

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

Cuentas Anuales del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019 e Informe de
Gestión, junto con el Informe de
Auditoría de Cuentas Anuales emitido por
un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al socio único de Insur Promoción Integral, S.L. (Sociedad Unipersonal):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Insur Promoción Integral, S.L. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de Existencias Inmobiliarias. Evaluación de posibles deterioros

Descripción

La Sociedad posee una cartera de suelos, promociones de viviendas en curso y promociones de viviendas terminadas, ubicadas en el territorio nacional, cuyo valor en libros a 31 de diciembre de 2019 asciende a 73 millones de euros. La Sociedad valora estas existencias a coste de adquisición o a valor de mercado si este último fuera inferior, y utiliza terceros ajenos a la entidad como expertos para determinar el valor de mercado de sus existencias con periodicidad anual.

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

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

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

Valoración de Existencias Inmobiliarias: Evaluación de posibles deterioros

Descripción

Procedimientos aplicados en la auditoría

inmobiliarios en propiedad de la Sociedad.

Adicionalmente, y para adquisiciones de existencias realizadas en el ejercicio, hemos llevado a cabo pruebas sustantivas de detalle sobre una muestra, en bases selectivas, solicitando la documentación soporte de su adquisición, a fin de concluir sobre la corrección de su contabilización.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en la nota 7 de las cuentas anuales del ejercicio.

Valoración de participaciones mantenidas en sociedades del Grupo y asociadas y créditos a largo plazo concedidas a las mismas

Descripción

La Sociedad mantiene participaciones en el capital social de sociedades del Grupo y asociadas que no cotizan en mercados regulados, así como créditos a largo plazo concedidos a las mismas, cuyo valor neto contable asciende a 61 y 11 millones de euros, respectivamente (véase notas 6.b y 13).

La valoración de tales participaciones y créditos requiere de la aplicación de juicios y estimaciones significativos por parte del administrador único en lo que respecta a la determinación de su importe recuperable, para lo que, dada la actividad de naturaleza inmobiliaria de las sociedades participadas y/o deudoras, la Sociedad considera como mejor evidencia de dicho importe recuperable la evaluación del patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en los activos

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido el entendimiento de los procedimientos llevados a cabo por la Sociedad para evaluar los deterioros contables a registrar en relación con sus participaciones mantenidas en sociedades del Grupo y asociadas y los créditos a largo plazo concedidos a las mismas, evaluando la razonabilidad del método de valoración empleado para ello.

En aquellos casos en los que el análisis realizado muestra que existen indicios de deterioro hemos revisado la información y los parámetros que se han utilizado para la determinación del deterioro. En este sentido, hemos obtenido las estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad en relación a los importes recuperables de las inversiones, verificando la coherencia y corrección aritmética de los mismos.

Valoración de participaciones mantenidas en sociedades del Grupo y asociadas y créditos a largo plazo concedidas a las mismas

Descripción

inmobiliarios propiedad de dichas sociedades participadas y, en su caso, deudoras en la fecha de la valoración.

Los aspectos mencionados suponen que consideremos la situación descrita como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Adicionalmente hemos obtenido los estados financieros al cierre del ejercicio de las sociedades participadas, dado que a efectos de la determinación del deterioro sobre las mismas se ha considerado su patrimonio neto corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración, habiendo evaluado la corrección aritmética de los deterioros registrados, en su caso. En este contexto, hemos evaluado y revisado el trabajo de auditoría realizado en relación a la información financiera de las mismas, auditadas o revisadas por nosotros como componentes de la Sociedad, así como revisado los informes de valoración de terceros que soportan las plusvalías tácitas consideradas en los análisis realizados por la Sociedad.

En lo que respecta a la determinación del importe recuperable de los créditos concedidos, hemos llevado a cabo pruebas sustantivas de detalle mediante la revisión de los vencimientos de los contratos formalizados, realizando un análisis de la solvencia financiera y patrimonial del deudor y de las garantías existentes, en su caso, de recuperación de dichos créditos.

Por último, hemos evaluado que los desgloses de información incluidos en las notas 6.b y 13 de las cuentas anuales adjuntas en relación con este aspecto resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 15 de las cuentas anuales, que describe una incertidumbre relacionada con el resultado y los efectos que la situación de crisis del COVID 19 podría llegar a producir en las operaciones futuras de la Sociedad. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad del administrador único de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales

El administrador único es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, el administrador único es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el administrador único tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

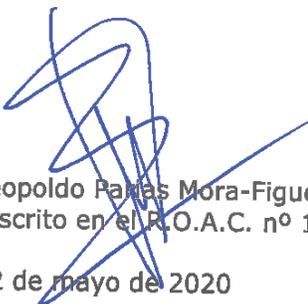
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

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

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

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

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692


Leopoldo Parás Mora-Figueroa
Inscrito en el R.O.A.C. nº 17468

22 de mayo de 2020



DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 07/20/00629
98,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o Internacional

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación al administrador único de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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



CLASE 8ª



ON7651452

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

El Administrador Único de INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) en el día de hoy, 31 de marzo de 2020, formula las cuentas anuales, el Informe de Gestión, y la propuesta de distribución del resultado referidos al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, todo ello recogido en el anverso de los folios de papel timbrado del Estado, numerados correlativamente del 7651387 al 7651451 todos inclusive, de la Serie ON, clase 8ª, de 3 céntimos de euro cada uno, en cumplimiento de la legislación vigente.

Sevilla, a 31 de marzo de 2020

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



CLASE 8.ª

RENTAS Y GANANCIAS FINANCIERAS



ON7651387

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

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2019		31/12/2018		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2019		31/12/2018	
ACTIVO NO CORRIENTE		84.454	79.190			PATRIMONIO NETO	Nota 8	89.776	88.278		
Inmovilizado material		85	103			FONDOS PROPIOS-		89.776	88.278		
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		86	103			Capital		51.917	51.917		
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	240	-			Capital suscrito		51.917	51.917		
Terrenos		12	-			Prima de suscripción		28.276	28.276		
Construcciones		228	-			Reservas		7.952	6.446		
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Nota 6-b	71.988	71.335			Legal y estatutarias		1.005	636		
Instrumentos de patrimonio		60.618	63.257			Otras reservas		6.947	5.810		
Creditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 13	11.170	8.078			Otras aportaciones de socios		200	133		
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 5-a	8.509	93			Resultado del ejercicio		8.353	3.692		
Otros activos financieros		8.509	93			Dividendo a cuenta		(6.923)	(2.186)		
Activos por impuesto diferido	Nota 11	3.631	3.569								
						PASIVO NO CORRIENTE		17.233	7.988		
						Provisiones a largo plazo		182	182		
						Otras provisiones		182	182		
						Deudas a largo plazo	Nota 9	2.224	5.137		
						Deudas con entidades de crédito a largo plazo		2	21		
						Otros pasivos financieros	Nota 13	14.617	4.974		
						Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		198	271		
						Pasivos por impuesto diferido					
ACTIVO CORRIENTE		97.348	74.310			PASIVO CORRIENTE		75.001	53.544		
Existencias	Nota 7	74.837	67.276			Provisiones a corto plazo		347	292		
Terrenos y Solares		15.949	26.337			Deudas a corto plazo	Nota 9	49.361	36.819		
Obra en curso de construcciones		39.221	28.995			Deudas con entidades de crédito a largo plazo		23.980	18.295		
Edificios construidos		17.397	1.915			Deudas con entidades de crédito a corto plazo		3.806	6.292		
Edificios adquiridos		300	-			Otros pasivos financieros a largo plazo		-	10.392		
Anticipos a proveedores		1.210	26			Otros pasivos financieros a corto plazo		21.675	-		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 6-c	8.882	5.840			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 10	25.293	17.733		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.231	2.087			Proveedores		-	11		
Clientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 13	6.119	3.332			Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 13	12.072	6.187		
Deudores varios		365	143			Acreedores varios		279	2.252		
Personal		33	53			Personal (remuneraciones pendientes de pago)		363	378		
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 11	1.104	225			Otros deudas con las Administraciones Públicas	Nota 11	2.080	1.278		
Inversiones financieras a corto plazo		5	-			Anticipos de clientes	Nota 7	10.559	7.626		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 13	59	34								
Creditos a empresas del grupo		39	34								
Periodificaciones a corto plazo		276	287								
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		13.837	10.873								
Tesorería											
TOTAL ACTIVO		182.000	149.410			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		182.000	149.410		

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2019



ON7651388

CLASE 8.ª

INSUR PROMOCION INTEGRAL, S.L. (Sociedad Unipersonal)**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Importe neto de la cifra de negocios			
Ventas	Nota 12	20.417	27.997
Arrendamientos		12.271	21.588
Prestación de servicios		-	95
8.146			6.314
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 7	25.707	(2.699)
Aprovisionamientos	Nota 12	(35.377)	(15.012)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(16.085)	(2.973)
Trabajos realizados por otras empresas		(18.771)	(11.748)
Otros aprovisionamientos		(521)	(291)
Otros ingresos de explotación		27	23
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		27	23
Gastos de personal	Nota 12	(2.867)	(2.805)
Sueldos, salarios y asimilados		(2.255)	(2.298)
Cargas sociales		(612)	(507)
Otros gastos de explotación	Nota 12	(3.963)	(3.091)
Servicios exteriores		(3.647)	(2.764)
Tributos		(115)	(103)
Otros gastos de gestión corriente		(201)	(224)
Amortización del inmovilizado	Notas 4-a y 5	(23)	(33)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.921	4.380
Ingresos financieros			
De participaciones en instrumentos de patrimonio	Notas 12 y 13	6.161	512
- En empresas del grupo y asociadas		5.925	420
- En terceros		4.098	420
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.827	-
- En empresas del grupo y asociadas		236	92
- En terceros		234	90
Gastos financieros	Nota 12	2	2
Por empresas del grupo y asociadas		(819)	(617)
Por deudas con terceros		(173)	(41)
Gastos financieros capitalizados		(1.660)	(1.293)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Notas 4-h y 12	1.014	717
Resultado de enajenaciones de instrumentos financieros		(100)	540
Deterioros y pérdidas		-	792
RESULTADO FINANCIERO	Notas 6 y 12	(100)	(252)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		5.242	435
Impuestos sobre beneficios	Nota 11	(810)	(1.123)
RESULTADO DEL EJERCICIO		8.953	3.692

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.



ON7651390

CLASE 8.^a

Sociedad Unipersonal

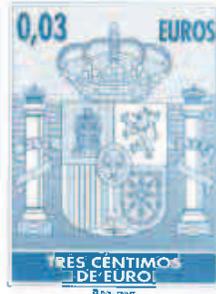
INSUR PROMOCION INTEGRAL, S.L. (Sociedad Unipersonal)**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**
(Miles de Euros)

	Capital escriturado	Prima de asunción	Reserva Legal	Reserva Voluntaria	Reservas de fusión	Otras aportaciones de socios	Dividendo a cuenta	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017	49.033	25.392	435	3.624	386	90	-	2.008	80.968
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(7)	-	-	-	3.692	3.685
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	3.625
Aumentos de capital (Nota B)	2.884	2.884	-	-	-	-	-	-	5.768
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(2.186)	-	(2.186)
Otras operaciones (Nota B)	-	-	-	-	-	-	-	-	43
Distribución del resultado del 2017	-	-	201	1.807	-	-	-	(2.008)	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	51.917	28.276	636	5.424	386	133	(2.186)	3.692	88.278
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	8.353	8.353
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	(6.922)	-	(6.922)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(6.922)	-	(6.922)
Otras operaciones	-	-	-	-	-	67	-	-	67
Distribución del resultado del 2018	-	-	369	1.137	-	-	2.186	(3.692)	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019	51.917	28.276	1.005	6.561	386	200	(6.922)	8.353	89.776

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.



CLASE 8.^a



0N7651391

INSUR PROMOCION INTEGRAL, S.L. (Sociedad Unipersonal)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(8.327)	(5.100)
Ajustes al resultado:			
- Amortización del inmovilizado		9.163	4.815
- Deterioro y pérdidas		(5.110)	(359)
- Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 4-a y 5	23	33
- Variación de provisiones		100	252
- Ingresos financieros		-	(792)
- Gastos financieros		55	13
- Devengo Plan acciones I/p		(6.161)	(512)
Cambios en el capital corriente		819	617
- Existencias		54	30
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(11.817)	(8.302)
- Otros activos corrientes	Nota 7	(16.331)	(9.489)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(3.054)	(2.321)
- Otros activos y pasivos no corrientes		11	78
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		7.560	3.430
- Pagos de intereses		(3)	-
- Cobros de intereses		(563)	(1.254)
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(760)	(1.329)
		197	92
		-	(17)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(5.790)	(5.621)
Pagos por inversiones			
- Empresas del grupo y asociadas		(18.218)	(7.212)
- Inmovilizado material	Nota 6	(18.175)	(7.180)
- Otros activos financieros		(6)	(15)
Cobros por desinversiones		(37)	(17)
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 6	12.428	1.591
		12.428	1.591
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		17.091	15.317
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		18.078	17.083
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 9	-	5.781
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 9	5.975	23.706
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 9	(3.621)	(15.717)
- Emisión de deudas con empresas del grupo	Nota 13	15.724	6.856
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo		-	(3.543)
Cobros y Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(997)	(1.766)
- Pago de dividendo a cuenta	Nota 3	(6.922)	(2.186)
- Cobros de dividendos con empresas del grupo y asociadas	Nota 12, e)	5.925	420
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		2.964	4.596
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		10.873	6.277
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		13.837	10.873

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.



