridad de los sistemas de control interno, incluido el Sistema de Gestión de Compliance Penal. 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.

La Comisión de Nominaciones, Retribuciones y Sostenibilidad analiza el riesgo en materia de retribuciones de los consejeros, presidente ejecutivo y primer nivel directivo. Además, desde 2023, la citada Comisión supervisa que las prácticas de la sociedad se ajusten a los Compromisos ESG establecidos en la Política de Sostenibilidad, controla y gestiona los riesgos ESG, diseña los Planes de Sostenibilidad y revisa el Informe de Sostenibilidad para su elevación al Consejo.

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 Control Interno y Sostenibilidad 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, Control Interno y Sostenibilidad 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 seguridad y salud en las obras, la comercialización de los productos, los costes y plazos de las obras, los plazos de entrega de promociones relacionados con permisos administrativos, la gestión de los proveedores, el medioambiente y la gestión de personas y la ciberseguridad, entre otros.
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. Respecto a los riesgos penales, se centra el foco en los riesgos moderados e importantes, no resultando riesgos intolerables tras la aplicación de las medidas de mitigación. Respecto a los riesgos del SCIIF, se centra el foco igualmente en aquellos para los que el nivel de riesgo es alto y muy alto.

E.5. Indique qué riesgos, financieros y no financieros, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

Durante 2024 en determinadas promociones se han materializado costes de postventa debido a incidencias en la terminación de las promociones, así como la falta de cumplimiento del objetivo de comercialización en alguna promoción.

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 Control Interno y Sostenibilidad 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 cumplimiento de los plazos, 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, la compañía dispone de un SCIIF implantado, que en junio de 2024 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 Control Interno y Sostenibilidad. Los responsables de su supervisión son el Órgano de Compliance Penal, la Comisión de Auditoría y el Consejo. Anualmente se realiza un Plan de Evaluación de Controles del SCIIF donde se incluyen 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, estando 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 Control Interno y Sostenibilidad 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 Control Interno y Sostenibilidad 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 del proceso PR23 Gestión Financiera y Administrativa y del 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 dispone de 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 comunica a todo el personal de nueva incorporación con acuse de recibo. Anualmente se imparte formación en estas materias a todo el personal de la compañía. Adicionalmente, se dispone de una Política contra la corrupción y el fraude, que ha sido igualmente difundida a todo el personal de la organización. Como muestra del compromiso de la compañía con el cumplimiento normativo, se dispone desde 2023 de un Protocolo para la Prevención y Actuación frente al Acoso Sexual y por Razón de Sexo así como un Protocolo para la Prevención y Actuación frente al Acoso Laboral, sobre los que se ha impartido formación en 2024.

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, retribuciones y sostenibilidad) 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 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 (Sistema Interno de Información) 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.**

La compañía dispone de un sistema interno de información adaptado a las exigencias de la Ley 2/2023, de 20 de febrero, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción, así como de un procedimiento que regula su funcionamiento (Procedimiento de Gestión del Sistema Interno de Información), configurando un Sistema Interno de Información adaptado a las exigencias de la normativa aprobada durante 2023.

El nuevo Sistema Interno de Información cuenta con una herramienta informática instalada en la propia web corporativa, que cumple con todos los requisitos legales, a través de la cual se pueden formular comunicaciones/denuncias dentro del ámbito de aplicación de la Ley (infracciones penales y administrativas) así como incumplimientos del Código Ético y de Conducta o de cualquier normativa interna, que, aunque no se encuentran dentro del ámbito de aplicación de la Ley, desde la compañía se les da idéntico tratamiento. El procedimiento establece que las denuncias pueden ser presentadas a través de la nueva herramienta, mediante la aplicación habilitada a tal fin en la web corporativa, mediante reunión presencial, mediante llamada telefónica y mediante carta remitida a la dirección postal indicada. El Sistema Interno de Información garantiza la confidencialidad y el anonimato 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 citado Sistema.

Además, en cumplimiento de lo establecido en la Ley 2/2023, el Órgano de Compliance Penal fue designado por el Consejo de Administración como Responsable del Sistema Interno de Información, y éste a su vez tiene delegadas las facultades para la gestión y tramitación de las comunicaciones/denuncias en la Directora de Organización, Control Interno y Sostenibilidad. Los citados cargos constan inscritos en el Registro de Responsables del Sistema Interno de Información de la Oficina Andaluza contra el Fraude y la Corrupción.

