

## **INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. y Sociedades que integran el Grupo INSUR**

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales  
Resumidos consolidados correspondientes  
al período de seis meses terminado el  
30 de junio de 2024

### **1. Introducción, bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados y otra información**

#### **a) Introducción**

La Sociedad INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., es una sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Tiene su domicilio social en Sevilla, calle Angel Gelán número 2.

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

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

Las actividades antes indicadas pueden ser desarrolladas total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

En la página "web": [www.grupoinsur.com](http://www.grupoinsur.com) y en su domicilio social pueden consultarse los Estatutos sociales y demás información pública sobre la Sociedad.

Adicionalmente a las operaciones que lleva a cabo directamente, la Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, que se dedican a actividades diversas y que constituyen, junto con ella, el Grupo INSUR (en adelante, el "Grupo" o el "Grupo INSUR"). Consecuentemente, la Sociedad está obligada a elaborar, además de sus propias cuentas anuales individuales, cuentas anuales consolidadas del Grupo, que incluyen, asimismo, las participaciones en negocios conjuntos e inversiones en entidades asociadas.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2023 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 11 de abril de 2024.

**b) Bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados**

De acuerdo con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2005 conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2023 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en las Notas 2 y 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2023 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia y han sido formulados por los Administradores del Grupo el 30 de julio de 2024, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34 la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2023.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023.

**Entrada en vigor de nuevas normas contables**

Como consecuencia de su aprobación, publicación y entrada en vigor el 1 de enero de 2024 se han aplicado las siguientes normas, modificaciones e interpretaciones adoptadas por la Unión Europea:

<b>Normas adoptadas por la Unión Europea</b>	<b>Entrada en vigor para los ejercicios iniciados</b>
NIC 1 (modificación) "Calificación de pasivos como corrientes o no corrientes" "Pasivos no corrientes con condiciones pactadas"	Desarrolla los criterios para la calificación de los pasivos no corrientes. 1 de enero de 2024
NIIF 16 (modificación) "Pasivo por Arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior"	Añade requerimientos de medición posterior para las operaciones de venta con arrendamiento posterior. 1 de enero de 2024
NIC 7 y NIIF 7 (modificación) "Acuerdos de financiación de proveedores"	Establece requerimientos de información adicional sobre los acuerdos de financiación de proveedores . 1 de enero de 2024

El Grupo ha adoptado la calificación de pasivos como pasivos corrientes o no corrientes y no corrientes con condiciones pactadas (modificaciones a la NIC 1). Las modificaciones se aplican para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2024 y tienen como objetivo desarrollar los criterios para determinar si un pasivo debe clasificarse como corriente o no corriente e incorporar desgloses de información para los pasivos no corrientes que están sujetos a condiciones dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa. De la revisión de los pasivos, se ha concluido que las modificaciones a la NIC 1, no tienen impacto en la clasificación de pasivos corrientes y no corrientes a la fecha de adopción de la norma.

En relación con las modificaciones a la NIIF 16 respecto al tratamiento del “Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior”, por la que se requiere para este tipo de operaciones que se garantice que no se reconozca ninguna ganancia o pérdida en relación con el derecho de uso que se conserva, no han tenido efecto en los Estados financieros intermedios consolidados de INSUR a 30 de junio de 2024, puesto que no se han realizado operaciones de estas características.

Las modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7 “Acuerdos de financiación de proveedores” aplican a ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2024 y requieren revelar información que permita evaluar los efectos de dichos acuerdos en los pasivos y flujos de efectivo y en la exposición al riesgo de liquidez de la entidad que los contrata. A la fecha de estos Estados financieros intermedios consolidados, INSUR no participa en acuerdos de financiación de proveedores con impacto significativo.

A fecha de firma de los presentes estados financieros semestrales consolidados, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas que entran en vigor en ejercicios posteriores	Entrada en vigor para los ejercicios iniciados
NIC 21 (modificación) “Ausencia de convertibilidad”	Determinar si una moneda es convertible en otra y, cuando no lo sea, determinar la tasa de cambio a utilizar. 1 de enero de 2025

Ninguna de estas normas, interpretaciones y modificaciones ha sido aplicada anticipadamente.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la entrada en vigor de dichas Normas e Interpretaciones no tendrá un impacto significativo en las cuentas anuales del Grupo correspondientes al próximo ejercicio.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros semestrales resumidos consolidados, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

### **c) Estimaciones realizadas**

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en las Notas 2 y 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2023.

En los estados financieros semestrales resumidos consolidados se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

1. La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias.
2. El valor razonable de determinados activos no cotizados.
3. El importe de determinadas provisiones.
4. El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
5. La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido.

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) al cierre del ejercicio 2024 o en ejercicios posteriores; lo que se haría, en el caso de ser preciso y conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios afectados.

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2023.

#### **d) Activos y pasivos contingentes**

En la Nota 17 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 se facilita información sobre los activos y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2024 no se han producido cambios significativos en los activos y pasivos contingentes del Grupo.

#### **e) Corrección de errores**

Los estados financieros semestrales resumidos consolidados del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 no presentan corrección alguna de errores, al no haberse detectado durante su preparación la existencia de errores en los estados financieros correspondientes al 31 de diciembre de 2023.

#### **f) Comparación de la información**

Junto con la información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos, la correspondiente al primer semestre de 2023 y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

#### **g) Estacionalidad de las transacciones del Grupo**

Dadas las actividades a las que se dedican las Sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

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

Al determinar la información a desglosar en estas notas explicativas sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados del semestre.

### **i) Hechos posteriores**

Con fecha 12 de julio de 2024 la Comisión de Incorporaciones y Suspensiones del Mercado Alternativo de Renta Fija acordó la incorporación al Mercado Alternativo de Renta Fija del documento base informativo de pagarés de Inmobiliaria del Sur, S.A., denominado "Programa de Emisión de Pagarés INSUR 2024", con un saldo vivo máximo de 50.000 miles de euros y fin de vigencia el 12 de julio de 2025. Este programa sustituye al anterior que tenía un saldo vivo máximo de 50.000 miles de euros y vigencia hasta el 14 de julio de 2024. La incorporación de este programa, al igual que los anteriores, se ha realizado con el objetivo de diversificar las fuentes de financiación del circulante.

### **j) Estados de flujos de efectivo resumidos consolidados**

En los estados de flujos de efectivo resumidos consolidados se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo.
- Actividades de explotación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.
- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de entidad.

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

## **2. Cambios en la composición del Grupo**

En las Notas 11 y 12 de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha y sobre las valoradas por el método de la participación.

## **3. Gestión de riesgos**

El Grupo está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos. No se han identificado riesgos no cubiertos al 30 de junio de 2024.

Respecto de su actividad de promoción el Grupo dispone, bien directamente o a través de las sociedades con terceros en las que participa, de una cartera de suelos diversificada para el desarrollo de esta actividad en los próximos ejercicios.

Respecto de su actividad patrimonial, el Grupo dispone de una cartera de inmuebles, con una superficie de 118.542 m<sup>2</sup> y aproximadamente 3.000 plazas de aparcamientos, ubicados en zonas prime de Sevilla, Madrid, Huelva y Córdoba, de reciente construcción o en su inmensa mayoría recientemente remodelados y con una cartera de clientes diversificada.