0N7651393

CLASE 8.ª



Con fecha 19 de diciembre de 2017 el Socio Único realizó una ampliación de capital social suscrita mediante una aportación no dineraria consistente en la entrega de las participaciones en las sociedades Hacienda la Cartuja, S.L.U., Cominsur, S.L.U. e IDS Construcción y Desarrollos S.A. por un importe total de 23.296.214 euros, de los cuales 11.648.107 euros se correspondían con capital social y 11.648.107 euros con prima de ascunción.

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

La Sociedad hasta el 31 de diciembre de 2016 no disponía de medios materiales y humanos propios, existiendo hasta esa fecha un contrato de gestión con la sociedad Inmobiliaria del Sur, S.A. por el que se le retribuía en un 5% del precio total de las ventas de las promociones inmobiliarias que gestionaba. Por este concepto en el ejercicio 2016 se devengaron gastos por importe de 1.273 miles de euros. Al 1 de enero de 2017, y dentro del proceso de reorganización societaria del Grupo que encabezó su Socio Único Inmobiliaria del Sur, S.A., fueron traspasados a la Sociedad la totalidad del personal del grupo asignado al negocio de promoción inmobiliaria. A partir de esa fecha el contrato de gestión en la parte referida a la gestión de la actividad de promoción quedó resuelto. No obstante, durante el ejercicio 2017 se devengaron gastos del referido contrato referido a promociones terminadas sustancialmente a 31 de diciembre de 2016 y parcialmente entregadas durante el ejercicio 2017 por importe de 581 miles de euros. Desde el 1 de enero de 2017, Inmobiliaria del Sur, S.A., como sociedad cabecera del Grupo, presta servicios corporativos a las distintas empresas del Grupo, habiéndose devengado por este concepto gastos en la Sociedad en el ejercicio 2019 por importe de 2.390 miles de euros (1.792 miles de euros en 2018) (véase Nota 13).

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, no obstante, está dispensada de obligación de consolidar por encontrarse dentro de un grupo superior cuya cabecera es Inmobiliaria del Sur, S.A., con domicilio social en Sevilla, siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 del Grupo Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes han sido formuladas en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el 27 de febrero de 2020 y serán depositadas en el Registro Mercantil de Sevilla tras su aprobación en la Junta General Ordinaria de Accionistas. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 del Grupo Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes fueron formuladas en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el 26 de febrero de 2019 y fueron depositadas en el Registro Mercantil de Sevilla tras su aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información referente a cuestiones medioambientales.



CLASE 8.^a



ON7651394

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad-

Estas cuentas anuales se han formulado por el Administrador Único de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

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

b) Imagen fiel-

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

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2018 fueron aprobadas por decisión del Socio Único, en competencia de la Junta General Ordinaria de Socios, el 28 de junio de 2019.

c) Principios contables no obligatorios aplicados-

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

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

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Notas 4-a, 4-b, 4-d, 4-e, 5, 6 y 7).
- La vida útil de los activos materiales, e inversiones inmobiliarias (véase Nota 4-a y 4-b).



CLASE 8.ª



ON7651395

- El cálculo de provisiones (véase Nota 4-j).
- La probabilidad de obtención de beneficios fiscales futuros a la hora de registrar activos por impuestos diferidos (véase Nota 4-f y 11-e).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

e) Comparación de la Información-

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2019 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2018.

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

f) Cambios en criterios contables-

Durante el ejercicio 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2018.

g) Corrección de errores-

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2018.

h) Agrupación de partidas-

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

3. Distribución del resultado

La Sociedad ha obtenido beneficios en el ejercicio, por lo que la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019 que el Administrador Único de la Sociedad someterá a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Socios es la siguiente:



ON7651396

CLASE 8.ª

	Miles de Euros
<i>Base de reparto</i>	
Pérdidas y Ganancias	8.353
Total	8.353
<i>Distribución</i>	
Reserva Legal	835
Reservas voluntarias	596
Dividendos	6.922
Total	8.353

Por decisión del Socio Único de fecha 27 de diciembre de 2019, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, se ha acordado la distribución de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2019 por importe de 6.922 miles de euros, a razón de 1,90 euros por cada una de las participaciones sociales que componen el capital social.

El dividendo a cuenta ha sido pagado con fecha 27 de diciembre de 2019.

El dividendo a cuenta ha sido realizado con base al estado contable de liquidez al que se refiere el artículo 227 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por decisión del Socio Único de fecha 27 de diciembre de 2019. El estado demostrativo de liquidez que ha servido de base para el reparto ha sido el siguiente:

	Miles de euros
Efectivo en caja y bancos	10.444
Disponible en cuentas de crédito	4.247
Disponible en póliza con sociedad matriz	3.626
Saldos en cuentas de clientes y efectos a cobrar	1.704
	20.021

Con esta propuesta de distribución del resultado que se propone a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Socios no habrá lugar al pago de un dividendo complementario.

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

Por tanto, la cuantía a distribuir no excede de los límites impuestos por la legislación aplicable.

4. Normas de valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales de los ejercicios 2019 y 2018, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:



CLASE 8.^a



ON7651397

a) Inmovilizado material-

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de Vida Útil Estimada
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado	10

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2019 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 23 miles de euros (20 miles de euros en el ejercicio 2018).

b) Inversiones inmobiliarias-

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance adjunto recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4-a, relativa al inmovilizado material.

En el caso concreto de los deterioros de valor de inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a partir de valoraciones realizadas por terceros independientes (véase Nota 5).



CLASE 8.ª



0N7651398

Durante el ejercicio 2019 no se han registrado cargos a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias (13 miles de euros en 2018).

c) Arrendamientos-

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

Arrendamiento operativo

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

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

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

d) Instrumentos financieros-

Activos financieros

Clasificación-

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- Activos financieros mantenidos para negociar: son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras (por ejemplo avales) ni han sido designados como instrumentos de cobertura.
- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.



ON7651399

CLASE 8*

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Desde el 1 de enero de 2010, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior -

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Los activos financieros mantenidos para negociar se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es realizar un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros-

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.



0N7651400

CLASE 8.^a

INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en la cuenta "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo del balance abreviado al cierre del ejercicio.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Instrumentos de patrimonio-

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

e) Existencias-

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

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

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

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

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



CLASE 8.^a



ON7651401

f) Impuesto sobre beneficios-

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

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

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

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

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

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

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

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

g) Ingresos y gastos-

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

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



CLASE 8.^a



ON7651402

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

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

h) Costes por intereses-

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

En la medida en que los fondos proceden de préstamos genéricos, el importe de los costes por intereses susceptibles de ser capitalizados se determina aplicando una tasa de capitalización a la inversión efectuada en dicho activo. Esta tasa de capitalización es la media ponderada de los costes por intereses aplicables a los préstamos recibidos por la Sociedad, que han estado vigentes en el periodo, y que son diferentes de los específicamente formalizados para financiar algunos activos. El importe de los costes por intereses, capitalizados durante el periodo, no excede del total de costes por intereses en que se ha incurrido durante ese mismo periodo.

El importe capitalizado en existencias por intereses financieros en el ejercicio 2019 ha sido de 1.014 miles de euros (717 miles de euros en el ejercicio 2018).

i) Periodificaciones a corto plazo-

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

j) Provisiones y contingencias-

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

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



ON7651403

CLASE 8.^a

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

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

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

k) Transacciones con vinculadas-

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

l) Pagos basados en acciones-

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

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

El Consejo de Administración del Socio Único en su reunión de fecha 24 de noviembre de 2016 aprobó un Plan de Retribución de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones de la sociedad dominante. El Plan se concedió a determinados directivos del Grupo y al Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo de la sociedad dominante del Grupo al que pertenece la Sociedad. El plan de Retribución está condicionado a la consecución de determinados objetivos establecidos en el Plan Estratégico del Grupo 2016-2020 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 del Grupo, en su sesión celebrada el 1 de abril de 2017, acordase, por un lado, la modificación de la política de remuneraciones de los consejeros para el período 2015-2017, y, por otro lado, la correspondiente modificación estatutaria. La Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad dominante del Grupo aprobó el Plan de Retribución en acciones



0N7651404

del Presidente y primer ejecutivo con la consiguiente modificación de la política de remuneraciones de los consejeros y la consiguiente modificación estatutaria.

El Plan de Retribución cuyo objeto consiste en la entrega de un número máximo de 99.029 acciones de la sociedad dominante del Grupo, que valoradas al valor razonable de la fecha de concesión (8,30 euros/acción) supone el compromiso de una retribución máxima equivalente a un importe total de 822 miles de euros.

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 2020, con fecha límite el 5 de julio de 2021, fecha en la que las acciones serán entregadas a los beneficiarios siempre y cuando se hayan cumplido las siguientes condiciones:

1. Que el beneficiario permanezca, de forma ininterrumpida, en la plantilla de la sociedad dominante o de otra entidad perteneciente al Grupo Inmobiliaria del Sur, desde el día de la concesión del Plan de Retribución hasta el 28 de febrero de 2021.
2. Que el Grupo Inmobiliaria del Sur obtenga unos resultados consolidados, acumulados de los ejercicios 2016-2020, ambos inclusive, superiores a un determinado porcentaje o umbral de los previstos en el Plan Estratégico 2016-2020.
3. Que el beneficiario cumpla con sus objetivos individuales o personales, fijados para el mismo en el Plan Estratégico 2016-2020, en razón de su concreta área o ámbito de actividad dentro del Grupo Inmobiliaria del Sur.

Parte de los directivos incluidos en el Plan de retribución pertenecen a la Sociedad y a empresas del Grupo Inmobiliaria del Sur. El Consejo de Administración de la sociedad dominante, es decir Inmobiliaria del Sur, S.A., decidió que no habrá contraprestación por parte de las sociedades filiales afectadas a la mencionada sociedad dominante (véase Nota 8).

m) Partidas corrientes y no corrientes

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

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

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:



0N7651405

CLASE 8.^a

Ejercicio 2019-

	Miles de euros					
	Saldo al 31-12-18	Entradas o Dotaciones	Traspasos desde existencias	Traspasos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-12-19
Coste						
Suelo	-	12	-	-	-	12
Construcción	-	228	-	-	-	228
Amortización acumulada	-	-	-	-	-	-
Deterioro	-	-	-	-	-	-
Total coste neto	-	240	-	-	-	240

Con fecha 17 de diciembre de 2019 la sociedad participada Hacienda La Cartuja, S.L.U., en ese momento íntegramente propiedad de la Sociedad (véase Nota 6-b) ha realizado una reducción de capital con devolución de aportaciones por importe de 5.002 miles de euros (véase Nota 6-b). La devolución de aportaciones se ha realizado en especie y ha consistido en la entrega, entre otros activos inmobiliarios, de un local de oficinas y una plaza de aparcamiento en el edificio Cartuja Center de Tomares (Sevilla), que se encontraban registrados como inversiones inmobiliarias en la sociedad participada Hacienda La Cartuja, S.L.U.

Ejercicio 2018-

	Miles de euros					
	Saldo al 31-12-17	Entradas o dotaciones	Traspasos desde existencias	Traspasos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-12-18
Coste						
Suelo	665	-	-	-	(665)	-
Construcción	665	-	-	-	(665)	-
Amortización acumulada	(8)	(13)	-	-	21	-
Deterioro	-	-	-	-	-	-
Total coste neto	1.322	(13)	-	-	(1.309)	-

El 28 de diciembre de 2018, la Sociedad aportó la totalidad de sus Inversiones inmobiliarias a dicha fecha en la ampliación de capital no dineraria realizada por la sociedad Insur Patrimonial, S.L.U. Ambas sociedades están íntegramente participadas por Inmobiliaria del Sur, S.A. (véase Nota 6-b).

En 2019, las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

La situación, al cierre del ejercicio 2019, de los inmuebles para arrendamientos era la siguiente:



ON7651406

CLASE 8.ª

	M ² Totales	M ² Alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas	233	233	-
	233	233	-

	Totales	Alquiladas	Pendientes de alquiler
Plazas de aparcamiento	1	1	-
	1	1	-

La única inversión incluida en este epígrafe es un local de oficina y una plaza de aparcamiento, en el edificio Cartuja Center (Tomares, Sevilla) (véase Nota 6-b).

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad no ha obtenido ingresos por arrendamiento derivados de rentas procedentes de inversiones inmobiliarias al haberse recibido los inmuebles el 17 de diciembre de 2019 según se ha indicado con anterioridad.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no tiene compromisos de inversión en relación al epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" en nuevos activos y tiene compromisos para la adecuación de los activos existentes por importes no significativos.

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

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019, calculado en función de las valoraciones realizadas por la compañía CBRE Valuation Advisory, S.A., tasador independiente no vinculado a la Sociedad, asciende a 240 miles de euros.