- 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 10 de mayo de 2024, 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 con base en 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 Control Interno y Sostenibilidad. 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: n° 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 con base en 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, se reciban propuestas de mejora que interesen a la compañía, como resultado de las auditorías/evaluaciones de controles 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 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 los 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. Así mismo, durante 2024 se ha realizado un análisis de doble materialidad, en el cual se ha evaluado cómo los riesgos y oportunidades vinculados al medio ambiente, a las personas/sociedad y a la gobernanza pueden afectar al desempeño financiero de la empresa a corto, medio y largo plazo (materialidad financiera).

- 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". Así mismo 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 Control Interno y Sostenibilidad 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. Desde 2022, la función de Control Interno se encuentra reforzada 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 Control Interno y Sostenibilidad 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 2023, el Plan ha contemplado las siguientes materias:

- Protección de Datos
- Procesos de (i) Reporting (ii) Comercialización y Marketing (iii) Gestión financiera y Administrativa (iv) Inversión y compra de suelo (v) Gestión del Diseño (vi) Gestión urbanística.
- Sistema de Control Interno de la Información Financiera SCIIF
- Compliance Penal.
- Calidad, Medio Ambiente y Seguridad y Salud Laboral.
- Prevención del Blanqueo de Capitales y la Financiación del Terrorismo.
- Medición del Rating ESG
- Auditoría de la Huella de Carbono
- Auditoría energética

Estas auditorías internas y externas 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 tres reuniones al año con la Comisión de Auditoría (para planificar el trabajo, para presentar sus conclusiones preliminares antes del cierre del ejercicio y para presentar las conclusiones finales de la auditoría) y una con el Pleno del Consejo, con anterioridad a 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, Retribuciones y Sostenibilidad 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, Retribuciones y Sostenibilidad 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 el ejercicio 2024 el Consejo actualizó el análisis que periódicamente efectúa sobre la composición del Consejo, atendiendo a la edad, sexo, formación académica, desempeño profesional, etc., de sus miembros, con el objetivo de encontrar las estructura más adecuada y eficiente, y teniendo en cuenta las novedades y tendencias legislativas aplicables. Este análisis también contempló la Directiva (UE) 2022/2381 del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de noviembre de 2022, relativa a un mejor equilibrio de género entre los administradores de las sociedades cotizadas y a medidas conexas, así como la Ley Orgánica 2/2024, de 1 de agosto, de representación paritaria y presencia equilibrada de mujeres y hombres.

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, Retribuciones y Sostenibilidad, 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 encontraba una nueva consejera que se incorporó al Consejo de Administración. En la Junta General Ordinaria de abril de 2023 se designaron varios consejeros dominicales, entre los que se encontraba una nueva consejera que se ha incorporado al Consejo de Administración. En el ejercicio 2024 la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad propuso al Consejo para su elevación a la Junta General el nombramiento de una nueva consejera independiente, nombramiento aprobado en la Junta celebrada el 11 de abril de 2024 con lo que el porcentaje de consejeras se sitúa en el 27%. En el último trimestre de 2024 la Comisión inició un nuevo proceso de selección de consejero independiente que concluyó con una propuesta al Consejo de nombramiento de una nueva consejera independiente que se someterá a la próxima Junta General de Accionistas.

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 [] Explicar [X]

Los Consejeros dominicales e independientes constituyen una amplia mayoría del consejo y solo existe, de entre 15, un consejero ejecutivo. La Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad 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. El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad 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. 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 el ejercicio 2024 el Consejo actualizó el análisis que periódicamente efectúa sobre la composición del Consejo, atendiendo a la edad, sexo, formación académica, desempeño profesional, etc., de sus miembros, con el objetivo de encontrar la estructura más adecuada y eficiente, y teniendo en cuenta las novedades y tendencias legislativas aplicables. Este análisis también contempló la Directiva (UE) 2022/2381 del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de noviembre de 2022, relativa a un mejor equilibrio de género entre los administradores de las sociedades cotizadas y a medidas conexas, así como la Ley Orgánica 2/2024, de 1 de agosto, de representación paritaria y presencia equilibrada de mujeres y hombres. Como resultado de este análisis la Comisión determinó con carácter inicial el perfil de los futuros consejeros a incorporar. Posteriormente, al conocer la decisión de un consejero de no presentarse par su reelección como consejero dominical en la Junta General de Accionistas de 2025, como consecuencia de alcanzar próximamente el límite de edad estatutariamente establecido para ser consejero, la Comisión consideró oportuno proponer al Consejo iniciar la búsqueda de una consejera independiente para cubrir la vacante. Anteriormente, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, 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 encontraba una nueva consejera que se incorporó al Consejo de Administración. En la Junta General Ordinaria de abril de 2023 se designaron varios consejeros dominicales, entre los que se encontraba una nueva consejera que se ha incorporado al Consejo de Administración. En la Junta celebrada el 11 de abril de 2024 se aprobó el nombramiento de una nueva consejera independiente, con lo que el porcentaje de consejeras se sitúa actualmente en el 27%. La Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad ha propuesto al Consejo para su elevación a la Junta General el nombramiento de una nueva consejera independiente con lo que el porcentaje de consejeras se situaría en el 33,3% y el porcentaje de consejeros independientes pasaría del 20% al 27%.