Y finalmente, aunque el sistema financiero todavía mantiene ciertas restricciones crediticias a nivel sectorial a causa de su elevada exposición al sector en el anterior ciclo expansivo y está aplicando criterios de financiación al sector más rigurosos y racionales, Grupo Insur está obteniendo regularmente la financiación necesaria para el desarrollo de todos sus proyectos, como se pone de manifiesto con las inversiones realizadas en sus distintos segmentos de actividad.

El Grupo identifica dos tipos de riesgos financieros principales: riesgo de liquidez y riesgos de mercado (fundamentalmente, riesgo de tipos de interés y riesgo de crédito).

A continuación describimos las políticas y sistemas de control establecidos para mitigar estos riesgos:

#### **Riesgo de liquidez.**

El Grupo dispone de liquidez a través de diversas facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para cubrir las necesidades previstas para sus actividades.

Desde julio de 2017 el Grupo cuenta además con un programa de pagarés MARF, con vigencia anual, que sucesivamente ha ido renovando, el último por un saldo vivo de 50 millones de euros, que le permite diversificar sus fuentes de financiación de circulante.

El pasado 12 de julio de 2024 el Grupo ha vuelto a registrar un nuevo programa de pagarés MARF, con un saldo vivo de 50 millones de euros, que permitirá realizar nuevas emisiones al Grupo hasta el 12 de julio de 2025.

Los parámetros financieros de Grupo Insur están sustentando las anteriores facilidades crediticias y la financiación de todos sus proyectos. En este sentido, indicar:

1º.- El LTV o relación entre deuda financiera neta (205.140 miles de euros) y el GAV o valor bruto de los activos (460.816 miles de euros) es del 44,5 % (48,2 % al cierre del ejercicio anterior), según valoración realizada a 30 de junio de 2024 por CBRE. El LTV incorporando tanto el GAV de los activos de los negocios conjuntos como su deuda financiera neta en el porcentaje de participación es del 37,8% al 1S 2024 (40,6% al cierre del ejercicio anterior).

El NAV (valor bruto de los activos neto de deuda financiera) asciende a 255.676 miles de euros (234.568 miles de euros al cierre del ejercicio anterior), incorporando el valor bruto de los activos neto de deuda financiera de los negocios conjuntos en el porcentaje de participación asciende a 368.025 miles de euros, frente a 352.531 miles de euros al cierre del ejercicio anterior.

2º.- El 68,1% del valor bruto de sus activos (GAV) está conformado por inversiones inmobiliarias (activos destinados a arrendamientos), activos que, además, presentan unas plusvalías latentes, por diferencia entre su valor razonable, según valoración realizada a 30 de junio de 2024, y sus valores registrados en el consolidado, por importe de 116.830 miles de euros. Considerando los activos inmobiliarios de los negocios conjuntos el 53,1% del valor bruto de los activos (GAV) corresponde a inversiones inmobiliarias.

3º.- Dispone de inmuebles para arrendamiento y uso propio con un valor de coste y de mercado libres de cargas y sin financiación asociada, por importe de 22.534 miles de euros y 23.229 miles de euros, respectivamente, y dispone asimismo de terrenos, solares y promociones, con un valor de mercado, por importe de 32.800 miles de euros libres de cargas y sin ninguna financiación asociada.

Todo ello ha permitido al Grupo disponer de liquidez y facilidades crediticias suficientes para cubrir las necesidades previstas para el desarrollo de todas sus actividades. En este sentido, hay que destacar:

1º.- Que el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 38.810 miles de euros, 12.097 miles de euros en la cuenta indisponible escrow asociada al bono y 1.972 miles de euros en imposiciones en garantía de obligaciones, y presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 33.803 miles de euros. Cuenta igualmente con disponible en pólizas de crédito por importe de 17.836 miles de euros.

2º.- Que el Grupo dispone de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos por importe de 89.236 miles de euros, de los cuales 53.119 miles de euros se corresponden a disposiciones pendientes de financiar la ejecución de las obras y 36.117 miles de euros a disposiciones vinculadas a entregas de viviendas.

La financiación disponible, la estructura de su deuda y las circunstancias expresadas anteriormente permiten concluir que el Grupo Insur tiene cubiertas las necesidades de financiación de sus operaciones, aun cuando las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación empeoraran.

### **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.

En mayo de 2017 se contrató un instrumento financiero de cobertura IRS (CAP), por un nominal de 50.000 miles de euros, al objeto de gestionar la exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. Con fecha 5 de mayo de 2024 se ha producido el vencimiento del contrato.

En julio de 2019 se contrató un instrumento financiero de cobertura IRS (SWAP) por un nominal de 20.000 miles de euros, al objeto de gestionar la exposición a fluctuaciones en los tipos de interés.

Adicionalmente el Grupo cuenta con parte de la financiación contratada a tipo de interés fijo. En este sentido, de la deuda financiera bruta a 30 de junio de 2024, que asciende a 258.019 miles de euros, 69.744 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

### **Riesgo de crédito.**

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

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante ya que a 30 de junio de 2024, a excepción de los organismos públicos en su conjunto y del grupo Cetelem (inquilino del edificio Norte de Río 55 en Madrid), ningún cliente privado o grupo representa más del 5% de los ingresos de este segmento de negocio.

### **Riesgo de tipo de cambio.**

El Grupo no tiene riesgo de tipo de cambio ya que la totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros.

### **Riesgo relacionado con la situación económica actual**

Las políticas monetarias expansivas de los bancos centrales, y entre ellos del BCE, como respuesta a la crisis financiera de 2008 y a la más reciente de la Covid-19, unida a los bajos tipos de interés, y a desajustes en las cadenas de suministro consecuencia de la fuerte demanda mundial tras la salida de la crisis de la Covid-19, y todo ello acrecentado por la invasión militar de Rusia a Ucrania iniciada el 24 de febrero de 2022, dispararon el coste del petróleo, del gas y de la electricidad, provocando un fuerte incremento de la inflación que se situó en niveles desconocidos en las últimas décadas.

Este escenario de fuertes tasas de inflación provocó la abrupta subida de los tipos de interés oficiales por parte de los distintos bancos centrales como medida para reducir las altas tasas de inflación. En concreto el BCE comenzó la subida de tipos en el segundo trimestre de 2022, incrementándolos en 450 p.b. en poco más de un año. En su reunión de junio de 2024, el BCE, redujo los tipos de interés en 25 p.b., comenzando con ello la esperada senda de bajada de tipos. No obstante, la inflación, aunque en niveles mucho más reducidos que en años anteriores, sigue estando sensiblemente por encima de los objetivos del BCE, por lo que es posible que la senda de bajada de tipos de interés ya iniciada sea más lenta de la que se preveía hace unos trimestres.

Ante el escenario actual de tensiones en los márgenes en el negocio de promoción por la subida de los tipos de interés y de los costes de construcción, el Grupo está haciendo un exhaustivo seguimiento de los proyectos a fin de minimizar estos impactos.

## **4. Inversiones inmobiliarias e inmovilizado material**

El epígrafe inmovilizado material recoge los activos en construcción destinados a arrendamientos y a fines administrativos.