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

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



CLASE 8.^a
CONCEPTOS DE INGRESOS Y GASTOS



ON7651407

6. Inversiones financieras (largo y corto plazo) y Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

a) Inversiones financieras a largo plazo-

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
Otros activos financieros	8.385	-	124	8.509
Total	8.385	-	124	8.509

Con fecha 4 de abril de 2019 se ha alcanzado un acuerdo con el accionista de la participada IDS Madrid Manzanares, S.A., Gestafin Global Investment, S.L., para, una vez finalizada la promoción terciaria que desarrolla esta sociedad y realizadas determinadas operaciones mercantiles de reparto de dividendos y reducción de capital, la compra por parte de la Sociedad de las acciones que este accionista titula de IDS Madrid Manzanares, S.A., pasando en ese momento la Sociedad a ostentar el 90% del capital social. El precio de compra de las acciones se determina en función de unos parámetros de valoración del edificio que permanecerá en el balance de la sociedad participada, el coste de construcción del mismo y del Patrimonio Neto de la sociedad participada en el momento de ejecutarse la compra, entre otros factores. El importe de 8.385 miles de euros es la mejor estimación del desembolso a realizar por parte de la Sociedad a la fecha de cierre del ejercicio 2019 por este compromiso de compra. La operación se realizará, previsiblemente, a lo largo del ejercicio 2020. El pasivo por el compromiso de pago por esta operación se encuentra registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo corriente del balance adjunto (véase Nota 9-b). Tras la compra del 40% del capital social de esta sociedad, la misma contará, como único activo inmobiliario en su balance, con un edificio de oficinas de aproximadamente 14.000 m2 sobre rasante y 200 plazas de aparcamiento que se destinará a arrendamiento, y cuyo contrato por el 100% de la superficie del edificio se encuentra ya formalizado.

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 31 de diciembre de 2018 era el siguiente:

	Miles de Euros			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	93	93
Total	-	-	93	93

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no tiene registradas correcciones por deterioro de valor en sus instrumentos financieros a largo plazo.

El importe registrado en el epígrafe "Créditos, derivados y otros" al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, se corresponde con las fianzas constituidas ante diferentes organismos públicos con vencimiento a largo.



CLASE 8.^a



0N7651408

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

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2019 en las diversas cuentas de "Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo", han sido los siguientes:

	Miles de euros			
	Saldo a 31/12/2018	Adiciones o Dotaciones	Salidas o Reducciones	Saldo a 31/12/2019
Inmovilizaciones financieras-				
Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	64.573	(a) 4.913	(b) (7.252)	62.234
Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 13)	8.078	(c) 13.270	(d) (10.178)	11.170
Deterioro de participaciones	(1.316)	(550)	450	(1.416)
	71.335	17.633	(16.980)	71.988

- (a) Las adiciones se corresponden con las siguientes operaciones: (i) Con fecha 19 de marzo de 2019, se ha constituido la sociedad IDS Montevilla Residencial, S.A.U con un capital social inicial que ascendía a 60 miles de euros y una prima de emisión por importe de 240 miles de euros, totalmente desembolsadas en el momento de la constitución por la Sociedad. Con fecha 23 de julio de 2019 IDS Montevilla Residencial, S.A. ha realizado una nueva ampliación de capital social por importe de 1.340 miles de euros y una prima de emisión de 5.360 miles de euros, de los cuales la Sociedad ha suscrito y desembolsado la cantidad de 4.600 miles de euros, correspondiendo 920 miles de euros a capital social y 3.680 miles de euros a prima de emisión. Tras la ampliación de capital social la sociedad IDS Montevilla Residencial, S.A.U. ha perdido su carácter unipersonal ostentando la Sociedad una participación equivalente al 70% del capital social de IDS Residencial Montevilla, S.A. (ii) El importe restante, que asciende a 13 miles de euros, se corresponde al devengo del plan a largo plazo en acciones correspondientes a directivos en otras sociedades dependientes (véase Nota 8).
- (b) Las reducciones se corresponden con las siguientes operaciones: (i) Con fecha 17 de diciembre de 2019 la sociedad participada Hacienda La Cartuja, S.L.U., en ese momento íntegramente propiedad de la Sociedad ha acordado una reducción de capital de esta sociedad por importe de 5.002 miles de euros, mediante la amortización de participaciones sociales. La reducción de capital se ha realizado en especie y ha consistido en unos terrenos en San Juan de Aznalfarache (Sevilla), un local de oficinas y plazas de aparcamiento del edificio Cartuja Center en Tomares (Sevilla), un local comercial y plazas de aparcamiento, junto su deuda asociada, en Lucena (Córdoba) y la cesión de un crédito con Inmobiliaria del Sur, S.A. con el siguiente detalle:

	Tipo de activo	Miles de euros		
		Valor razonable	Deuda asociada	Importe de la reducción de capital
Inmuebles Tomares (Sevilla)	Inv. Inmob.	240	-	240
Inmuebles Tomares (Sevilla)	Existencias	95	-	95
Inmuebles Lucena (Córdoba)	Existencias	205	113	92
Terrenos San Juan de Aznalfarache (Sevilla)	Existencias	630	-	630
Crédito con Inmobiliaria del Sur, S.A.	Crédito	3.945	-	3.945
		5.115	113	5.002

De acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, la Sociedad como receptora de esta devolución en especie por amortización de sus participaciones sociales ha registrado los activos no monetarios recibidos a valor razonable por importe de 5.002 miles de euros, coincidiendo con el valor neto contable del porcentaje de la inversión que se da de baja.



ON7651409

CLASE 8ª

PROCESOS DE TRANSFERENCIA DE VALORES

- (ii) Con fecha 27 de diciembre de 2019 la Junta General de Accionistas de la sociedad participada IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. en la que la Sociedad ostenta una participación del 50% ha acordado una distribución de un dividendo con cargo a la totalidad de la prima de emisión por importe total de 4.500 miles de euros que ha sido registrado por la Sociedad como menor coste de su participación en esta sociedad participada por el importe equivalente de su participación de 2.250 miles de euros.
- (c) Los principales aumentos del ejercicio son las siguientes: (i) ampliación el préstamo concedido a la sociedad participada IDS Residencial Los Monteros, S.A. por importe inicial de 600 miles de euros en un importe adicional de 1.575 miles de euros. (ii) Préstamo por un importe de 1.500 miles de euros a la sociedad participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. para la financiación de su circulante y ha realizado un segundo desembolso de un préstamo participativo concedido en el ejercicio 2018 a esta misma sociedad por importe de 513 miles de euros. (iii) Préstamo por importe de 7.279 miles de euros a la sociedad participada IDS Montevilla Residencial, S.A. y otro préstamo a esta sociedad por importe de 1.890 miles de euros.
- (d) Las principales reducciones del ejercicio son las siguientes: (i) amortización parcial de un préstamo concedido a la sociedad participada IDS Boadilla Residencial, S.A. por importe de 3.000 miles de euros en un importe de 1.750 miles de euros (ii) amortización parcial de otro préstamo a la sociedad participada IDS Boadilla Residencial, S.A. por importe de 500 miles de euros en un importe de 65 miles de euros. (iii) amortización total de un préstamo que por importe de 7.279 miles de euros fue concedido en el mismo ejercicio 2019 a la sociedad participada IDS Montevilla Residencial, S.A. (iv) amortización parcial de un préstamo concedido a la sociedad participada IDS Montevilla Residencial, S.A. en el ejercicio 2019 por importe de 1.890 miles de euros en un importe de 511 miles de euros.

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2018 en las diversas cuentas de "Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo", fueron los siguientes:

	Miles de euros			
	Saldo a 31-12-17	Adiciones o Dotaciones	Salidas o Reducciones	Saldo a 31-12-18
Inmovilizaciones financieras- Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	62.253	(a) 3.019	(699) (b)	64.573
Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 13)	3.500	(c) 4.578		8.078
Deterioros	(1.064)	(561)	309	(1.316)
	64.689	7.036	(390)	71.335

- (a) Las adiciones se correspondieron con las siguientes operaciones: (i) Con fecha 30 de octubre de 2018, se constituyó la sociedad IDS Medina Azahara Residencial, S.A. (en la que la sociedad participa en un 50%) con un capital social inicial que asciende a 1.000 miles de euros y una prima de emisión por importe de 4.000 miles de euros, totalmente desembolsadas en el momento de la constitución. (ii) Con fecha 27 de septiembre de 2018 se realizó una aportación de socios por importe de 90 miles de euros a la asociada Urbanismo Concertado, S.A.-(iii) Con fecha 28 de diciembre de 2018 la Sociedad suscribió una ampliación de capital realizada por Insur Patrimonial, S.L., sociedad íntegramente participada por Inmobiliaria del Sur, S.A., mediante la aportación de un local comercial sito en Sevilla capital y el préstamo garantizado con hipoteca sobre el activo aportado. Conforme con normas y principios contable generalmente aceptados la aportación realizada se registró como una inversión en Insur Patrimonial, S.L.U. por un importe equivalente al valor neto contable de los activos monetarios entregados como contraprestación menos el valor de la deuda aportada que asciende a 417 miles de euros. (iv) El importe restante, que ascendía a 12 miles de euros, se correspondió al devengo del plan a largo plazo en acciones correspondientes a directivos en otras sociedades dependientes (véase Nota 8).
- (b) Las reducciones se correspondieron con las siguientes operaciones: (i) Con fecha 13 de diciembre de 2017 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. acordó una reducción de capital para devolución de aportaciones por importe de 941 miles de euros, mediante la reducción del valor nominal de las 168.000 acciones que pasaron de 18,60 a 13,00 euros. Esta reducción de capital se inscribió el 20 de marzo de 2018, por lo que la devolución de aportaciones a los accionistas tuvo lugar en el ejercicio 2018. La Sociedad tenía una participación del 30% en el capital social de Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (ii) Con posterioridad



ON7651410

CLASE 8.ª

Código de Clasificación: 8.01

a la ampliación de capital descrita en el apartado a) en relación a Insur Patrimonial, S.L.U., anterior la Sociedad transmitió a Inmobiliaria del Sur, S.A. (sociedad matriz) la totalidad de las participaciones que le fueron asignadas en la citada ampliación de capital al precio del valor de la aportación, coincidente con el valor nominal de las participaciones sociales asignadas (417 miles de euros). De acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, la venta de las participaciones sociales se registró en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta registrando el resultado por diferencia entre el valor en el que se registró el alta de la participación en Insur Patrimonial, S.L.U. y el valor de venta de las participaciones que ha generado un beneficio de 792 miles de euros.

- (c) Durante el ejercicio 2018, la Sociedad concedió a las Sociedades, IDS Residencial Los Monteros, S.A. e IDS Madrid Manzanares, S.A., préstamos por importes de 600 miles y 500 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente concedió tres préstamos participativos por un importe conjunto de 2.587 miles de euros a la Sociedad participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. para la financiación de la adquisición de tres parcelas. El importe restante, que ascendía a 891 miles de euros, se correspondía a la deuda interna que Insur Patrimonial, S.L.U. mantenía con la Sociedad al estar pendiente al cierre del ejercicio por parte de la entidad financiera la subrogación de Insur Patrimonial, S.L.U. en el préstamo hipotecario incluido en la ampliación de capital mencionada en el apartado a) (véanse Notas 8 y 9).

El detalle del saldo de "Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas" a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Participaciones en empresas del grupo- Cominsur, S.L.U.	9.572	9.572
Hacienda La Cartuja, S.L.U. (a) (c)	-	10.971
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U	2.792	2.779
Participaciones en empresas multigrupo- Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	12.635	12.635
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	6.070	6.070
IDS Palmera Residencial, S.A.	3.477	3.477
IDS Madrid Manzanares, S.A. (b)	10.000	10.000
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	2.250	4.500
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	2.500	2.500
IDS Montevilla Residencial, S.A. (c)	4.900	-
Hacienda La Cartuja, S.L. (a) (c)	5.969	-
Participaciones en empresas asociadas- Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	750	750
Urbanismo Concertado, S.A. (*)	1.319	1.319
Total coste	62.234	64.573
Deterioros	(1.416)	(1.316)
Coste neto	60.818	63.257

(*) La sociedad Urbanismo Concertado, S.A. se considera entidad asociada, aunque se posee menos del 20% de los derechos de voto, al entender la sociedad que posee influencia significativa en la misma por tratarse de una sociedad con 9 accionistas con una participación similar, y un representante en el Consejo de Administración cada uno de ellos.

- (a) Con fecha 20 de diciembre de 2019, es de clar de forma posterior a la reducción de capital social explicada anteriormente en esta nota, la sociedad Hacienda La Cartuja, S.L. ha realizado una ampliación de capital dineraria por importe de 2.031 miles de euros con una prima de asunción de 341 miles de euros mediante la emisión de 32.040 nuevas participaciones sociales, que ha sido suscrita y desembolsada en su totalidad por el nuevo socio de la sociedad Gestafin Global Investment, S.L. que desde ese momento participa en un 30% del capital social. Con carácter simultáneo a la realización de la ampliación de capital, los socios formalizaron un pacto de socios por el cual las decisiones relevantes tanto estratégicas como operativas de la Sociedad deben ser tomadas por unanimidad de ambos socios. Como consecuencia del citado pacto, y en opinión del Administrador Único, la



CLASE 8.ª



ON7651412

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:

Ejercicio 2019-

Empresas del grupo

Denominación/Razón Social/Actividad	% participación		Miles de Euros						Valor en libros		
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado
				Explotación	Neto						
Cominsur, S.L.U. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Prom., Const. y Venta. Agente Urbanizador	100%	-	2.421	(1)	(1)	7.146	9.566	-	9.572	-	(6)
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Construcción	100%	-	1.000	2.084	1.560	431	2.991	2.000	2.792	-	-
Total									12.364		(6)

(*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2019.