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:

- En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- 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] Explicar []

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, Retribuciones y Sostenibilidad 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 64,23%, 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".

En el último trimestre de 2024 la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, al conocer la decisión de un consejero de no presentarse para su reelección como consejero dominical en la Junta General Ordinaria de Accionistas de 2025, como consecuencia de alcanzar próximamente el límite de edad estatutariamente establecido para ser consejero, consideró oportuno proponer al Consejo iniciar la búsqueda de una consejera independiente para cubrir la vacante. Este proceso concluyó con una propuesta de al Consejo de nombramiento de una nueva consejera independiente que se someterá a la próxima Junta General de Accionistas.

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 período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra 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 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 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 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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, Retribuciones y Sostenibilidad 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, Retribuciones y Sostenibilidad, 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, Retribuciones y Sostenibilidad. Adicionalmente se evalúa al Secretario del Consejo, aunque no es consejero. La Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, 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, Control Interno y Sostenibilidad 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, Control Interno y Sostenibilidad 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 2024 el Plan ha contemplado las siguientes materias:

- Protección de Datos
- Procesos de (i) Reporting (ii) Comercialización y Marketing (iii) Gestión financiera y administrativa (iv) Inversión y compra de suelo (v) Gestión del Diseño, (vi) Gestión urbanística.
- Sistema de Control Interno de la Información Financiera SCIIF
- Compliance Penal.
- Calidad, Medio Ambiente y Seguridad y Salud Laboral.
- Prevención del Blanqueo de Capitales y la Financiación del Terrorismo.
- Medición del Rating ESG.
- Auditoría de la Huella de Carbono.
- Auditoría energética.

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, Control Interno y Sostenibilidad 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 []

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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] 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 [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

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 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 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 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:

[26/02/2025]

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: [31/12/2024]

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, Retribuciones y Sostenibilidad, 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, Retribuciones y Sostenibilidad 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 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 mantuvo 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.

En la determinación de la política de remuneraciones de la Sociedad no ha participado ningún asesor externo.

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 225.250 €, revisable anualmente por el Consejo de Administración, dentro de los límites establecidos por la Política de Retribuciones y el contrato suscrito.

2ª.- 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, Retribuciones y Sostenibilidad 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.

La retribución variable a largo plazo mediante entrega de acciones tiene un periodo de diferimiento para su pago al 31 de marzo de 2027.

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 670.000 €.
(*). En el supuesto de producirse cambios en la presidencia de las comisiones y en el cargo de consejero coordinador 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 225.250 € en el ejercicio 2024.

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, Retribuciones y Sostenibilidad 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. 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, Retribuciones y Sostenibilidad 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 29 de febrero de 2024, a propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, para determinar la retribución variable del presidente ejecutivo, correspondiente al ejercicio 2024, y la ponderación de cada uno de ellos, son los siguientes:

1. Corresponsabilidad, basado en el EBITDA consolidado (17,0%).
2. Evolución de la acción: cotización y liquidez (2,5%)
3. Gestión del balance: LTV y nivel de deuda financiera neta (4,6%)
4. Presencia institucional del Grupo en la comunidad financiera y de negocios (1,0%)
5. Rating Ethifinance (1,5%)
6. Reestructuración societaria (1,5%)
7. Objetivos ESG (2,5%)
7. Otros objetivos operativos (6,0%)

La evaluación del desempeño del presidente y primer ejecutivo durante el ejercicio 2024 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 26 de febrero de 2025, a propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad.