El epígrafe inversiones inmobiliarias recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. En nuestro caso, todas las inversiones inmobiliarias están destinadas a arrendamiento.

Los bienes de propiedades de inversión se presentan valorados a su coste de adquisición, actualizado en algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable.

Los ingresos devengados en el primer semestre de 2024 derivados del alquiler de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 9.042 miles de euros, y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Durante los seis primeros meses de 2024 no se han producido pérdidas por deterioro de estos activos.

El valor razonable de todas las inversiones inmobiliarias del Grupo, destinadas tanto al arrendamiento como al uso propio, en explotación o en construcción asciende al 30 de junio de 2024 a 313.884 miles de euros, conforme a la valoración realizada para estos activos a 30 de junio de 2024 por la firma CBRE Valuation Advisory, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4630.

Al 30 de junio de 2024 el 7,4% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias y los inmuebles de uso propio de la Sociedad del Grupo se encuentra libre de cargas y todos los inmuebles se encuentran debidamente asegurados.

## 5. Existencias

La composición de las existencias del Grupo al 30 de junio de 2024 es la siguiente:

	Miles de euros					
	31.12.2023	Trasposos desde inversiones inmobiliarias	Adiciones	Retiros	Trasposos	30.06.2024
Edificios adquiridos	283	-	-	-	-	283
Terrenos y solares	42.254	-	173	-	(4.539)	37.888
Obra en curso de construcción de ciclo largo	21.608	-	6.146	-	4.539	32.293
Obra en curso de construcción de ciclo corto	39.180	3.687	22.351	-	(8.849)	56.369
Edificios construidos	17.338	-	-	(11.841)	8.849	14.346
Deterioros de terrenos y solares	(8.013)	-	-	-	-	(8.013)
Deterioros de edificios construidos	(769)	-	-	21	-	(748)
Anticipos a proveedores	3.070	-	-	-	-	3.070
<b>Total</b>	<b>114.951</b>	<b>3.687</b>	<b>28.670</b>	<b>(11.820)</b>	<b>-</b>	<b>135.488</b>

Los compromisos de venta de promociones contraídos por el Grupo con clientes al 30 de junio de 2024 ascienden a 78.972 miles de euros, de los cuales 17.156 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, y tienen su contrapartida en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo del estado de situación financiera consolidado adjunto.

Los presentes estados financieros semestrales resumidos del primer semestre del ejercicio 2024 registran "Existencias – Terrenos y Solares", netas de deterioros, por importe de 29.875 miles de euros. Para explicar las evidencias tomadas y concluir que el valor de mercado es superior al coste, se han realizado valoraciones sobre la totalidad de terrenos y solares al 30 de junio de 2024. En todos los casos, las valoraciones han sido realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A., tasadores homologados e inscritos en el Banco de España. El método de valoración empleado ha sido el residual dinámico.

Respecto a las existencias de promociones en curso y de producto terminado el Grupo cuenta con valoraciones al 30 de junio de 2024, que ponen de manifiesto que los valores de mercado de dichas existencias superan los precios de coste, por lo que no ha sido necesaria la dotación de ninguna provisión por deterioro sobre estos activos.

## **6. Patrimonio neto**

### **a) Capital emitido**

El capital social al 30 de junio de 2024 está formado por 18.669.031 acciones de 2 euros de valor nominal cada una de ellas.

### **b) Acciones propias**

Al 30 de junio de 2024 la Sociedad Dominante posee 241.762 acciones propias representativas del 1,29% de su capital social.

## **7. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros**

Al 30 de junio de 2024 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito y otros acreedores financieros según el siguiente detalle:

	Límite	Pasivo no corriente	Pasivo corriente		Total
			con vencimiento a largo plazo	con vencimiento a corto plazo	
Pagarés MARF	50.000	-	-	21.930	21.930
Bono MARF	30.000	10.258	17.903	-	28.161
Pólizas de crédito	31.250	2.576	-	10.838	13.414
Pagos financiados	20.600	-	-	5.064	5.064
Préstamos hipotecarios subrogables	117.886	-	28.453	107	28.650
Préstamos hipotecarios sobre solares	1.011	-	-	1.011	1.011
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	126.762	120.302	-	6.460	126.762
Otros préstamos	34.120	17.842	-	13.279	31.121
Intereses devengados no vencidos		-	-	1.906	1.906
<b>Total</b>		<b>150.978</b>	<b>46.446</b>	<b>60.595</b>	<b>258.019</b>

Del importe de los préstamos hipotecarios sobre existencias dispuestos al 30 de junio de 2024, 28.650 miles de euros corresponden a inmuebles pendientes de entrega y subrogación por parte de los compradores y 1.011 miles de euros a préstamos hipotecarios sobre solares.

Al 30 de junio de 2024 el importe de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos asciende a 89.236 miles de euros de los que 53.119 miles de euros corresponden a disposiciones vinculadas a ejecución de obra y 36.117 miles de euros se corresponden con disposiciones vinculadas a entregas de viviendas.

Adicionalmente, el Grupo dispone de inmuebles de uso propio y para arrendamiento sin financiación asociada cuyos valores de coste y de mercado, ascienden a 22.534 y 23.229 miles de euros, respectivamente; y de terrenos y solares y promociones sin financiación asociada cuyo valor de mercado al 30 de junio de 2024 asciende a 32.800 miles de euros.

La estructura de riesgo financiero a 30 de junio de 2024 es la siguiente: de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 258.019 miles de euros, 69.744 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

Todo ello, unido a la generación de flujos de caja por la propia actividad da lugar a un saldo de líneas disponibles que excede de forma significativa cualquier necesidad del Grupo de acuerdo con los compromisos existentes a corto plazo.

## **8. Instrumentos financieros derivados**

El Grupo contrata instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio.

Los derivados contratados por el Grupo y vigentes al 30 de junio de 2024 y su valor razonable a esta fecha son los siguientes:

Instrumento	Vencimiento	Tipo fijo	Tipo variable	Miles de euros		
				Nominal	Prima	Valor razonable
SWAP	18/07/2024	0,53%	Euribor 12 meses	20.000	-	166

## 9. Provisiones y pasivos contingentes

La composición y el movimiento del saldo de este capítulo se indica a continuación:

	Miles de euros				
	31.12.2023	Dotaciones	Aplicaciones por pago	Aplicaciones por exceso	30.06.2024
Provisiones para riesgos y compromisos contingentes:					
Impuestos	668	234	(131)	(246)	525
Responsabilidades	45	-	-	-	45
<b>Provisiones</b>	<b>713</b>	<b>234</b>	<b>(131)</b>	<b>(246)</b>	<b>570</b>

Durante el primer semestre de 2024 no se han iniciado contra el Grupo litigios nuevos que se consideren significativos.

El importe total de los pagos derivados de litigios efectuados por el Grupo durante los seis primeros meses de 2024 no es significativo en relación con los presentes Estados financieros semestrales resumidos consolidados.