Empresas asociadas y Multigrupo

Denominación/Razón Social/Actividad	% de participación		Miles de Euros										Valor en libros	
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Dividendo a cuenta	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado		
				Explotación	Neto									
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	30%	-	2.184	22	(3)	465	-	2.646	-	750	-	-		
Promoción, Construcción y Venta Urbanismo Concertado, S.A. (*) (1) Avda. San Fco. Javier, 24 Sevilla	9,09%	-	6.600	(129)	(132)	779	-	5.689	-	1.319	(14)	(688)		
IDS Palmera Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	50%	-	7.000	3.809	2.756	(310)	(1.628)	7.818	814	3.477	132	-		
Promoción, Construcción y Venta Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	50%	-	6.497	5.072	3.403	20.451	-	30.351	-	12.635	-	-		
IDS Residencial Los Monteros, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	50%	-	7.835	(340)	(288)	4.119	-	11.666	-	6.070	(144)	-		
Promoción, Construcción y Venta IDS Madrid Manzanas, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	50%	-	12.000	(424)	(409)	7.507	-	19.098	-	10.000	(205)	-		
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	50%	-	4.500	3.656	2.651	(322)	(2.025)	4.804	1.013	2.250	161	-		
Promoción, Construcción y Venta IDS Medina Azahara Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	50%	-	1.000	(42)	(32)	3.992	-	4.960	-	2.500	(16)	-		
IDS Montevilla Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	70%	-	1.400	(20)	(15)	5.595	-	6.980	-	4.900	(14)	(14)		
Hacienda La Cartuja, S.L. (*) (**) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla	70%	-	6.771	1.991	1.396	1.337	(999)	8.505	2.098	5.969	-	-		
Promoción, Construcción y Venta														
Total														

(*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2019.

(**) Adicionalmente al dividendo a cuenta que aparece en el cuadro anterior, esta sociedad ha repartido un dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 1.099 miles de euros. Por tanto, los dividendos recibidos por Insur Promoción Integral, S.L.U. en el ejercicio 2019, han ascendido a 2.098 miles de euros. El reparto de dividendos se ha realizado con anterioridad a la entrada en el capital social de Hacienda La Cartuja, S.L. del nuevo socio (véase Nota 6-b).

(1) La sociedad Urbanismo Concertado, S.A. tiene un 18,18% de sus acciones en autocartera, ascendiendo la participación de la Sociedad a un 11,11%.



ON7651413



ON7651414

CLASE 8.^a

Ejercicio 2018-

Empresas del grupo

Denominación/Razón Social/Actividad	% participación		Miles de Euros							Valor en libros	
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado
				Explotación	Neto						
Hacienda la Cartuja, S.L.U. (*) c/Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	9.742	1.893	951	1.145	11.838	-	10.971	5	-
Cominsur, S.L.U. (*) c/Ángel Gelán, 2 Sevilla Prom., Const. y Venta. Agente Urbanizador	100%	-	2.421	(2)	(1)	7.147	9.567	-	9.572	(4)	(6)
IDIS Construcción y Desarrollos, S.A.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Construcción	100%	-	1.000	1.004	787	1.630	3.417	-	2.779	-	-
Total									23.322	1	(6)

(*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2018.



ON7651415

Empresas asociadas y Multigrupo

Denominación/Razón Social/Actividad	% de participación		Resultado				Miles de Euros				Valor en libros	
	Directa	Indirecta	Capital	Explotación	Neto	Resto de Patrimonio	Dividendo a cuenta	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (*) (1)	30%	-	2.184	1.078	1.276	440	(1.252)	2.6462.648	(420) (**)	750	-	-
c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla												
Promoción, Construcción y Venta Urbanismo Concertado, S.A. (*) (2)	9,09%	-	6.599	(1.036)	(1.108)	324	-	5.815	-	1.319	(140)	(673)
Avda. San Fco. Javier, 24 Sevilla												
Promoción, Construcción y Venta IDS Palmera Residencial, S.A. (*)	50%	-	7.000	(77)	(73)	(237)	-	6.690	-	3.477	(36)	(132)
c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla												
Promoción, Construcción y Venta IDS Residencial Los Monteros, S.A. (*)	50%	-	7.835	(171)	(198)	4.317	-	11.954	-	6.070	(93)	(93)
c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla												
Promoción, Construcción y Venta Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (*)	50%	-	6.497	3.632	2.285	18.167	-	26.949	-	12.635	304	-
c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla												
Promoción, Construcción y Venta IDS Madrid Manzanares, S.A. (*)	50%	-	12.000	(346)	(368)	7.875	-	19.507	-	10.000	(184)	(24)
c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla												
Promoción, Construcción y Venta IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. (*)	50%	-	4.500	(158)	(201)	4.379	-	8.678	-	4.500	(100)	-
c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla												
Promoción, Construcción y Venta IDS Medina Azahara Residencial, S.A. (*)	50%	-	1.000	(6)	(5)	3.997	-	4.992	-	2.500	(4)	(4)
c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla												
Total								41.251			(253)	(1.310)

(*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2018.

(**) Adicionalmente al dividendo a cuenta que aparece en el cuadro anterior, esta sociedad repartió un dividendo con cargo a reservas por 45 miles de euros. Por tanto, los dividendos recibidos por Insur Promoción Integral, S.L.U. en el ejercicio 2018, han ascendido a 420 miles de euros.

(1) Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. redujo su capital en el ejercicio 2018.

(2) La sociedad Urbanismo Concertado, S.A. tenía un 18,18% de sus acciones en autocartera, ascendiendo la participación de la Sociedad a un 11,11%.



ON7651416

CLASE 8ª

INFORMACIÓN FINANCIERA

Los datos relativos a la situación patrimonial de estas sociedades se han obtenido de las cuentas no auditadas de las sociedades del Grupo. Dichas cuentas anuales serán formuladas conforme normativa local. La entidad realiza diversas operaciones con sociedades del Grupo y Asociadas que se indican en la Nota 13.

En el ejercicio 2019 la Sociedad ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias una dotación por deterioro por 550 miles de euros (561 miles de euros en el ejercicio 2018) y ha registrado una aplicación por deterioro por importe de 450 miles de euros (309 miles de euros en el ejercicio 2018).

Las actividades realizadas por las sociedades participadas son las siguientes:

Cominsur, S.L.U.: sociedad participada cuya actividad la constituye la promoción inmobiliaria. Esta sociedad adquirió en el ejercicio 2004 unos terrenos en el término municipal de Gines (Sevilla) con la finalidad de su clasificación y desarrollo urbanístico.

IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.: sociedad participada constituida en el ejercicio 2018. Su actividad es la ejecución de obras de urbanización y construcción de proyectos inmobiliarios.

IDS Palmera Residencial, S.A.: sociedad constituida durante el ejercicio 2013 con una participación del 50%, con los socios Azevrec, S.A. con un 25% y Gestafin Global Investment, S.L. con el restante 25%. Su actividad es la construcción, comercialización y venta de una promoción desarrollada en varias fases con aproximadamente 180 viviendas en Sevilla capital. En el ejercicio 2019 se ha producido la finalización de las obras y el comienzo de las entregas de viviendas de la primera fase que consta de un total de 102 viviendas.

IDS Residencial Los Monteros, S.A.: sociedad constituida durante el ejercicio 2015 con una participación del 50%, con los socios Bon Natura, S.A. con un 10% y Gestafin Global Investment, S.L. con el restante 40%. Su actividad es la construcción y comercialización de varias promociones Inmobiliarias en Marbella (Málaga).

Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.: sociedad constituida durante el ejercicio 2015 con una participación del 50%, con el socio Anida Operaciones Singulares, S.A.U. del Grupo BBVA con el restante 50%. Su actividad es la construcción, comercialización, venta y entrega de viviendas en Andalucía, principalmente en el sector Entrenúcleos de Dos Hermanas (Sevilla). Cuenta asimismo con una promoción en Marbella (Málaga), una promoción en Conil de la Frontera (Cádiz), una promoción en Cáceres Capital, un solar en Salobrefía (Cáceres) y unos terrenos en fase de urbanización en Sevilla capital.

IDS Madrid Manzanares, S.A.: sociedad constituida durante el ejercicio 2016 con una participación del 50%, con los socios Gestafin Global Investment, S.L. con un 40% y Bon Natura, S.A. con el restante 10%. Está desarrollando una promoción inmobiliaria sobre un solar de uso terciario adquirido en el Paseo de los Melancólicos en Madrid.

IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.: sociedad constituida durante el ejercicio 2017 con una participación del 50%. El resto de socios son Bon Natura, S.A. con un 45% y Testa Consultores, S.L. con un 5%. Su actividad es la construcción y comercialización de 122 viviendas unifamiliares en el sector "Cortijo Sur" de Boadilla del Monte (Madrid). En el ejercicio 2019 se ha finalizado las obras y ha iniciado la entrega de viviendas de la promoción denominada "Boadilla Garden" que consta de un total de 74 viviendas.

IDS Medina Azahara Residencial, S.A.: sociedad constituida durante el ejercicio 2018 con una participación del 50%, con los socios Gestafin Global Investment, S.L. en un 35% y Surister del Arroyo, S.L. con el restante 15%. Su actividad es la construcción y comercialización de 187 viviendas en Córdoba.



ON7651417

CLASE 8.ª

IDS Montevilla Residencial, S.A.: sociedad constituida durante el ejercicio 2019 y en la que participa en un 70%, con el socio Gestafin Global Investment, S.L. en el 30% restante. Su actividad es la construcción y comercialización de viviendas de dos parcelas en Villaviciosa de Odón (Madrid).

Hacienda La Cartuja, S.L.U.: sociedad, en la que al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad participa en un 70% junto a Gestafin Global Investment que titula el restante 30%, ha entregado durante el ejercicio 2019, principalmente, viviendas de las promociones desarrolladas en el término municipal de Dos Hermanas (Sevilla) y El Rompido (Cartaya - Huelva). Asimismo, ha iniciado el desarrollo de una promoción de viviendas unifamiliares en Valdemoro (Madrid).

Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.: sociedad participada en un 30%, con los socios Azvi Promociones Inmobiliarias, S.L. (30%) y A.D.I.F. (40%). Ha desarrollado una promoción que se encuentra en fase de finalización de la comercialización en la denominada parcela R-1 del Proyecto de Compensación del Plan Especial "RENFE" del PGOU de Málaga.

Urbanismo Concertado, S.A.: agente urbanizador, construcción, promoción y venta. Es una sociedad participada en un 9,09% que tiene un 18,18% de sus acciones en autocartera, ascendiendo por tanto la participación de la Sociedad a un 11,11%.

c) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-

La composición de los saldos del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Cientes por ventas y prestación de servicios	1.231	2.087
Cientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 13)	6.119	3.332
Deudores varios	365	143
Personal	33	53
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 11)	1.104	225
Total	8.852	5.840

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

Al cierre del ejercicio 2019, en el epígrafe de "Clientes por ventas y prestación de servicios" se encuentran efectos comerciales a cobrar entregados por los clientes de la actividad de promoción por importe de 1.213 miles de euros (1.947 miles de euros en el ejercicio 2018) según las condiciones establecidas en los contratos privados de compraventa. Al 31 de diciembre de 2019 no se habían producido impagos a su vencimiento de estos efectos, si bien la Sociedad no considera deterioro en este saldo dado que no se ha producido la entrega de los bienes.

Durante los ejercicios 2019 y 2018, la Sociedad no ha dotado ni aplicado deterioros en concepto de provisión.

No existen por tanto activos financieros en mora significativos o que no hayan sido deteriorados según los criterios establecidos por la Sociedad y descritos en la Nota 4-d).



CLASE 8.^a
Escribir el número de la clase



ON7651418

El Administrador Único considera que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se aproxima a su valor razonable.

Políticas de gestión de riesgos

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

a) *Riesgo de tipo de interés-*

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

La deuda con entidades de crédito a esta fecha, 29.110 miles de euros se encuentra referenciada a tipo de Interés variable (Euribor) y 800 miles de euros está contratada a tipo fijo.

Al cierre del ejercicio 2019, la Sociedad no tiene contratados instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés, si bien, está evaluando la posibilidad de contratarlos en periodos futuros.

b) *Riesgo de liquidez-*

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

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

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 13.837 miles de euros (10.873 miles de euros en el ejercicio 2018), cuenta con disponibles en pólizas de crédito por importe de 4.550 miles de euros y el importe de los activos realizables a corto plazo que figuran en el balance adjunto es superior a las obligaciones a corto plazo.
- En relación a los préstamos sobre solares, el Administrador Único de la Sociedad estima que serán novados a su vencimiento. Respecto a la financiación hipotecaria subrogable, parte de la misma será subrogada por los clientes con la venta de unidades inmobiliarias.