El grado de cumplimiento del parámetro de corresponsabilidad, basado en el EBITDA consolidado de operaciones por integración proporcional y que cuenta con un rango comprendido entre el 75% y 125%, que cuenta con un rango comprendido entre el 50% 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 del 80% y de la cotización del 20%.

Respecto del objetivo de gestión del balance: los parámetros de Loan To Value (LTV) y de deuda financiera neta, que contaban con una rango de valoración entre el 95% y 105%, la medición se efectuó comparando el LTV la deuda financiera neta resultante del balance consolidado por integración proporcional al final de ejercicio con el LTV y 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 27 de enero de 2024, con las actividades efectivamente desarrolladas en el ejercicio 2024 y los resultados alcanzados.

Respecto de la reestructuración societaria, el grado de cumplimiento se determinó evaluando las propuestas de alternativas estratégicas de carácter societario presentadas al Consejo en 2024.

Para la determinación del grado de cumplimiento de los objetivos ESG se tuvieron en cuenta tanto la aprobación de la reestructuración del Consejo, la incorporación de mejoras cualitativas en el contenido del paquete informativo a disposición de los consejeros, así como alcanzar en 2024 la puntuación de 84 en el rating ESG.

Y, por último, para el grado de cumplimiento del parámetro de otros objetivos operativos se tuvo en cuenta su efectiva realización.

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. La percepción de la indemnización pactada por cese involuntario del Presidente Ejecutivo le obliga a no desempeñar el cargo de consejero ejecutivo o alta dirección en otra compañía del sector inmobiliario durante un periodo de dos años.

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, Retribuciones y Sostenibilidad, 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. 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. El 11 de abril de 2024 con ocasión de la renovación en el cargo de Presidente ejecutivo se ha firmado un nuevo contrato que actualiza, como única modificación respecto al anterior contrato, el importe fijo de su remuneración.

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, Retribuciones y Sostenibilidad, 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.
- Condición de devolución de las cantidades recibidas como retribución variable en caso de comprobarse el incumplimiento de los criterios que dieron lugar a dicha retribución.

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 2024 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. No se han producido cambios en la citada política en 2024.

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 2023 contó con el voto a favor del 100% del capital asistente a la Junta General de Accionistas de fecha 11 de abril de 2024 que representaba el 85,7742% del capital social.

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.

En el caso de los consejeros no ejecutivos, su retribución es fija y por dietas de asistencia; en consecuencia, la determinación de la remuneración se realiza en función del número de reuniones a las que han asistido (prácticamente la totalidad).

Para la retribución variable a corto plazo, considerando los objetivos del Presupuesto de cada ejercicio, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad 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 con base en el 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, Retribuciones y Sostenibilidad, 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, Retribuciones y Sostenibilidad y revisado y aprobada cualquier decisión por el Consejo de Administración.

La política de remuneraciones aprobada para el periodo 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, Retribuciones y Sostenibilidad perciben una cantidad fija como remuneración de ese cargo al igual que la consejera coordinadora. El Secretario del Consejo y de las comisiones lleva a cabo el control de la asistencia de sus miembros a las distintas sesiones.

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, Remuneraciones y Sostenibilidad y aprobados por el Consejo de Administración para el ejercicio 2024. La Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad en su reunión de 25 de febrero de 2025 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 2024.

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 2024 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 2024.

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, Retribuciones y Sostenibilidad 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, Retribuciones y Sostenibilidad, 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 y las recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas, 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, Retribuciones y Sostenibilidad, 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 2024 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, Retribuciones y Sostenibilidad y aprobados por el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad.

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	16.013.204	100,00

	Número	% sobre emitidos
Votos negativos		0,00
Votos a favor	16.013.204	100,00
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, Retribuciones y Sostenibilidad, 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, Retribuciones y Sostenibilidad: 10.500 €.

- Consejera Coordinadora: 10.500 €.

Los componentes fijos devengados en el ejercicio 2024 son los establecidos en la política de remuneraciones del periodo 2022-2024. En 2024 las retribuciones fijas han sido las mismas que el año anterior y las remuneraciones por dietas han aumentado para algunos consejeros debido al mayor número de sesiones de las comisiones celebradas.