## 10. Importe neto de la cifra de negocio

La distribución del importe neto de la cifra de negocios consolidada al 30 de junio de 2024 es como sigue:

	Miles de euros
Ventas de edificios	14.649
Arrendamiento de inmuebles	9.042
Construcción	30.013
Prestación de servicios	4.181
<b>Total</b>	<b>57.885</b>

Al 30 de junio de 2024 el Grupo mantiene una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado o documento de reserva, por importe de 78.972 miles de euros, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no haberse transmitido la propiedad de los inmuebles. Las cantidades entregadas por los clientes o registradas como deudores, a cuenta de las ventas (en contrato privado y reservas) mencionadas, ascienden a 17.156 miles de euros al 30 de junio de 2024, y tienen como contrapartida el epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del estado de situación financiera consolidado.

La totalidad de las preventas suscritas por el Grupo al 30 de junio de 2024 se encuentran sujetas a cláusulas de indemnización por demora. En este sentido la dirección de la Sociedad Dominante no ha estimado impacto negativo alguno por este concepto en los estados financieros, al no existir ni estar previstos retrasos en la fecha de entrega de las promociones actualmente en curso, ninguna de las cuales ha sido paralizada por el Grupo.

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

## **11. Información sobre operaciones con partes vinculadas**

En el primer semestre de 2024 la sociedad Bon Natura, S.A.U., sociedad controlada por el consejero de la sociedad dominante Don Luis Alarcón de Francisco, ha realizado las siguientes operaciones con partes vinculadas: (i) ha desembolsado préstamos concedidos a la sociedad IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A. por importe de 1.000 miles de euros; (ii) ha desembolsado préstamos concedidos a la sociedad IDS Pacífico Patrimonial, S.A. por importe de 375 miles de euros y (iii) ha desembolsado préstamos concedidos a la sociedad Atenea Living, S.A. por importe de 144 miles de euros.

En el primer semestre de 2024 la sociedad Azevrec, S.L., sociedad vinculada con el accionista significativo y consejero de la sociedad dominante Inrecisa, S.L., ha realizado las siguientes operaciones con partes vinculadas: (i) ha desembolsado 540 miles de euros en concepto de préstamo a la sociedad IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A y (ii) ha desembolsado 69 miles de euros en concepto de préstamo a la sociedad Atenea Living, S.A.

En el primer semestre de 2024 la sociedad Inrecisa, S.L., accionista significativo y consejero de la sociedad dominante, ha desembolsado 69 miles de euros en concepto de préstamo a la sociedad Atenea Living, S.A.

En el primer semestre de 2024 Dpya Arquitectura, S.L.P. sociedad controlada por el accionista significativo Don Fernando Pumar López, ha prestado servicios de proyectos de edificación por un importe de 145 miles de euros a sociedades dependientes y 200 miles de euros a sociedades consideradas negocios conjuntos.

## **12. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración de la Sociedad y a la Alta Dirección**

En el apartado 13 del capítulo IV. "Información Financiera Seleccionada" de este Informe Financiero Semestral se detallan las remuneraciones recibidas por los Administradores y por los Directivos.

## **INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. y Sociedades que integran el Grupo INSUR.**

Informe de gestión intermedio Consolidado del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

### **1. Modelo de negocio y estructura societaria. Justificación de la consolidación por el método de integración proporcional.**

Grupo INSUR, cuya Sociedad matriz es Inmobiliaria del Sur, S.A., desarrolla dos actividades principales, la actividad de promoción y la patrimonial.

La actividad patrimonial, consistente en el arrendamiento de activos terciarios previamente desarrollados por el Grupo, se realiza a través de la Sociedad participada al 100%, Insur Patrimonial, S.L.U. (IPAT), de diferentes sociedades igualmente participadas al 100% por esta última y de una sociedad participada al 90% (IDS Madrid Manzanares, S.A.).

La actividad de promoción, que tiene por objeto la transformación mediante una gestión integral de los suelos adquiridos en productos terminados, principalmente de carácter residencial, para ser vendidos a terceros, se realiza a través de la Sociedad participada al 100%, Insur Promoción Integral, S.L.U. (IPI), que a su vez participa en diferentes sociedades.

Con objeto de incrementar el volumen de la actividad, así como diversificar riesgos, una parte sustancial de esta actividad de promoción se realiza mediante joint ventures con terceros, a través de sociedades en las que el Grupo toma una participación significativa, es decir, sociedades consideradas negocios conjuntos. Con objeto de obtener una mejor calidad de los productos desarrollados, una mayor personalización de los mismos y un mayor control de las obras, el Grupo realiza con carácter instrumental, a través de IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U, una Sociedad participada al 100% por IPI, la actividad de construcción, tanto para las promociones propias, como para las que desarrolla con terceros a través de negocios conjuntos. Dado que el Grupo no tiene el control de las sociedades consideradas negocios conjuntos, en el sentido de poder decidir de manera unilateral las políticas financieras y de explotación de éstas, sino que comparte esas decisiones con los restantes partícipes, las participaciones en estas sociedades se consolidan por el método de la participación, según lo establecido en la NIIF 11. En consecuencia, los estados financieros consolidados según NIIF no incluyen la parte proporcional a la participación del Grupo en los activos, pasivos, ingresos y gastos de dichas sociedades consideradas negocios conjuntos. El Grupo participa activamente en la gestión de las sociedades que integra por el método de la participación, no solo porque posee una participación relevante de su capital social, sino porque el Grupo lleva a cabo la gestión operativa de las mismas, con base en los contratos de gestión, construcción y comercialización suscritos, al carecer estas sociedades con terceros inversores de los recursos humanos y materiales necesarios. Por todo ello y dado que el seguimiento de las actividades de estas sociedades se efectúa a efectos internos de una manera proporcional, tomando como base el porcentaje de participación en cada una de ellas, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que para un mejor entendimiento y análisis de sus negocios consolidados y sobre todo de la auténtica magnitud de sus actividades, el volumen de los activos gestionados y el dimensionamiento de sus recursos financieros y humanos resulta más adecuado presentar esta información utilizando el método de integración proporcional.

La estructura societaria del Grupo es la siguiente:

**INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.**

**Sociedad Matriz**



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

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

La información incluida en el apartado 2 de este Informe se basa en la aplicación del método de integración proporcional, en lugar del método de la participación, para la consolidación de las sociedades en las que Grupo INSUR participa significativamente y que gestiona íntegramente, además de por tener dicha participación, por llevar la gestión operativa de las mismas con base en los contratos de gestión, construcción y comercialización suscritos con dichas participadas. Los Administradores de Grupo INSUR consideran que la consolidación de dichas participadas por el método proporcional refleja más adecuadamente la dimensión de sus negocios y el importe de los activos gestionados y permite un mejor entendimiento y comprensión del dimensionamiento de sus recursos financieros y humanos.

No obstante, en el apartado 3 se presenta la información con base en los estados financieros formulados bajo NIIF-UE, esto es, consolidando estas sociedades con terceros (negocios conjuntos) por el método de la participación y en el apartado 4 se presenta la conciliación de los estados financieros por aplicación de la normativa contable internacional NIIF-UE con los estados financieros con aplicación del criterio de integración proporcional.

## 2.-Evolución de las magnitudes económicas y financieras y de las actividades en el supuesto de aplicar el método de integración proporcional.