Todo ello permite concluir que la Sociedad tiene cubiertas las necesidades de financiación de sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación empeorase.



CLASE 8.^a

Impuestos sobre el patrimonio



ON7651419

Respecto a la estructura de capital que la Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2019, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 2.224 miles de euros (Nota 9-a) y "Pasivo corriente" por importe de 27.686 miles de euros (Nota 9-b). A la fecha actual, la Sociedad no tiene deuda financiera sujeta al cumplimiento de covenants contractuales o covenants financieros.

c) *Riesgo de crédito-*

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

d) *Riesgo de tipo de cambio-*

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

7. Existencias

La composición y movimiento de las existencias al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Miles de Euros				Saldo a 31-12-19
	Saldo a 31-12-18	Adiciones	Retros	Trasposos / Aplicaciones	
Terrenos y solares-	28.573	(*) 2.398	-	(12.305)	18.666
Obra en curso de constr. de ciclo largo-	4.571	-	-	(4.571)	-
Obra en curso de constr. de ciclo corto-	24.425	22.422	-	(7.626)	39.221
Edificios construidos-	1.915	72	(9.092)	24.502	17.397
Edificios adquiridos	-	(*) 300	-	-	300
Anticipos	28	2.252	(570)	-	1.710
	59.512	27.444	(9.662)	-	77.294
Deterioros-					
Terreno y solares	(2.236)	(521)	-	-	(2.757)
	(2.236)	(521)	-	-	(2.757)
Total existencias	57.276	26.923	(9.662)	-	74.537

(*) Incluyen activos recibidos en la operación de reducción de capital de la sociedad participada Hacienda La Cartuja, S.L. (véase Nota 6-b).

Las promociones en curso y edificios construidos son edificios de viviendas, que normalmente incluyen garajes, trasteros y locales.

Las principales adiciones al epígrafe "Terrenos y solares" se corresponden con el coste, impuestos no incluidos, correspondiente al 25% de un proindiviso de un solar sito en la calle Juglar (Sevilla), con una edificabilidad de 4.742 m² por importe de 1.581 miles de euros y 630 miles de euros correspondiente a unos terrenos en el término municipal de San Juan de Aznalfarache (Sevilla) recibidos en la operación de reducción de capital de la sociedad participada Hacienda La Cartuja, S.L. (véase Nota 6-b).



ON7651420

CLASE 8ª

INFORMACIÓN FINANCIERA

Durante el ejercicio 2019 se han iniciado las obras correspondientes a la promoción "Edificio 75 Aniversario" en Sevilla y se han finalizado las obras de las promociones "Conde de Zamora" en Córdoba, "Plaza del Teatro Bloque 2" en Málaga y "Altos del Retiro 2ª Fase A" en Churriana (Málaga). Al cierre del ejercicio permanecen en curso de construcción las promociones "Altos del Retiro 2ª Fase B" en Churriana (Málaga) y "Plaza del Teatro Bloque 1" en Málaga.

El epígrafe "Anticipos a proveedores" recoge fundamentalmente las cantidades entregadas a cuenta de las compraventas formalizadas en contrato privado de un solar en Villaviciosa de Odón (Madrid) por importe de 256 miles de euros, de un solar en Chiclana de la Frontera (Cádiz) por importe de 83 miles de euros y del restante 75% en proindiviso del solar sito en la calle Juglar (Sevilla) por importe de 1.349 miles de euros.

En el ejercicio 2016 se adquirió a SAREB un solar en la Plaza del Teatro (Málaga). Dicha adquisición se realizó con aplazamiento del pago del precio de la compraventa, que se estableció como un porcentaje de las ventas a terceros de la promoción a desarrollar en el solar, con un precio mínimo y un periodo máximo para el pago de ese precio mínimo. El precio mínimo, por importe de 10.392 miles de euros, se encuentra garantizado mediante aval bancario (véase Nota 9) y su fecha límite de pago es el 28 de mayo de 2020. Al cierre del ejercicio 2019 se ha estimado el precio a pagar a Sareb por el solar en un importe de 13.290 miles de euros que se encuentra registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo" del pasivo corriente.

La composición y movimiento de las existencias al 31 de diciembre de 2018 era la siguiente:

	Miles de Euros				
	Saldo a 31-12-17	Adiciones	Retiros	Trasposos / Aplicaciones (Nota 7)	Saldo a 31-12-18
Terrenos y solares-	16.233	12.340	-	-	28.573
Obra en curso de constr. de ciclo largo-	30.945	14.717	-	(41.091)	4.571
Obra en curso de constr. de ciclo corto-	-	-	-	24.425	24.425
Edificios construidos-	2.110	220	(17.081)	16.666	1.915
Anticipos	18	10	-	-	28
	49.306	27.287	(17.081)	-	59.512
Deterioros-					
Terreno y solares	(2.236)	-	-	-	(2.236)
Anticipos	-	-	-	-	-
	(2.236)	-	-	-	(2.236)
Total existencias	47.070	27.287	(17.081)	-	57.276

Los compromisos de ventas que la Sociedad tiene a 31 de diciembre de 2019 ascienden a 43.014 miles de euros, habiéndose registrado las cantidades recibidas en el epígrafe anticipos de clientes del pasivo del balance por importe de 10.559 miles de euros (véase Nota 10).

El importe de las existencias neto de deterioros afectas a financiación hipotecaria al 31 de diciembre de 2019 asciende a 70.026 miles de euros (56.685 miles de euros al 31 de diciembre de 2018) (Véase Nota 9). El importe de gastos financieros correspondientes a financiación específica y genérica registrados como coste de las existencias a 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a 2.657 y a 1.643 miles de euros, respectivamente.

Se han realizado valoraciones sobre las existencias a 31 de diciembre de 2019 y 2018. En todos los casos, las valoraciones han sido realizadas CBRE Valuation Advisory, S.A., tasador independiente, homologado e inscrito en el Registro del Banco de España. La valoración de las existencias al 31 de diciembre de 2019 se ha realizado conforme a los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered



CLASE 8.^a



ON7651422

8. Patrimonio Neto y Fondos Propios

Capital social-

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

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

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

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

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

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

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

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



ON7651423

CLASE 8.^a

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

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

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

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

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

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

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

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



ON7651424

CLASE 8.
REGISTRACIONES DE LA CLASE 8.ª

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

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

	Miles de Euros			
	Valor neto contable	Valor razonable	Deuda asociada	Valor aportación
Solar 2ªfase Altos del Retiro (Churriana)	2.903	2.903	2.176	727
	2.903	2.903	2.176	727

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

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

	Miles de Euros			
	Valor neto contable	Valor razonable	Deuda asociada	Valor aportación
Solar Avda. Ramón Carande (Sevilla)	11.897	11.897	6.856	5.041
	11.897	11.897	6.856	5.041

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



CLASE 8.ª



ON7651425

Al cierre del ejercicio 2019, el capital social de la Sociedad está compuesto por 3.643.332 participaciones sociales de 14,25 euros de valor nominal cada una de ellas, siendo el Socio Único de la Sociedad, Inmobiliaria del Sur, S.A. Todas las participaciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Reserva legal-

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

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 esta reserva no se encontraba completamente constituida.

Otras Reservas - Reserva de fusión-

Dentro del epígrafe "Otras Reservas" del Patrimonio Neto del balance a 31 de diciembre de 2019 de la Sociedad, figura registrado un importe de 386 miles de euros, correspondiente al patrimonio neto a 1 de enero de 2016 de las sociedades absorbidas, en el ejercicio 2017, integrados como consecuencia de la fusión.

Otras Reservas – Ajuste fiscal aportación no dineraria-

En el epígrafe "Otras Reservas" del Patrimonio del balance a 31 de diciembre de 2019 de la Sociedad, figura registrado un importe negativo de 279 miles de euros, correspondiente al efecto fiscal de la diferencia entre el valor contable y el valor razonable la aportación no dineraria de la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio 2016, habida cuenta que la citada ampliación de capital fue acogida al Régimen de neutralidad Fiscal Especial del Impuesto sobre Sociedades del Capítulo VII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004.

Dividendo a cuenta-

Con fecha 30 de noviembre de 2018, por decisión del Socio Único, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, se acordó el pago de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2019, por importe de 2.186 miles de euros, a razón de 0,60 euros por acción. Dicho dividendo fue pagado el mismo 30 de noviembre de 2018.

Con fecha 27 de diciembre de 2019, por decisión del Socio Único, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, se ha acordado el pago de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2019, por importe de 6.922 miles de euros, a razón de 1,90 euros por acción (véase Nota 3). Dicho dividendo ha sido pagado el mismo 27 de diciembre de 2019.

Otras aportaciones de socios-

Con fecha 24 de noviembre de 2016 el Consejo de Administración del Socio Único, aprobó un Plan de Retribución de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones de la Sociedad a determinados directivos del Grupo y al Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo. A 31 de diciembre de 2019, 2018, 2017 y 2016, los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo han



CLASE 8.ª
 TRES CÉNTIMOS DE EURO



ON7651426

valorado la consecución de los objetivos del Plan Estratégico 2016-2020, considerando que a la fecha actual no existen dudas al respecto de su cumplimiento. De acuerdo con lo anterior, la Sociedad realizó una estimación del gasto devengado del Plan al cierre del ejercicio 2019, 2018, 2017 y 2016 por este concepto en el importe correspondiente a los directivos pertenecientes a Insur Promoción Integral, S.L.U., que se estimaba en un importe total de 54 miles de euros para el ejercicio 2019 (30 miles de euros para el ejercicio 2018, 77 miles de euros para el ejercicio 2017 y 0 miles de euros para el ejercicio 2016). Adicionalmente, un importe de 13 miles de euros se corresponde con el importe devengado por este concepto en la sociedad participada IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U., tanto para el ejercicio 2019 como para los ejercicios 2018 y 2017. El importe devengado en 2019 (54 miles de euros) se ha registrado con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (30 miles de euros en el ejercicio 2018). Conforme a las normas y principios contables generalmente aceptados el importe de 67 miles de euros (43 miles de euros en el ejercicio 2018) ha sido registrado en la partida "Otras aportaciones de socios" del patrimonio neto de la Sociedad (de este importe 13 miles de euros han sido igualmente registrados como mayor coste de la participación de IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U., tanto en el ejercicio 2019 como en el ejercicio 2018), (véase Nota 6-b).

9. Deudas a largo y corto plazo

a) Pasivos financieros a largo plazo-

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Deudas con EE.CC.	Obligaciones y otros valores negociables	Otros pasivos financieros	Total
Débitos y partidas a pagar	2.224	-	2	2.226
Total	2.224	-	2	2.226

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al 31 de diciembre de 2018 era el siguiente:

	Miles de Euros			
	Deudas con EE.CC.	Obligaciones y otros valores negociables	Otros pasivos financieros	Total
Débitos y partidas a pagar	5.137	-	21	5.158
Total	5.137	-	21	5.158

b) Pasivos financieros a corto plazo-

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:



ON7651427

CLASE 8ª

	Miles de Euros			Total
	Deudas con EE.CC.	Otros pasivos financieros largo plazo	Otros pasivos financieros corto plazo	
Débitos y partidas a pagar	27.686	-	21.675	49.361
Total	27.686	-	21.675	49.361

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al 31 de diciembre de 2018 era el siguiente:

	Miles de Euros			Total
	Deudas con EE.CC.	Otros pasivos financieros largo plazo	Otros pasivos financieros corto plazo	
Débitos y partidas a pagar	25.127	10.392	-	35.519
Total	25.127	10.392	-	35.519

En el epígrafe de Otros pasivos financieros a corto plazo al 31 de diciembre de 2019 se incluye el importe estimado a pagar a SAREB por la compra del solar de Plaza del Teatro en Málaga (13.290 miles de euros) con vencimiento en 2020 (véase Nota 7) y el importe estimado correspondiente al compromiso de compra del 40% de participación adicional a la ya mantenida en IDS Madrid Manzanares S.A. (8.385 miles de euros) a realizar en 2020 (véase Nota 6-a).

La composición del epígrafe deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Límite	No corriente	Miles de Euros		TOTAL
			Corriente		
			Vencimiento a corto plazo	Vencimiento a largo plazo	
Pólizas	7.000	-	2.450	-	2.450
Pagos financiados	2.500	-	84	-	84
Préstamos hipotecarios subrogables	34.262	-	110	18.929	19.039
Préstamos hipotecarios sobre solares	5.536	-	585	4.951	5.536
Préstamos inversiones inmobiliarias	1.856	1.560	296	-	1.856
Otros préstamos	885	664	221	-	885
Intereses devengados no vencidos	-	-	60	-	60
		2.224	3.806	23.880	29.910

En el epígrafe "Préstamos inversiones inmobiliarias" se encuentran registrados los préstamos formalizados por la Sociedad para la financiación de proyectos inmobiliarios destinados a la obtención de rentas. A cierre del ejercicio 2019, la Sociedad tiene registrados dos préstamos sobre inversiones inmobiliarias por importe total dispuesto de 1.856 miles de euros. Uno de los citados préstamos se trata de un préstamo hipotecario que se formalizó en el ejercicio 2014 por importe de 6.300 miles de euros que fue destinado a la cancelación de préstamos suscritos con anterioridad, y se encuentra garantizado con hipoteca sobre activos inmobiliarios de Inmobiliaria del Sur, S.A. que actúa como hipotecante no deudor. Este préstamo se amortiza en el plazo de 10 años, siendo los dos primeros años de carencia, mediante el pago de 32 cuotas con periodicidad trimestral, comprensivas de capital e intereses. El importe pendiente de pago al 31 de diciembre de 2019 de este préstamo asciende a 1.024 miles de euros, tras haberse cancelado anticipadamente 2.682 miles de euros en el ejercicio



ON7651428

CLASE 8.ª

2019. El resto del saldo se corresponde con el préstamo sobre inversiones inmobiliarias del local comercial en Avda. Miraflores (véase Nota 5).