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 2024 ha sido:

1º.- Retribución fija: aprobada por el Consejo de Administración del 29 de febrero de 2024 por importe de 225.250 €.

2º.- Retribución variable a corto plazo: la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad 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 2024 aprobando una retribución variable del 33,73% que se aplicará a la retribución fija, por debajo del máximo establecido del 36,60%.

En el ejercicio 2023:

1º.- Retribución fija: aprobada por el Consejo de Administración del 28 de febrero de 2023 por importe de 215.250 €.

2º.- Retribución variable a corto plazo: la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad 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 2023 aprobando una retribución variable del 20,65% que se aplicó a la retribución fija, por debajo del máximo establecido del 36,60%

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 2024 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 11 de abril de 2024 se suscribió un nuevo contrato con el Presidente y Primer Ejecutivo consecuencia de haber sido renovado en su cargo como consejero y Presidente ejecutivo.

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 2024 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 2024
Don RICARDO PUMAR LOPEZ	Presidente Ejecutivo	Desde 01/01/2024 hasta 31/12/2024
Don ESTEBAN JIMENEZ PLANAS	Vicepresidente Dominical	Desde 01/01/2024 hasta 31/12/2024
INCRECISA, S.L.	Consejero Dominical	Desde 01/01/2024 hasta 31/12/2024
Don AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	Consejero Dominical	Desde 01/01/2024 hasta 31/12/2024
Don JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	Consejero Dominical	Desde 01/01/2024 hasta 31/12/2024
Don SALVADOR GRANELL BALEN	Consejero Dominical	Desde 01/01/2024 hasta 31/12/2024
Don JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	Consejero Independiente	Desde 01/01/2024 hasta 31/12/2024
Don BRITA HEKTOEN WERGELAND	Consejero Independiente	Desde 01/01/2024 hasta 31/12/2024
Don CANDELAS ARRANZ PUMAR	Consejero Dominical	Desde 01/01/2024 hasta 31/12/2024
Don ALBERTO DE HOYOS-LIMON PUMAR	Consejero Dominical	Desde 01/01/2024 hasta 31/12/2024
Don LUIS ALARCON DE FRANCISCO	Consejero Dominical	Desde 01/01/2024 hasta 31/12/2024
Don ANTONIO ROMAN LOZANO	Consejero Dominical	Desde 01/01/2024 hasta 31/12/2024
Don BLANCA CONRADI TRUEBA	Consejero Dominical	Desde 01/01/2024 hasta 31/12/2024
Don GUILLERMO PUMAR ORTIZ	Consejero Dominical	Desde 11/04/2024 hasta 31/12/2024
Don FERNANDO PUMAR LOPEZ	Consejero Dominical	Desde 01/01/2024 hasta 11/04/2024
Don MARIA LUISA GARCIA GARCIA	Consejero Independiente	Desde 11/04/2024 hasta 31/12/2024
Don JORGE SEGURA RODRIGUEZ	Consejero Independiente	Desde 01/01/2024 hasta 11/04/2024

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 2024	Total ejercicio 2023
Don RICARDO PUMAR LOPEZ	19	19		225	76				339	295
Don ESTEBAN JIMENEZ PLANAS	42	25							67	48
INCRECISA, S.L.	19	18							37	36
Don AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	19	20							39	38
Don JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	19	18							37	36
Don SALVADOR GRANELL BALEN	19	19							38	37
Don JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	29	25							54	55
Don BRITA HEKTOEN WERGELAND	29	25							54	54
Don CANDELAS ARRANZ PUMAR	19	17							36	37
Don ALBERTO DE HOYOS-LIMON PUMAR	19	19							38	37
Don LUIS ALARCON DE FRANCISCO	19	19							38	34
Don ANTONIO ROMAN LOZANO	19	19							38	37
Don BLANCA CONRADI TRUEBA	19	18							37	24
Don GUILLERMO PUMAR ORTIZ	14	10							24	
Don FERNANDO PUMAR LOPEZ	5	6							11	37
Don MARIA LUISA GARCIA GARCIA	21	18							39	
Don JORGE SEGURA RODRIGUEZ	8	6							14	55

Observaciones

En el ejercicio 2023 adicionalmente a las recogidas en el cuadro anterior se devengaron retribuciones de los consejeros Menezpla, S.L. y Don Andrés Claudio Fernández Romero por importes de 18 y 11 miles de euros, respectivamente, correspondientes al periodo 1 de enero de 2023 a 14 de abril de 2023.