### 2.1. Cifra de negocio y principales magnitudes de la cuenta de resultados:

	Miles de euros		% Variación
	1S 2024	1S 2023	
Cifra de negocio	70.130	45.732	53,3%
Promoción	45.686	29.651	54,1%
Arrendamientos	9.049	9.082	(0,4%)
Construcción	13.234	5.337	148,0%
Gestión y comercialización	2.161	1.662	30,0%
EBITDA*	18.428	17.269	6,7%
Beneficio de explotación	16.232	12.798	26,8%
Resultado financiero	(3.274)	(3.409)	(4,0%)
Resultado entidades valoradas por el método de la participación	-	4	
Resultado antes de impuestos	12.958	9.388	38,0%
Resultado después de impuestos	9.707	7.090	36,9%
Resultado atribuido a la sociedad dominante	9.662	7.039	37,3%
Resultado atribuido a intereses minoritarios	45	51	(11,8%)

\*Con el fin de reflejar una imagen fiel de la rentabilidad del negocio de promoción, el EBITDA se ha ajustado en 46 miles de euros (2.085 miles de euros en 1S23) por los beneficios anticipados en el ejercicio 2022 con la toma de control de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. correspondientes a entregas de promociones realizadas en 1S24.

#### a) Cifra de Negocio.

La cifra de negocio del primer semestre de 2024 se ha situado en 70.130 miles de euros, con un incremento del 53,3% sobre la alcanzada en el mismo periodo del ejercicio anterior.

La distribución de la cifra de negocio, por segmentos de actividad, es la siguiente:

La cifra de negocio de la **actividad de promoción** inmobiliaria ha ascendido a 45.686 miles de euros, frente a 29.651 en el 1S 2023, lo que supone un incremento del 54,1% respecto de la obtenida en el primer semestre del ejercicio anterior.

Las preventas formalizadas en el primer semestre de 2024, ajustadas por el porcentaje de participación del Grupo, han ascendido a 62.070 miles de euros, frente a 47.764 miles de euros en el 1S 2023, lo que supone un incremento del 30% y que ha llevado a que las preventas acumuladas al cierre del primer semestre de 2024 se hayan situado en 188.148 miles de euros, con un incremento de 16.384 miles de euros respecto a las del cierre del ejercicio 2023, lo que implica un incremento del 9,5%.

El desempeño comercial está siendo muy positivo, siendo la mejora todavía mayor si lo comparamos con el 2S 2023, en el que las preventas formalizadas ascendieron a 37.370 miles de euros, lo que significa un incremento del 66,1%.

	Miles de euros
<b>Preventas al 31.12.2023</b>	<b>171.764</b>
Ventas comerciales 1S 2024	62.070
Entregas 1S 2024	(45.686)
<b>Preventas al 30.06.2024</b>	<b>188.148</b>

Las preventas acumuladas a 30 de junio de 2024, sin ajustarlas por el porcentaje de participación en los negocios conjuntos, ascienden a 272.351 miles de euros (188.148 miles de euros ajustado por el porcentaje de participación) frente a 228.609 miles de euros (182.804 miles de euros ajustado por el porcentaje de participación) en el mismo periodo del ejercicio anterior.

De las preventas acumuladas a 30 de junio de 2024, un importe de 97.545 miles de euros (81.229 miles de euros ajustado por el porcentaje de participación) está programado se entregue en el segundo semestre del ejercicio. Este importante volumen de entregas programado para el segundo semestre del ejercicio permite estimar un relevante incremento del EBITDA y beneficio neto en la segunda mitad del ejercicio.

La cifra de negocio de la **actividad de arrendamientos** se ha situado en 9.049 miles de euros, similar a la alcanzada en el mismo período de 2023 (9.082 miles de euros) a pesar del efecto de las ventas de oficinas y locales formalizadas durante 2023 y 2024.

La tasa de ocupación es del 91,2%, frente al 87,6% al cierre del ejercicio anterior y la renta anualizada de los contratos en vigor a 30 de junio de 2024 asciende a 18.456 miles de euros (18.146 miles de euros a junio de 2023).

La cifra de negocio de la **actividad de construcción** ha ascendido a 13.234 miles de euros, con un incremento del 148,0% respecto de la alcanzada en el mismo período del ejercicio precedente.

Y la cifra de negocio de la **actividad de gestión** inmobiliaria se ha situado en 2.161 miles de euros, con un incremento del 30,0%, respecto del primer semestre de ejercicio anterior.

#### b) Resultados.

El resultado de explotación se ha situado en 16.232 miles de euros, con un incremento del 26,8% respecto al obtenido en el mismo período del ejercicio anterior.

Dentro del beneficio de explotación figura un resultado por venta de inversiones inmobiliarias de 6.208 miles de euros derivado principalmente de la enajenación del edificio Suecia, en Sevilla capital. En el primer semestre del ejercicio anterior, el resultado de explotación incluía también un beneficio de enajenación de inversiones inmobiliarias (venta edificio Capitolio) por importe de 8.697 miles de euros. En consecuencia, sin en el efecto del beneficio por enajenación de inversiones inmobiliarias en ambos ejercicios, el resultado de explotación habría aumentado un 144,4%.

El Ebitda ha ascendido a 18.428 miles de euros con un incremento del 6,7% respecto del mismo periodo del ejercicio anterior, que ascendió a 17.269 miles de euros. El Ebitda ajustado, que no tiene en cuenta el resultado de enajenaciones de inversiones inmobiliarias, ha ascendido a 12.220 miles de euros, frente a 8.572 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 42,6%, consecuencia de la mejora en la cifra de negocio de las actividades de promoción, construcción y gestión.

El resultado financiero negativo del Grupo ha disminuido en este semestre en un 4,0%, pasando de un resultado financiero negativo de 3.409 miles de euros a un resultado también negativo de 3.274 miles de euros, debido fundamentalmente al impacto positivo que ha tenido durante este primer semestre la aplicación de la NIIF 9 a la modificación de las condiciones de determinados instrumentos financieros.

El resultado antes de impuestos se ha situado en 12.958 miles de euros, frente a 9.338 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 38,0%. Por su parte, el resultado después de impuestos atribuido a la Sociedad dominante se ha situado en 9.662 miles de euros (7.039 miles de euros en el primer semestre del ejercicio precedente), con un incremento del 37,3%.

## **2.2.- Evolución de las distintas actividades del Grupo.**

### **Actividad de arrendamientos.**

La cifra de negocio de la actividad de arrendamiento se ha situado en 9.049 miles de euros, frente a 9.082 miles de euros del primer semestre de 2023, lo que representa un decremento del 0,04%.

En el primer semestre de 2024 se han formalizado nuevos contratos de arrendamiento sobre una superficie total de 3.431 m<sup>2</sup> y se han producido resoluciones de contratos sobre superficies de 1.521 m<sup>2</sup>, situándose la tasa de ocupación en el 91,2% (87,6% al cierre de 2023) y la renta anualizada de los contratos en vigor en 18.456 miles de euros (18.146 miles de euros a junio de 2023), a pesar de la reducción de la superficie bruta alquilable debido a la venta de algunos activos en los ejercicios 2023 y 2024.

El precio de los alquileres renovados (release spread) se ha incrementado un 7,6%.

Durante este primer semestre se han vendido varios activos destinados a arrendamiento, entre los que destaca el edificio Suecia, por un importe global de 10.762 miles de euros, que han generado un beneficio bruto de 6.208 miles de euros. Estas desinversiones se han realizado con un descuento del 1,3% sobre la tasación efectuada por CBRE a 31 de diciembre de 2023.