El epígrafe "Préstamos hipotecarios subrogables" recoge los préstamos formalizados para la financiación de la construcción de las promociones inmobiliarias desarrolladas por la Sociedad. Del importe pendiente de disponer al 31 de diciembre de 2019, 10.016 miles de euros son disponibles por la Sociedad por avance de obras y 5.207 euros son disponibles con la subrogación en el préstamo por parte de los clientes. A cierre del ejercicio 2019, la Sociedad tiene registrados siete préstamos con diversas entidades financieras por un importe dispuesto total de 19.039 miles de euros, de los cuales 110 miles de euros tienen vencimiento en el ejercicio 2020, y 18.929 miles de euros en los ejercicios siguientes.

En el epígrafe "Préstamos hipotecarios sobre solares" se encuentran recogidos los préstamos formalizados por la Sociedad para la financiación de la compra de terrenos que desarrollará en un futuro la Sociedad. A cierre del ejercicio 2019, la misma tiene registrados cuatro préstamos con varias entidades financieras por un importe dispuesto total de 5.536 miles de euros, de los cuales 585 miles de euros tienen vencimiento en el ejercicio 2020 y 4.951 miles de euros en los ejercicios siguientes. Estos préstamos tienen garantía hipotecaria sobre los siguientes solares: parcela R-1 Consesa (Sevilla), solar La Pastora (sito en El Puerto de Santa María, Cádiz), solar calle Ferrocarriles (Jerez de la Frontera, Cádiz) y solar en El Valle (Castilleja de la Cuesta, Sevilla).

Los pagos financiados se corresponden a contratos bancarios para el aplazamiento de pagos por un importe máximo de 2.500 miles de euros (líneas de confirming y otras líneas de pagos), de los cuales tenía dispuestos al cierre del ejercicio 2019 un importe de 84 miles de euros. Estos pagos financiados están vinculados y son accesorios a las líneas de pagos a proveedores, y suponen una "extrafinanciación" a la facilitada por los proveedores. El plazo de esta financiación adicional está entre 1 y 6 meses desde el pago al proveedor.

El epígrafe "Otros préstamos" se encuentra compuesto por una póliza de préstamo que la Sociedad formalizó con fecha 22 de junio de 2017 por importe de 885 miles de euros y que se encuentra avalado por la sociedad Inmobiliaria del Sur, S.A. y su fecha de vencimiento es el 30 de junio de 2021.

El detalle por vencimiento de las deudas con entidades de crédito a largo plazo al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

	Miles de Euros					
	2021	2022	2023	2024	2025 y ss	Total
Deudas con entidades de crédito	3.517	1.159	1.293	966	19.169	26.104
Total	3.517	1.159	1.293	966	19.169	26.104

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al 31 de diciembre de 2018 era el siguiente:

	Miles de Euros			
	Deudas con EE.CC.	Otros pasivos financieros largo plazo	Otros pasivos financieros corto plazo	Total
Débitos y partidas a pagar	25.127	10.392	-	35.519
Total	25.127	10.392	-	35.519



ON7651429

CLASE 8.

El importe de Otros pasivos financieros a largo plazo se correspondía al pago aplazado del precio mínimo de la compra del solar a SAREB de Plaza del Teatro en Málaga (10.392 miles de euros) con vencimiento en 2020 (véase Nota 7).

La composición del epígrafe deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2018 era la siguiente:

	Límite	Miles de Euros				TOTAL
		No corriente	Corriente			
			Vencimiento a corto plazo	Vencimiento a largo plazo		
Pólizas	4.000	-	2.614	-	2.614	
Pagos financiados	2.500	-	275	-	275	
Préstamos hipotecarios subrogables	29.901	-	10	6.104	6.114	
Préstamos hipotecarios sobre solares	15.895	-	2.974	12.291	15.265	
Préstamos inversiones inmobiliarias	5.085	4.252	833	-	5.085	
Otros préstamos	885	885	-	-	885	
Intereses devengados no vencidos	-	-	26	-	26	
	58.266	5.137	6.732	18.395	30.264	

El detalle por vencimiento de las deudas con entidades de crédito a largo plazo al 31 de diciembre de 2018, era el siguiente:

	Miles de Euros					Total
	2020	2021	2022	2023	2024 y ss	
Deudas con entidades de crédito	8.643	4.006	1.642	1.543	7.698	23.532
Total	8.643	4.006	1.642	1.543	7.698	23.532

c) Garantías comprometidas con terceros

La Sociedad, en el desarrollo normal de su actividad, tiene constituidos a 31 de diciembre de 2019 avales en favor de diferentes entidades por importe de 181 miles de euros en garantía de la ejecución de obras de urbanización y construcción de promociones. Adicionalmente se encuentra avalado a favor de SAREB el aplazamiento del pago del precio mínimo de la compra del solar de Plaza del Teatro en Málaga por importe de 10.392 miles de euros (Véase Nota 7 y 8-b).

10. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de los saldos del epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:



ON7651430

CLASE 8.^a

	Miles de Euros	
	2019	2018
Proveedores		11
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 13)	12.072	6.187
Acreedores varios	279	2.252
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	303	379
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 11)	2.080	1.278
Anticipo de clientes (Nota 7)	10.559	7.626
Total	25.293	17.733

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

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

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada, al ser éste el primer ejercicio de aplicación de la misma, no se presenta información comparativa.

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	12,35	46,35
Ratio de operaciones pagadas	12,42	50,04
Ratio de operaciones pendientes de pago	5,25	27,72
	Miles de Euros	
Total pagos realizados	20.333	12.013
Total pagos pendientes	199	2.380

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

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

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

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



ON7651431

CLASE 8ª

recepción de las mercancías o prestación de los servicios (30 días en caso de no existir pacto entre las partes).

11. Situación fiscal**a) Saldos corrientes con las Administraciones Públicas-**

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

Saldos deudores

	Miles de Euros	
	2019	2018
Hacienda Pública deudora por IVA	1	1
Hacienda Pública IVA soportado diferido	1.103	224
Total	1.104	225

Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	2019	2018
Hacienda Pública acreedora por IVA	837	944
Hacienda Pública IVA repercutido diferido	1.103	224
Hacienda Pública acreedora por retenciones	81	57
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	59	53
Total	2.080	1.278

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

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

b) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal-

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

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible individual de Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2019 es la siguiente:



ON7651433

CLASE 8.ª

Cuentas de consolidación de la sociedad

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			4.815
Diferencias permanentes-			
Diferencia temporales-	96	(431)	(335)
Variaciones derivadas de la consolidación fiscal	1.829	(309)	1.520
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	355	(1.067)	(712)
	-	(1.322)	(1.322)
Base imponible fiscal	2.280	(3.129)	3.966

Diferencias permanentes

La Sociedad dotó una provisión por deterioro de la participación en la sociedad Urbanismo Concertado, S.A. por importe de 140 miles de euros. De esta dotación la sociedad consideró como una diferencia permanente la cantidad de 96 miles de euros ya que conforme a la legislación actual del Impuesto sobre Sociedades esa dotación no será nunca deducible.

Respecto a las disminuciones un importe de 420 miles de euros se corresponde con dividendos recibidos de la participada Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (véase Nota 6) y 10 miles de euros se corresponden a gastos de las ampliaciones de capital realizadas en el ejercicio 2018 registradas directamente contra patrimonio neto.

Diferencias temporales

Respecto a los aumentos correspondieron a los siguientes conceptos: (i) 465 miles de euros correspondían con dotaciones de deterioro de empresas del grupo y asociadas (véase Nota 6) (ii) 383 miles de euros correspondían a la reversión del deterioro fiscal de la participación de Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. aportada a la Sociedad en 2016 y acogida al régimen de neutralidad fiscal, por el importe correspondiente a la recuperación de la inversión como consecuencia del resultado positivo obtenido en el ejercicio 2018 (iii) 951 miles de euros correspondían a la reversión de los deterioros fiscalmente deducibles de la participada Hacienda la Cartuja, S.L.U. aportada a la sociedad en el ejercicio 2017 y acogida al régimen de neutralidad fiscal, por el importe correspondiente a la recuperación de la inversión como consecuencia del resultado positivo obtenido en el ejercicio 2018 y (iv) 30 miles de euros correspondían con el importe devengado del Plan de Retribución a largo plazo en acciones (véase Nota 8).

Respecto a las disminuciones correspondieron a los siguientes conceptos: (i) 5 miles de euros correspondían a la aplicación del deterioro de la participación de la participada Hacienda La Cartuja, S.L.U., dotación realizada en ejercicios anteriores y que no tuvo el carácter de fiscalmente deducible (véase nota 6) (ii) 304 miles de euros correspondían a la aplicación del deterioro de la participación de la participada Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L., dotación realizada en ejercicios anteriores y que no tuvo el carácter de fiscalmente deducible (véase nota 6)

Las variaciones derivadas de la consolidación fiscal correspondieron con los siguientes conceptos: Respecto a los aumentos, correspondieron con la incorporación de márgenes de los ingresos de gestión eliminados en ejercicios anteriores con sociedades integradas en el mismo grupo fiscal que la Sociedad. Respecto a las eliminaciones: (i) 275 mil de euros correspondieron a eliminaciones de márgenes de los ingresos de gestión con sociedades integradas en el mismo grupo fiscal que la Sociedad (ii) 792 miles de euros correspondieron con el beneficio registrado por la venta de las participaciones sociales a



ON7651434

CLASE 8.ª

Inmobiliaria del Sur, S.A. que fueron asignadas a la Sociedad en la ampliación de capital realizada con fecha 28 de diciembre de 2018 de la sociedad Insur Patrimonial, S.L.U. (véase nota 6)

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

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

De acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, la aportación realizada fue registrada por Insur Promoción Integral, S.L.U. como una inversión en Insur Patrimonial, S.L.U. por un importe equivalente al valor neto contable de los activos no monetarios entregados como contraprestación menos la deuda aportada (417 miles de euros), sin registrar resultado contable alguno en la operación. Posteriormente, Insur Promoción Integral, S.L.U. procedió a la venta de las participaciones asignadas en la ampliación de capital a Inmobiliaria del Sur, S.A. registrándose el resultado de la operación en el subapartado "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros". El beneficio por importe de 792 miles de euros fue eliminado de la base imponible individual de la Sociedad al corresponderse con una operación interna con la matriz del Grupo Fiscal al que pertenece la Sociedad.

Como se ha señalado en la Nota 9, en el mes de diciembre de 2017 el Socio Único Inmobiliaria del Sur, S.A. aportó las participaciones sociales y acciones de las sociedades íntegramente participadas Hacienda la Cartuja, S.L.U., Cominsur, S.L.U. e IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. en una ampliación de capital no dineraria en la Sociedad. La citada operación se acogió al régimen fiscal especial contenido en el capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014 lo que se hizo constar expresamente en la escritura pública de aportación.

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

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

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



ON7651435

CLASE 8ª

Sociedades y participaciones en sociedades

Como se ha señalado en la nota 8, en el mes de diciembre de 2016 y en el contexto de la política de segregación de las actividades del Grupo del cual es sociedad dominante Inmobiliaria del Sur, S.A., Socio Único de Insur Promoción Integral, S.L.U., la Sociedad dominante Inmobiliaria del Sur, S.A., dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U. con motivo de una ampliación de capital realizada por esta última, determinados solares y participaciones en distintas sociedades consideradas negocios conjuntos y asociadas y cuyo objeto social es la promoción inmobiliaria. La citada operación se acogió al régimen fiscal especial contenido en el capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, lo que se hizo constar expresamente en la escritura pública de aportación.