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 2024		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2024		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2024	
		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	22.500	22.500					0,00			22.500	22.500

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 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
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 2024	Total ejercicio 2023
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 2024		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2024		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2024	
		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 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
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 2024 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 2024 sociedad	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2024 grupo	
Don RICARDO PUMAR LOPEZ	339				339						339
Don ESTEBAN JIMENEZ PLANAS	67				67						67
INCRECISA, S.L.	37				37						37
Don AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	39				39						39
Don JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	37				37						37
Don SALVADOR GRANELL BALEN	38				38						38

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 2024 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 2024 sociedad	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2024 grupo	
Don JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	54				54						54
Don BRITA HEKTOEN WERGELAND	54				54						54
Don CANDELAS ARRANZ PUMAR	36				36						36
Don ALBERTO DE HOYOS- LIMON PUMAR	38				38						38
Don LUIS ALARCON DE FRANCISCO	38				38						38
Don ANTONIO ROMAN LOZANO	38				38						38
Don BLANCA CONRADI TRUEBA	37				37						37
Don GUILLERMO PUMAR ORTIZ	24				24						24
Don FERNANDO PUMAR LOPEZ	11				11						11
Don MARIA LUISA GARCIA GARCIA	39				39						39

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 2024 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 2024 sociedad	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2024 grupo	
Don JORGE SEGURA RODRIGUEZ	14				14						14
TOTAL	940				940						940

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 2024	% Variación 2024/2023	Ejercicio 2023	% Variación 2023/2022	Ejercicio 2022	% Variación 2022/2021	Ejercicio 2021	% Variación 2021/2020	Ejercicio 2020
Consejeros ejecutivos									
Don RICARDO PUMAR LOPEZ	339	14,92	295	-9,79	327	-25,00	436	59,71	273
Consejeros externos									
Don ESTEBAN JIMENEZ PLANAS	67	39,58	48	-	0	-	0	-	0
INCRECISA, S.L.	37	2,78	36	-2,70	37	2,78	36	16,13	31

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

	Importes totales devengados y % variación anual								
	Ejercicio 2024	% Variación 2024/2023	Ejercicio 2023	% Variación 2023/2022	Ejercicio 2022	% Variación 2022/2021	Ejercicio 2021	% Variación 2021/2020	Ejercicio 2020
Don FERNANDO PUMAR LOPEZ	11	-70,27	37	0,00	37	68,18	22	-	0
Don GUILLERMO PUMAR ORTIZ	24	-	0	-	0	-	0	-	0
Don AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	39	2,63	38	2,70	37	2,78	36	9,09	33
Don ALBERTO DE HOYOS-LIMON PUMAR	38	2,70	37	0,00	37	-	0	-	0
Don SALVADOR GRANELL BALEN	38	2,70	37	0,00	37	2,78	36	16,13	31
Don ANTONIO ROMAN LOZANO	38	2,70	37	42,31	26	-	0	-	0
Don JORGE SEGURA RODRIGUEZ	14	-74,55	55	5,77	52	6,12	49	11,36	44
Don MARIA LUISA GARCIA GARCIA	38	-	0	-	0	-	0	-	0
Don JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	55	0,00	55	5,77	52	6,12	49	13,95	43
Don BRITA HEKTOEN WERGELAND	55	0,00	55	5,77	52	6,12	49	13,95	43
Don CANDELAS ARRANZ PUMAR	36	-2,70	37	5,71	35	6,06	33	13,79	29
Don LUIS ALARCON DE FRANCISCO	38	11,76	34	30,77	26	-	0	-	0
Don BLANCA CONRADI TRUEBA	37	54,17	24	-	0	-	0	-	0
Don JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	37	2,78	36	-2,70	37	5,71	35	16,67	30
Resultados consolidados de la sociedad									
	20.606	82,27	11.305	-24,66	15.006	24,87	12.017	-42,99	21.080

	Importes totales devengados y % variación anual								
	Ejercicio 2024	% Variación 2024/2023	Ejercicio 2023	% Variación 2023/2022	Ejercicio 2022	% Variación 2022/2021	Ejercicio 2021	% Variación 2021/2020	Ejercicio 2020
Remuneración media de los empleados									
	48	4,35	46	-2,13	47	11,90	42	7,69	39

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:

[26/02/2025]

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

- [] Si
[✓] No