El Grupo cuenta con una cartera de inmuebles destinados a arrendamiento con una superficie bruta alquilable de 118.542 m<sup>2</sup> (127.960 m<sup>2</sup> en 1S 23) y alrededor de 3.000 plazas de aparcamiento, con un valor razonable a 30 de junio de 2024 de 313.884 miles de euros, según valoraciones realizadas por CBRE conforme a criterios RICS a 30 de junio de 2024.

Durante el primer semestre de este ejercicio, el Grupo ha invertido 577 miles de euros (1.711 miles en el 1S 23) en obras de reforma y adecuación de los activos afectos a esta actividad, principalmente en el local comercial alquilado a Distrito Sanitario en Sevilla capital.

#### **Actividad de promoción.**

La cifra de negocio de la actividad de promoción en el primer semestre de 2024 se ha situado en 45.686 miles de euros, frente a 29.651 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior, lo que representa un incremento del 54,1%.

Durante el primer semestre de 2024 el Grupo ha entregado 129 viviendas en diferentes promociones situadas principalmente en las provincias de Sevilla y Madrid, frente a 142 viviendas entregadas en el primer semestre de 2023.

El volumen de las preventas formalizadas en este primer semestre de 2024, ajustado por el porcentaje de participación del Grupo, ha ascendido a 62.070 miles de euros, lo que ha supuesto que las preventas al cierre del primer semestre de 2024 se hayan situado en 188.148 miles de euros, con un incremento de 16.384 miles de euros respecto a las del cierre del ejercicio 2023.

La actividad comercial ha tenido un buen desempeño durante el primer semestre de este ejercicio, habiéndose incrementado las preventas formalizadas en un 30% respecto del mismo período del ejercicio anterior (62.070 miles de euros en 1S 2024 vs 47.764 miles euros en 1S 2023). Mayor ha sido el incremento, concretamente un 66,1%, respecto de las preventas formalizadas en el segundo semestre de 2023. Esta relevante mejora respecto del 2S 2023 ha permitido que el importe de las preventas acumuladas al cierre de este semestre se haya elevado en un 9,5% respecto a las preventas acumuladas a cierre del ejercicio 2023, aun con el importante volumen de entregas alcanzado en 1S24.

	Miles de euros
<b>Preventas al 31.12.2023</b>	<b>171.764</b>
Ventas comerciales 1S 2024	62.070
Entregas 1S 2024	(45.686)
<b>Preventas al 30.06.2023</b>	<b>188.148</b>

Las preventas globales a 30 de junio de 2024, esto es, sin ajustarlas por el porcentaje de participación del Grupo en los negocios conjuntos, ascienden a 272.351 miles de euros frente a 228.609 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior.

De las preventas acumuladas a 30 de junio de 2024, un importe de 97.545 miles de euros (81.229 miles de euros ajustado por el porcentaje de participación) está programada su entrega en el segundo semestre del ejercicio.

Las principales magnitudes de esta actividad en el primer semestre de 2024 y su comparación con el mismo período del ejercicio anterior, se muestran en los cuadros siguientes:

#### 1S 2024

	Miles de euros			
	Insur + Filiales 100%	Negocios conjuntos	Total	Insur + filiales 100% + Negocios conjuntos %
Cifra de negocio	14.649	41.551	56.200	45.686
Preventas acumuladas	78.972	193.380	272.351	188.148
Preventas formalizadas en 1S 24	23.595	69.277	92.872	62.070
Estimación entregas 2S 24	53.621	43.924	97.545	81.229
Inversión en solares	-	-	-	-
Ejecución de obras y otros costes	28.670	36.484	65.154	49.272
Costes existencias	135.488	192.112	327.600	240.492
Valor razonable existencias(*)	146.092	240.543	386.635	276.531

(\*) Valoración realizada a 30 de junio de 2024 por CBRE.

#### 1S 2023

	Miles de euros			
	Insur + Filiales 100%	Negocios conjuntos	Total	Insur + filiales 100% + Negocios conjuntos %
Cifra de negocio	22.541	14.220	36.761	29.651
Preventas acumuladas	102.427	126.182	228.609	182.804
Preventas formalizadas en 1S 23	23.710	39.540	63.250	47.764
Estimación entregas 2S 23	40.663	41.111	81.774	71.313
Inversión en solares	13.458	-	13.458	13.458
Ejecución de obras y otros costes	26.796	22.115	48.911	40.569
Costes existencias	133.791	155.078	288.869	224.451
Valor razonable existencias(*)	142.700	184.312	327.012	254.496

(\*) Valoración realizada a 30 de junio de 2023 por CBRE.

Durante el primer semestre el Grupo ha acometido inversiones por importe de 65.154 miles de euros en ejecuciones de obras (49.272 miles de euros ajustados por el porcentaje de participación del Grupo).

La actividad de promoción presenta en la actualidad el siguiente grado de desarrollo:

1º. El Grupo cuenta, entre promociones propias y las desarrolladas a través de sociedades consideradas negocios conjuntos, con una cartera de 3.757 viviendas y 470.770 m<sup>2</sup> de edificabilidad en Andalucía Occidental, Costa del Sol, Madrid, y Granada, con el siguiente desglose:

	Nº de viviendas		
	Sociedades 100%	JVs	Total
Terminadas	48	42	90
En construcción	490	735	1.225
Pendiente inicio construcción	38	223	261
En diseño	93	242	335
<b>Total unidades activas</b>	<b>669</b>	<b>1.242</b>	<b>1.911</b>
En cartera	1.636	210	1.846
<b>Total</b>	<b>2.305</b>	<b>1.452</b>	<b>3.757</b>

2º. Por área geográfica, la cartera de viviendas se reparte entre Andalucía (3.669 viviendas) y Madrid (88 viviendas).

3º. Al 30 de junio de 2024 se están comercializando 1.576 viviendas que se encuentran vendidas en un 54,6 %.

4º. Para el desarrollo de promoción terciaria el Grupo cuenta con 128.619 m<sup>2</sup> de edificabilidad para desarrollar proyectos de edificios de oficinas, en Madrid y Málaga principalmente, y para dos proyectos de uso hotelero y turístico en la costa andaluza y en Sevilla capital, de los cuales 104.565 m<sup>2</sup> se encuentran en desarrollo y tres proyectos, concretamente los edificios Ágora y Noa en Málaga capital y Elever en Madrid capital, con una superficie conjunta sobre rasante de 29.400 m<sup>2</sup> y una inversión de 113 M€, se encuentran en la actualidad en fase de construcción.

#### **Actividad de construcción.**

La cifra de negocio de la actividad de construcción se ha situado en 13.234 miles de euros, frente a 5.337 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior, con un incremento del 148,0%.

La canalización de la actividad de promoción mediante la constitución de sociedades con terceros, en las que IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U., sociedad constructora del Grupo, realiza las obras de urbanización y construcción de las promociones, potencia el crecimiento de la cifra de negocio de esta actividad y la diversificación de la cifra de negocio del Grupo, aportando ingresos adicionales, incrementando la rentabilidad de los proyectos y los ratios de eficiencia.