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

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

c) Conciliación entre resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades-

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

	Miles de Euros	
	2019	2018
Resultado contable antes de impuestos	9.163	4.815
Cuota al 25%	(2.291)	(1.204)
Impacto diferencias permanentes	1.481	81
Total (gasto)/ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	(810)	(1.123)

d) Desglose del gasto por impuesto sobre sociedades-

El desglose del gasto por impuesto sobre sociedades en 2019 y 2018 es el siguiente:



ON7651436

CLASE 8.ª

	Miles de Euros	
	2019	2018
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	946	992
Impuesto diferido:		
Por operaciones continuadas	(136)	131
Total gasto por impuesto	810	1.123

e) Activos por impuesto diferido registrados-

El detalle del saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros			
	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):				
Bases Imponibles Negativas	2.618		(315)	2.303
Deterioros participaciones en asociadas	924	437	(74)	1.287
Retribución variable en acciones	27	14		41
Total activos por impuesto diferido	3.569	451	(389)	3.631

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

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

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

El Real Decreto-Ley 3/2016, para aquellas sociedades o grupos fiscales con una cifra de negocio del ejercicio anterior igual o superior a 20 millones de euros, ha mantenido, pero ya con vigencia indefinida, los citados límites. Adicionalmente, el citado Real Decreto-Ley, ha establecido los citados límites en relación a la compensación de bases imponibles negativas generadas con anterioridad a la incorporación de una sociedad al Grupo Fiscal (denominadas de pre-consolidación), límites que se aplican respecto de la base imponible previa acreditada por las sociedades incorporadas. De acuerdo con ello, en el ejercicio 2019 y 2018 al Grupo Fiscal le ha resultado de aplicación el límite del 25 por



ON7651437

CLASE 8.^a

RENTAS DEL PATRÓN

ciento, respectivamente, compensando bases imponibles negativas de pre-consolidación de Insur Promoción Integral, S.L.U. por importe de 1.261 y 1.322 miles de euros en los ejercicios 2019 y 2018, respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2019 las bases imponibles negativas pendientes de compensar registradas en el balance adjunto son las siguientes:

	Miles de Euros
Bases imponibles negativas:	
Base del ejercicio 2012	2.238
Base del ejercicio 2013	6.975
Total	9.213

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

f) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones Inspectoras-

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios no prescritos, para los demás impuestos que le son de aplicación. El Administrador Único de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

12. Ingresos y gastos**a) Importe neto de la cifra de negocios-**

La distribución del Importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2019 y 2018 correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad es como sigue:



ON7651438

CLASE 8.ª

RESERVA PARA EL PAGO DE LOS COMPROMISOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

	Miles de Euros	
	2019	2018
Ventas de promociones:		
Edificio Miraflores (Sevilla)		775
Arco Norte 1ª fase (Dos Hermanas)		183
Arco Norte 2ª fase (Dos Hermanas)		1.310
Insur Moscatelares (San Sebastián de los Reyes)	1.413	14.368
Arco Norte 3ª fase (Dos Hermanas)	190	4.952
Conde de Zamora (Córdoba)	10.668	-
Total venta de promociones	12.271	21.588
Local Edificio Miraflores (Sevilla)	-	95
Total ingresos de arrendamientos	-	95
Ingresos por servicios de gestión, comercialización y dirección de obra	8.146	6.314
Total prestación de servicios	8.146	6.314
Importe neto de la cifra de negocios	20.417	27.997

b) Aprovisionamientos-

La composición del saldo de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2019 y 2018 adjuntas, se presenta a continuación:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Compras y adiciones de terrenos y solares y edificios adquiridos	6.478	512
Trabajos realizados por otras empresas	18.771	11.748
Variación de existencias de terrenos, solares y mercaderías	9.607	2.461
Otros aprovisionamientos	521	291
Total aprovisionamientos	35.377	15.012

c) Gastos de personal-

La composición del saldo de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2019 y 2018 adjuntas, se presenta a continuación:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Sueldos, salarios y asimilados	2.255	2.298
Seguridad social a cargo de la empresa	612	507
Total	2.867	2.805

d) Otros gastos de explotación-

La composición del saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2019 y 2018, se presenta a continuación:



ON7651439

CLASE 8ª

REPARACIÓN Y CONSERVACIÓN

	Miles de euros	
	2019	2018
Arrendamientos y cánones	100	81
Reparación y Conservación	172	27
Contrato de gestión (Notas 1 y 13)		25
Reperc. de servicios corporativos (Notas 1 y 13)	2.390	1.783
Servicios profesionales independientes	451	417
Primas de seguros	25	22
Comisiones bancarias	5	9
Gastos publicidad	210	194
Suministros	16	11
Otros servicios	223	195
Dotación a la provisión de terminación de obras	55	
Otros tributos	115	103
Otros gastos de gestión corriente	201	224
Total gastos	3.963	3.091

e) Ingresos y gastos financieros-

El importe de los ingresos y gastos financieros registrados en los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Ingresos financieros	6.161	512
De participaciones en instrumentos de patrimonio (Notas 6 y 13)	5.925	420
De valores negociables y otros instrumentos financieros	236	92
- En empresas del Grupo y asociadas (Nota 13)	234	90
- En terceros	2	2
Gastos financieros	(819)	(617)
Por empresas del Grupo y asociados (Nota 13)	(173)	(41)
Por deudas con terceros	(1.660)	(1.293)
Gastos financieros capitalizados (Nota 4-h)	1.014	717
Deterioros y resultado por pérdidas de instrumentos financieros (Nota 6)	(100)	540
Total	5.242	435

13. Saldos y transacciones con vinculadas

El detalle de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 2019 adjunto es el siguiente:



ON7651440

CLASE 8ª

Cuentas de Inversión y Financiación

Empresa del Grupo	Miles de Euros			
	No corriente		Corriente	
	Saldo Deudor	Saldo Acreedor	Saldo Deudor (Nota 6-c)	Saldo Acreedor
Inmobiliaria del Sur, S.A.		(c) 14.617		1.076
Insur Patrimonial, S.L.U.	(b) 834			
Insur Centros de Negocios, S.A.U.				2
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.				(d) 10.994
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	(b) 4.600		427	-
IDS Madrid Manzanares, S.A.	(b) 500		(*) 2.146	-
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	(a) 1.682		(*) 2.087	-
IDS Palmera Residencial, S.A.			1.120	-
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	(b) 2.175		(*) 105	-
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.			14	
IDS Montevilla Residencia, S.A.	(b) 1.379		12	
Hacienda La Cartuja, S.A.U.			247	-
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.			-	-
	11.170	14.617	6.158	12.072

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

(a) Con fecha 6 de julio de 2017 los accionistas de IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. concedieron préstamos a esta sociedad por un importe conjunto de 7.000 miles de euros cada accionista en proporción a su participación. Conforme se indica en la Nota 6 Insur Promoción Integral, S.L.U. concedió dos préstamos por un importe conjunto de 3.500 miles de euros. En el ejercicio 2019 IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. ha devuelto 3.635 miles de euros a los accionistas en proporción a su participación.

(b) Los detalles de estos préstamos están descritos en la Nota 6-b.

(c) Este importe se corresponde con lo dispuesto de la póliza de crédito suscrita entre Insur Promoción Integral, S.L.U., como prestataria, e Inmobiliaria del Sur, S.A. como prestamista. Dicha póliza que al cierre del ejercicio 2018 tenía un límite de 10.000 miles de euros, ha sido novada durante el ejercicio 2019 ampliando su límite a 25.000 miles de euros. Durante el ejercicio 2019, en el marco de la operación de reducción de capital de la sociedad participada Hacienda La Cartuja, S.L. (véase Nota 6-b), la Sociedad ha recibido un crédito que Hacienda La Cartuja, S.L. poseía frente a Inmobiliaria del Sur, S.A. por importe de 3.945 miles de euros, el cual ha sido compensado durante el ejercicio 2019 contra el saldo de la póliza de crédito que la Sociedad mantiene con Inmobiliaria del Sur, S.A., siendo el importe total pendiente al cierre del ejercicio 2019 de 14.617 miles de euros.

(d) Este importe se corresponde con los saldos pendientes de pago por parte de la Sociedad a la sociedad participada IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. a causa de la ejecución de las obras que ésta se encuentra desarrollando para la Sociedad.

El detalle de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 2018 adjunto era el siguiente:



ON7651441

CLASE 8ª

Impuestos sobre el patrimonio

Empresa del Grupo	Miles de Euros			
	No corriente		Corriente	
	Saldo Deudor	Saldo Acreedor	Saldo Deudor (Nota 6-c)	Saldo Acreedor
Inmobiliaria del Sur, S.A.	-	1.974	-	6.030
Hacienda La Cartuja, S.A.U.	-	-	335	-
Insur Patrimonial, S.L.U.	891	-	-	-
Insur Centros de Negocios, S.A.U.	-	-	2	2
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	-	-	1	155
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	2.587	-	678	-
IDS Madrid Manzanares, S.A.	500	-	640	-
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	3.500	-	960	-
IDS Palmera Residencial, S.A.	-	-	615	-
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	600	-	64	-
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	-	-	15	-
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	-	-	22	-
TOTAL	8.078	1.974	3.332	6.187

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

A continuación, se resumen las transacciones realizadas con empresas del Grupo durante los ejercicios 2019 y 2018:

Ejercicio 2019-

	Miles de euros					
	Ingresos por prestación de servicios	Aprovisionamientos	Otros gastos de explotación	Gastos financieros	Ingresos financieros	Dividendos
Inmobiliaria del Sur, S.A.	-	-	2.390	173	-	-
Insur Patrimonial, S.L.U.	-	-	-	-	12	-
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	-	16.798	-	-	-	2.000
IDS Palmera Residencial, S.A.	967	-	-	-	-	814
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	1.892	-	-	-	66	-
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	1.483	-	-	-	57	1.013
IDS Madrid Manzanares, S.A.	2.692	-	-	-	13	-
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	479	-	-	-	36	-
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	144	-	-	-	-	-
IDS Montevilla Residencial, S.A.	60	-	-	-	50	-
Hacienda La Cartuja, S.A.	379	-	-	-	-	2.098
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	50	-	-	-	-	-
TOTAL	8.146	16.798	2.390	173	234	5.925

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



ON7651442

CLASE 8ª

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

Ejercicio 2018-

	Miles de euros						
	Ingresos por prestación de servicios	Aprovisionamientos	Otros gastos de explotación	Gastos financieros	Ingresos financieros	Resultado de enajenaciones de instrumentos financieros	Dividendos
Inmobiliaria del Sur, S.A.	-	30	1.792	41	-	792	-
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	-	10.990	-	-	-	-	-
Hacienda La Cartuja, S.A.	548	-	-	-	-	-	-
IDS Palmera Residencial, S.A.	674	-	-	-	-	-	-
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	1.606	-	2	-	79	-	-
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	1.131	-	-	-	-	-	-
IDS Madrid Manzanares, S.A.	1.833	-	15	-	2	-	-
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	378	-	-	-	9	-	-
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	24	-	-	-	-	-	-
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	120	-	-	-	-	-	420
TOTAL	6.314	11.020	1.809	41	90	792	420

14. Retribuciones y otras prestaciones al Órgano de Administración, a la alta dirección, a los auditores de la sociedad y otra información

Durante los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad no ha satisfecho ningún tipo de retribución al Administrador Único.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Administrador Único de la Sociedad no era titular de anticipos o créditos concedidos o avalados por ésta. Asimismo, tampoco se habían contraído por la Sociedad compromisos en materia de seguros de vida, ni de complementos de pensiones, respecto al Administrador Único de la Sociedad.

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de las cuentas de la Sociedad han ascendido en 2019 a 17 miles de euros (17 miles de euros en el ejercicio 2018).

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

Personal-

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2019 y 2018, detallado por categorías, es el siguiente:



ON7651443

CLASE 8.ª

Categoría	2019	2018
Directores de Departamento	4	4
Técnicos	8	8
Personal de Administración	6	6
Comerciales	19	19
Comunicación y Marketing	3	3
Gerentes de promoción	9	9
	49	49

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2019 y 2018, detallado por categorías, es el siguiente:

Categoría	2019		2018	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Directores de Departamento	1	4	1	4
Técnicos	1	8	1	8
Personal de Administración	5	1	5	1
Comerciales	10	8	10	8
Comunicación y Marketing	3	-	3	-
Gerentes de promoción	3	6	3	6
	23	27	23	27

La Sociedad no cuenta personal con discapacidad mayor o igual del 33% al cierre del ejercicio 2019.

Prima de seguro de responsabilidad civil del Administrador-

La Sociedad se encuentra incluida en el seguro de responsabilidad civil suscrito por la Sociedad Dominante del Grupo Inmobiliaria del Sur, S.A. El importe satisfecho por Inmobiliaria del Sur, S.A. durante los ejercicios 2019 y 2018 por la prima de seguro de responsabilidad civil del Administrador por daños ocasionados por actos u omisiones asciende a 14 miles de euros en ambos ejercicios.

15. Hechos posteriores

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.



0N7651444

CLASE 8.ª

En este sentido, en la actualidad, y debido lo reciente del impacto que la crisis del Coronavirus COVID-19 ha tenido en España con la declaración del Estado de Alarma decretado por el Gobierno de la Nación el pasado sábado 14 de marzo de 2020, no es posible evaluar la caída de actividad de la sociedad más allá del tiempo en que se ha decretado el estado de alarma, que está afectando a la actividad comercial de la Sociedad y dificultando la normal ejecución de las obras de la promoción que la Sociedad tiene actualmente en marcha, no siendo posible evaluar si dicha situación se mantendrá y en qué medida en el futuro.

No obstante, el Administrador Único ha realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible. Por las consideraciones mencionadas anteriormente, dicha información puede ser incompleta. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. No obstante, sobre las promociones en ejecución actualmente la Sociedad tiene formalizados los préstamos hipotecarios promotores para su financiación, siendo actualmente imposible conocer que efectos y durante cuánto tiempo tendrá esta situación de incertidumbre sobre la financiación de las próximas promociones a desarrollar por la Sociedad.
- **Riesgo de operaciones:** la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos podría llegar a implicar la aparición de un riesgo de Interrupción temporal de la actividad comercial y de retrasos en la ejecución de las obras de las promociones que la Sociedad desarrolla y pudiera afectar a las obras de las promociones que deben iniciarse en el corto plazo. Por ello, la Sociedad ha establecido procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar el impacto en las mismas.
- **Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance:** un cambio en las estimaciones futuras de las ventas, costes de ejecución de las promociones, costes financieros, etc., podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (existencias, créditos fiscales, etc.) así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones u otro tipo de pasivos. Actualmente es imposible determinar si esas contingencias o pérdidas de valor de los activos se pueden materializar y en que cuantía. Tan pronto como se disponga de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos y pasivos.

Por último, resaltar que el Administrador Único de la Sociedad está realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.



CLASE 8.
CONTABILIDAD DE EJERCICIOS



0N7651445

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

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2019

Evolución de los negocios-

El importe neto de la cifra de negocios ha ascendido en el ejercicio 2019 a 20.417 miles de euros (27.997 en el ejercicio 2018) con un decremento por tanto del 27,1% respecto al ejercicio 2018. Esta disminución tiene su explicación en el retraso en la entrega de dos promociones que, al cierre del ejercicio, estaban pendientes de obtención de licencia de primera ocupación y que se esperan poder entregar en el primer semestre de 2020. Al cierre del ejercicio, estas dos promociones alcanzan un importe de preventas (reservas y contratos de compraventa formalizados) por un importe de 24.957 miles de euros.

Las entregas llevadas a cabo en el ejercicio se corresponden principalmente con la promoción terminada en este ejercicio de Residencial Conde de Zamora en Córdoba capital, y con unidades que, al inicio del ejercicio, estaban pendientes de entrega de las promociones Edificio Moscatelares en San Sebastián de los Reyes (Madrid) y Residencial Arco Norte 3ª fase en Dos Hermanas (Sevilla).

En 2016, el Grupo Insur, de la cual es sociedad dominante Inmobiliaria del Sur, S.A. y que, a su vez, es socio único de Insur Promoción Integral, inició una reorganización societaria para la mejor gestión y control de los diferentes negocios y actividades desarrolladas por el Grupo. La reorganización pretendía que cada una de las actividades principales del Grupo fueran desarrolladas por sociedades diferentes, aunque íntegramente participadas por la matriz.

Insur Promoción Integral, S.L.U. es la sociedad a través de la cual Grupo Insur realiza la actividad de promoción inmobiliaria. Para ello en los últimos ejercicios Inmobiliaria del Sur, S.A., como socio único de la Sociedad, ha acordado la realización de varias ampliaciones de capital con el objetivo de reforzar la estructura financiera de la misma.

Con fecha 1 de enero de 2017 se traspasó a la Sociedad la totalidad del personal asignado a la actividad de promoción, en concreto 43 personas, habiéndose aumentado desde ese momento la plantilla de la Sociedad, hasta alcanzar a finales de 2019 un total de 50 personas.

Como consecuencia de ello la Sociedad cuenta con medios humanos para el desarrollo de su actividad, por lo que desde el 1 de enero de 2017 el contrato suscrito entre la misma e Inmobiliaria del Sur, S.A. para la gestión de las promociones fue resuelto. A partir de la mencionada fecha Inmobiliaria del Sur, S.A. tan sólo presta a la Sociedad determinados servicios corporativos básicamente de carácter administrativo, de gestión de las finanzas y de uso de equipos, sistemas e instalaciones.

Así mismo la Sociedad se subrogó, también con efectos desde el 1 de enero de 2017, en la posición de Inmobiliaria del Sur, S.A. como mandataria en una serie de contratos de gestión y comercialización con las sociedades del grupo y asociadas. Actualmente Insur Promoción Integral, S.L.U. presta servicios de gestión y comercialización a las siguientes sociedades: Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A., IDS Palmera Residencial, S.A., Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L., IDS Residencial Los Monteros, S.A.,



CLASE 8.
Ejercicio 2019



ON7651446

IDS Madrid Manzanares, S.A., IDS Boadilla Residencial, S.A., IDS Medina Azahara, S.A., IDS Montevilla Residencial, S.A. y Hacienda la Cartuja, S.L.

Dividendos-

Con fecha 27 de diciembre de 2019 en decisión del Socio Único, en competencia de la Junta General Extraordinaria de Socios, ha acordado el pago de un de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2019, por importe de 6.922 miles de euros, a razón de 1,90 euros por acción (véase Nota 3 de la memoria). Dicho dividendo ha sido pagado el mismo 27 de diciembre de 2019.

Uso de instrumentos financieros-

1º. Políticas de gestión de riesgos

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

a) Riesgo de tipo de interés-

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

La estructura de riesgo financiero al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente: de la deuda con entidades de crédito a esta fecha, 29.112 miles de euros se encuentran referenciados a tipo de interés variable (Euribor) y 798 miles de euros está contratada a tipo fijo.

Al cierre del ejercicio 2019, la Sociedad no tiene contratados instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés, si bien, está evaluando la posibilidad de contratarlos en periodos futuros.

b) Riesgo de liquidez-

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

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

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:



0N7651447

CLASE 8.ª

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

- A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 13.837 miles de euros (10.873 miles de euros en el ejercicio 2018), dispone de límites en pólizas de crédito pendientes de disposición por importe de 4.550 miles de euros y el importe de los activos realizables a corto plazo que figuran en el balance adjunto es superior a las obligaciones a corto plazo.
- En relación a los préstamos sobre solares, los Administradores de la Sociedad estiman que serán novados a su vencimiento. Respecto a la financiación hipotecaria subrogable, parte de la misma será subrogada por los clientes con la venta de unidades inmobiliarias.

Todo ello permite concluir que la Sociedad tiene cubiertas las necesidades de financiación de sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación empeorase.

Respecto a la estructura de capital que la Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2019, ésta se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 2.224 miles de euros (véase Nota 9-a de la memoria) y "Pasivo corriente" por importe de 27.686 miles de euros (véase Nota 9-b de la memoria). A la fecha actual, la Sociedad no tiene deuda financiera sujeta al cumplimiento de covenants contractuales o financieros.

c) *Riesgo de crédito-*

La Sociedad no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien.

d) *Riesgo de tipo de cambio-*

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

Descripción de los principales riesgos e Incertidumbres a la que se enfrenta la Sociedad-

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

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

- Cambios adversos en la situación económica o política.

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



0N7651448

CLASE 8.ª



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 del sector financiero, lo que impide la entrada de operadores con escasa capacidad financiera. Los competidores de la Sociedad y de su Grupo son normalmente empresas de ámbito nacional o local, e incluso internacional, las cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros.

Esta competencia se ha visto aún más acentuada con la incorporación de nuevos actores al sector inmobiliario como, por ejemplo, las entidades financieras que buscan "deshacerse" de los activos inmobiliarios, incluyendo aquellos adquiridos por la ejecución de préstamos incobrados, y la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), entidad privada creada en noviembre de 2012 para ayudar al saneamiento del sector financiero español y, en concreto, de las entidades que acumulaban una excesiva exposición al sector inmobiliario. Adicionalmente, las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (las "SOCIMI") se incorporaron al mercado español respaldadas por inversores tanto españoles como internacionales, principalmente fondos de inversión internacionales, altamente profesionalizados, de gran tamaño y solvencia. Recientemente se está produciendo un proceso de concentración de compañías promotoras que han servido de vehículos para la inversión, fundamentalmente en suelos finalistas, de fondos internacionales en sector de la promoción residencial. Además, algunos de estos fondos internacionales tienen en su estrategia acceder a cotizar sus títulos en el mercado bursátil como medio para materializar las plusvalías de sus inversiones.

Como consecuencia de la incorporación de estos nuevos actores en el mercado inmobiliario ha aumentado la competencia para la compra de suelos y solares para el desarrollo de las actividades. En el caso del Grupo, del cual la Sociedad forma parte del mismo, el Consejo de Administración aprobó en el ejercicio 2015 un Plan Estratégico para los ejercicios 2016-2020. Las inversiones previstas para el desarrollo del Plan están sustancialmente realizadas a la fecha actual en lo referente a la actividad de promoción inmobiliaria y en un porcentaje significativo para la actividad patrimonial.

Riesgos propios de la gestión de los activos inmobiliarios.

Los desarrollos inmobiliarios requieren un plazo de ejecución de varios meses/años durante los cuales se pueden producir múltiples circunstancias que afecten negativamente a los mismos como problemas técnicos, cambios regulatorios, relaciones con contratistas, subcontratistas o proveedores, accidentes laborales, climatología adversa, desastres naturales, cambios en los requerimientos del comprador, etc. que pueden alargar o retrasar la duración de la construcción. Así mismo se pueden producir anulaciones en sede judicial del planeamiento urbanístico, tanto de carácter general como parcial, como de los sistemas de gestión de urbanística de las unidades de ejecución. Adicionalmente, un cambio de ciclo en el sector entre la fecha de la inversión y la fecha de venta del proyecto inmobiliario podría tener un impacto negativo en la rentabilidad de las inversiones realizadas. Estos factores podrían ocasionar costes adicionales a los inicialmente previstos, resolución de compromisos de venta, disminución de los precios de venta, alargamiento de los plazos de comercialización o aumento de los costes financieros y operativos, entre otros, lo que podría ocasionar un impacto sustancial negativo en sus actividades, sus resultados de explotación y su situación financiera.

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

En general, la sociedad está sujeta a numerosa legislación española y de la Unión Europea sobre activos inmobiliarios, desarrollo y planeamiento urbanístico, seguridad y salud, cuestiones técnicas, impuestos,



ON7651449

CLASE 8.ª

protección de datos, prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, medioambiente y protección de los consumidores, entre otros. La administración o los gobiernos a nivel local, regional, nacional y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por incumplimiento de estas normas. Asimismo, cualquier cambio sustancial en estas disposiciones legales y reglamentarias, o un cambio que afecte al modo en que estas se aplican o interpretan, o en sus requisitos de cumplimiento, podría obligar a la Sociedad a modificar sus planes de desarrollo o a asumir costes adicionales.

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

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

- Retrasos en el desarrollo de las promociones por demoras en la obtención de licencias, permisos y autorizaciones.

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

Respecto a los riesgos financieros (tipo de interés, liquidez o de crédito), los riesgos fiscales y los riesgos de cumplimiento (en materia de prevención de blanqueo de capitales, protección de datos, riesgos penales, en materia de protección de los consumidores, etc.) nos remitimos a la nota 7 de la Memoria de las Cuentas Anuales individuales.

Adquisición de acciones propias-

La Sociedad no ha realizado operaciones de adquisición de acciones propias durante los ejercicios 2019 y 2018.

Gastos de investigación y desarrollo-

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han producido inversiones en investigación y desarrollo.

Periodo medio de pago a proveedores-

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



ON7651450

CLASE 8.ª

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	12,35	46,35
Ratio de operaciones pagadas	12,42	50,04
Ratio de operaciones pendientes de pago	5,025	27,72
	Miles de Euros	
Total pagos realizados	20,333	12.103
Total pagos pendientes	199	2.380

Hechos relevantes posteriores al cierre-

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En este sentido, en la actualidad, y debido lo reciente del impacto que la crisis del Coronavirus COVID-19 ha tenido en España con la declaración del Estado de Alarma decretado por el Gobierno de la Nación el pasado sábado 14 de marzo de 2020, no es posible evaluar la caída de actividad de la sociedad más allá del tiempo en que se ha decretado el estado de alarma, que está afectando a la actividad comercial de la Sociedad y dificultando la normal ejecución de las obras de la promoción que la Sociedad tiene actualmente en marcha, no siendo posible evaluar si dicha situación se mantendrá y en qué medida en el futuro.

No obstante, el Administrador Único, ha realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible. Por las consideraciones mencionadas anteriormente, dicha información puede ser incompleta. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. No obstante, sobre las promociones en ejecución actualmente la Sociedad tiene formalizados los préstamos hipotecarios promotores para su financiación, siendo actualmente imposible conocer que efectos y durante cuánto tiempo tendrá esta situación de incertidumbre sobre la financiación de las próximas promociones a desarrollar por la Sociedad.
- **Riesgo de operaciones:** la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos podría llegar a implicar la aparición de un riesgo de interrupción temporal de la actividad comercial y de retrasos en la ejecución de las obras de las promociones que la Sociedad desarrolla y pudiera afectar a las obras de las promociones que deben iniciarse en el corto plazo. Por ello, la Sociedad ha establecido



CLASE 8.ª

SEGUROS DE VIDA Y PENSIONES



0N7651451

procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar el impacto en las mismas.

- Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance: un cambio en las estimaciones futuras de las ventas, costes de ejecución de las promociones, costes financieros, etc., podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (existencias, créditos fiscales, etc.) así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones u otro tipo de pasivos. Actualmente es imposible determinar si esas contingencias o pérdidas de valor de los activos se pueden materializar y en que cuantía. Tan pronto como se disponga de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos y pasivos.

Por último, resaltar que el Administrador Único de la Sociedad está realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.