En la actualidad se están construyendo 735 viviendas y dos promociones terciarias de oficinas con una edificabilidad de 20.400 m<sup>2</sup> a través de las sociedades consideradas negocios conjuntos y está previsto el inicio de las obras de construcción de 388 viviendas y de dos proyectos terciarios con una edificabilidad de aproximadamente 20.000 m<sup>2</sup> adicionales.

#### **Actividad de gestión y comercialización.**

La cifra de negocio de la actividad de gestión y comercialización se ha situado en 2.161 miles de euros, frente a 1.662 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior, lo que representa un incremento del 30,0%. La formalización de contratos de gestión y comercialización con las sociedades con terceros en las que el Grupo participa supone otra fuente de ingresos para el mismo. Al igual que la actividad de construcción, la prestación de los servicios de gestión y comercialización aumenta la diversificación de la cifra de negocio del Grupo, aportando ingresos adicionales, incrementando la rentabilidad de los proyectos y los ratios de eficiencia.

Actualmente se gestionan proyectos para estas sociedades con terceros con un volumen de 1.242 viviendas, de las cuales 735 están en construcción y el resto en diferentes fases de su desarrollo. Adicionalmente se están gestionando para sociedades con terceros proyectos terciarios con una edificabilidad de 65.565 m<sup>2</sup>.

## 2.3.- Balance consolidado por el método de integración proporcional y estructura de la financiación:

Principales magnitudes del balance de situación consolidado:

	Miles de euros	
	30.06.2024	31.12.2023
Inversiones inmobiliarias y uso propio (*)	197.054	206.572
Existencias	240.492	224.609
Deudores y otras cuentas a cobrar	26.055	26.659
Otros activos	38.494	33.926
Tesorería restringida Bono MARF	12.097	7.700
Efectivo y otros medios líquidos	54.211	45.388
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>568.403</b>	<b>544.854</b>
Patrimonio neto atribuido a la Sociedad Dominante(**)	149.284	142.541
Intereses minoritarios	3.192	3.187
Deudas con entidades de crédito a l/p	200.516	211.257
Deudas con entidades de crédito a c/p	40.903	45.032
Otros pasivos financieros (Bono y pagarés MARF)	50.091	39.260
Proveedores, acreedores y cuentas a pagar	48.323	47.388
Otros pasivos (1)	76.094	56.189
<b>TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO</b>	<b>568.403</b>	<b>544.854</b>

(\*) El valor razonable de las inversiones inmobiliarias al cierre 1S2024 asciende a 313.884 miles de euros.

(\*\*) El patrimonio neto total, considerando las plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio, netas de impuestos (25%), asciende a 236.907 miles de euros.

(1) Incluye anticipos de clientes.

La deuda financiera neta del Grupo asciende a 223.230 miles de euros, frente a 240.481 miles de euros al cierre del ejercicio anterior, lo que supone una disminución de 17.251 miles de euros y del 7,2% en términos relativos.

El pasivo financiero neto al 30 de junio de 2024 presenta la siguiente distribución:

	Miles de euros
Deudas con entidades crédito a l/p	200.516
Deudas con entidades crédito a c/p	40.903
Otros pasivos financieros (bono y pagarés MARF)	50.091
Tesorería, imposiciones en garantía de obligaciones y cuenta escrow bono	(68.280)
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>223.230</b>

Durante el primer semestre de 2024 el Grupo ha acometido inversiones por importe de 65.731 miles de euros, de ellas 577 miles de euros en la adecuación de activos de la actividad patrimonial y 65.154 miles de euros en ejecuciones de obras (49.272 miles de euros ajustados por el porcentaje de participación del Grupo).

La deuda financiera neta se reducirá al final del ejercicio como consecuencia del importante volumen de entregas programado para el segundo semestre.

### 3.-Evolución de las magnitudes económicas y financieras y de las actividades con base en los estados financieros formulados bajo NIIF-UE.

#### 3.1. Cifra de negocio y principales magnitudes de la cuenta de resultados:

	Miles de euros		% Variación
	1S 2024	1S 2023	
Cifra de negocio	57.885	48.954	18,2%
Promoción	14.649	22.541	(35,0%)
Arrendamientos	9.042	9.075	(0,4%)
Construcción	30.013	15.212	97,3%
Gestión y comercialización	4.181	2.126	96,7%
EBITDA*	17.355	16.895	2,7%
Beneficio de explotación**	15.159	12.424	22,0%
Resultado financiero	(2.517)	(3.019)	(16,6%)
Resultado entidades valoradas por el método de la participación	1.046	379	176,0%
Resultado antes de impuestos	12.642	9.405	34,4%
Resultado después de impuestos	9.707	7.090	36,9%
Resultado atribuido a la sociedad dominante	9.662	7.039	37,3%
Resultado atribuido a intereses minoritarios	45	51	(11,8%)

\*Con el fin de reflejar una imagen fiel de la rentabilidad del negocio de promoción, el EBITDA se ha ajustado en 46 miles de euros (2.085 miles de euros en 1S23) por los beneficios anticipados en la toma de control de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.U. correspondientes a entregas de promociones realizadas en 1S24.

\*\*Incluye el epígrafe "Resultados de entidades valoradas por el método de la participación".

#### c) Cifra de Negocio.

La cifra de negocio del primer semestre de 2024 se ha situado en 57.885 miles de euros, lo que supone un incremento del 18,2% sobre la alcanzada en el mismo periodo del ejercicio anterior.

La distribución de la cifra de negocio, por segmentos de actividad, es la siguiente:

La cifra de negocio de la **actividad de promoción** inmobiliaria ha ascendido a 14.649 miles de euros, frente a 22.541 en el 1S 2023, con un decremento del 35,0% respecto de la obtenida en el mismo período del ejercicio anterior, si bien el volumen relativo de entregas realizadas a través de los negocios conjuntos en los que participa el grupo ha aumentado respecto al mismo periodo del ejercicio anterior.

Las preventas realizadas en este primer semestre de 2024 han ascendido a 23.595 miles de euros, lo que ha supuesto que las preventas al cierre del primer semestre de 2024 se hayan situado en 78.972 miles de euros, con un incremento de 8.946 miles de euros respecto a las del cierre del ejercicio 2023.

	Miles de euros
<b>Preventas al 31.12.2023</b>	<b>70.026</b>
Ventas comerciales 1S 2024	23.595
Entregas 1S 2024	(14.649)
<b>Preventas al 30.06.2024</b>	<b>78.972</b>

De las preventas acumuladas a 30 de junio de 2024, un importe de 53.621 miles de está programado que se entregue en el segundo semestre del ejercicio.

La cifra de negocio de la **actividad de arrendamientos** se ha situado en 9.042 miles de euros, similar a la alcanzada en el mismo período de 2023 (9.075 miles de euros).

La tasa de ocupación es del 91,2%, frente al 87,6% al cierre del ejercicio anterior y la renta anualizada de los contratos en vigor a 30 de junio de 2024 asciende a 18.456 miles de euros (18.146 miles de euros a junio de 2023).

La cifra de negocio de la **actividad de construcción** ha ascendido a 30.013 miles de euros, con un incremento del 97,3% respecto de la alcanzada en el mismo período del ejercicio precedente, como consecuencia del aumento de las obras a través de sociedades consideradas negocios conjuntos.

La cifra de negocio de la **actividad de gestión** inmobiliaria se ha situado en 4.181 miles de euros, con un incremento del 96,7% respecto de la obtenida en el mismo período del ejercicio anterior, gracias a la continuación y el aumento de la actividad desarrollada a través de negocios conjuntos, que constituye una apuesta estratégica de la compañía desde hace varios años.

#### d) Resultados.

El resultado de explotación se ha situado en 15.159 miles de euros (incluidos los resultados de las sociedades valoradas por el método de la participación), con un incremento del 22,0% respecto al obtenido en el mismo período del ejercicio anterior.

Dentro del beneficio de explotación figura un resultado de 6.208 miles de euros derivado de enajenaciones de inversiones inmobiliarias, principalmente de la enajenación del edificio Suecia, en Sevilla capital.

El Ebitda ha ascendido a 17.355 miles de euros, incluyendo en el mismo la parte del resultado de la toma de control de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. correspondiente a inmuebles entregados a terceros en el 1S 24 por importe de 46 miles de euros. El Ebitda se ha incrementado en un 2,7% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior que ascendió a 16.895 miles de euros y que incluía 2.085 miles de euros correspondientes a resultado de la toma de control antes indicado. El Ebitda ajustado, que no tiene en cuenta el resultado de enajenaciones de inversiones inmobiliarias, ha ascendido a 11.147 miles de euros, frente a 8.198 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 36,0%, consecuencia de la mejora en la cifra de negocio.

El resultado financiero negativo del Grupo ha disminuido en este semestre un 16,6%, pasando de un resultado financiero negativo de 3.019 miles de euros a un resultado también negativo de 2.517 miles de euros. Esta mejora se ha debido fundamentalmente al impacto positivo que ha supuesto la aplicación de la NIIF 9 a la mejora de condiciones de determinados instrumentos financieros.

El resultado antes de impuestos se ha situado en 12.642 miles de euros, frente a 9.405 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 34,4%. Por su parte, el resultado después de impuestos atribuido a la Sociedad dominante se ha situado en 9.662 miles de euros (7.039 miles de euros en el primer semestre del ejercicio precedente), con un incremento del 37,3%.

### **3.2.- Evolución de las distintas actividades del Grupo.**

#### **Actividad de arrendamientos.**

La cifra de negocio de la actividad de arrendamiento se ha situado en 9.042 miles de euros, frente a 9.075 miles de euros del primer semestre de 2023, lo que representa un decremento del 0,4%.

En el primer semestre de 2023 se han formalizado nuevos contratos de arrendamiento sobre una superficie total de 3.431 m<sup>2</sup> y se han producido resoluciones de contratos sobre superficies de 1.521 m<sup>2</sup>, situándose tasa de ocupación en el 91,2% (87,6% al cierre de 2023) y la renta anualizada de los contratos en vigor en 18.456 miles de euros (18.146 miles de euros a junio de 2023), a pesar de la reducción de la superficie bruta alquilable debido a la venta de algunos activos en los ejercicios 2023 y 2024.

El precio de los alquileres renovados (release spread) se ha incrementado un 7,6%.

Durante este primer semestre se han vendido varios activos destinados a arrendamiento, entre los que destaca el edificio Suecia, por un importe global de 10.762 miles de euros, que han generado un beneficio bruto de 6.208 miles de euros. Estas desinversiones se han realizado con un descuento del 1,3% sobre la tasación efectuada por CBRE a 31 de diciembre de 2023.

El Grupo cuenta con una cartera de inmuebles destinados a arrendamiento con una superficie bruta alquilable de 118.542 m<sup>2</sup> (127.960 m<sup>2</sup> en 1S23) y alrededor de 3.000 plazas de aparcamiento, con un valor razonable a 30 de junio de 2024 de 313.884 miles de euros, según valoraciones realizadas por CBRE conforme a criterios RICS a 30 de junio de 2024.

Durante el primer semestre de este ejercicio, el Grupo ha invertido 577 miles de euros (1.711 miles en el 1S 23) en obras de reforma y adecuación de los activos afectos a esta actividad principalmente en el local comercial alquilado a Distrito Sanitario de Sevilla en Sevilla capital.

#### Actividad de promoción.

La cifra de negocio de la actividad de promoción en el primer semestre de 2024 se ha situado en 14.649 de euros, frente a 22.541 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior, lo que representa un decremento del 35,0%.

Durante el primer semestre de 2024 el Grupo ha entregado 53 viviendas de sociedades dependientes en diferentes promociones situadas principalmente en la provincia de Sevilla, frente a 89 viviendas entregados en el primer semestre de 2023.

Las preventas realizadas en este primer semestre de 2024 han ascendido a 23.595 miles de euros, lo que ha supuesto que las preventas al cierre del primer semestre de 2024 se hayan situado en 78.972 miles de euros, con un incremento de 8.946 miles de euros respecto a las del cierre del ejercicio 2023.

La actividad comercial ha tenido un buen desempeño en el primer semestre de ejercicio. Las preventas formalizadas durante el 1S 2024 ascendieron a 23.595 miles de euros, similares a las del primer semestre del ejercicio anterior.

	Miles de euros
<b>Preventas al 31.12.2023</b>	<b>70.026</b>
Ventas comerciales 1S 2024	23.595
Entregas 1S 2024	(14.649)
<b>Preventas al 30.06.2024</b>	<b>78.972</b>

De las preventas acumuladas a 30 de junio de 2024, un importe de 53.621 miles de euros está programada su entrega en el segundo semestre del ejercicio.

Las principales magnitudes de esta actividad en el primer semestre de 2024 y su comparación con el mismo período del ejercicio anterior, se muestran en los cuadros siguientes:

#### 1S 2024

	Miles de euros			Insur + filiales 100% + Negocios conjuntos %
	Insur + Filiales 100%	Negocios conjuntos	Total	
Cifra de negocio	14.649	41.551	56.200	45.686
Preventas acumuladas	78.972	193.380	272.351	188.148
Preventas formalizadas en 1S 24	23.595	69.277	92.872	62.070
Estimación entregas 2S 24	53.621	43.924	97.545	81.229
Inversión en solares	-	-	-	-
Ejecución de obras y otros costes	28.670	36.484	65.154	49.272
Costes existencias	135.488	192.112	327.600	240.492
Valor razonable existencias <sup>(*)</sup>	146.092	240.543	386.635	276.531

(\*) Valoración realizada a 30 de junio de 2024 por CBRE.

## 1S 2023

	Miles de euros			
	Insur + Filiales 100%	Negocios conjuntos	Total	Insur + filiales 100% + Negocios conjuntos %
Cifra de negocio	22.541	14.220	36.761	29.651
Preventas acumuladas	102.427	126.182	228.609	182.804
Preventas formalizadas en 1S 23	23.710	39.540	63.250	47.764
Estimación entregas 2S 23	40.663	41.111	81.774	71.313
Inversión en solares	13.458	-	13.458	13.458
Ejecución de obras y otros costes	26.796	22.115	48.911	40.569
Costes existencias	133.791	155.078	288.869	224.451
Valor razonable existencias(*)	142.700	184.312	327.012	254.496

(\*) Valoración realizada a 30 de junio de 2023 por CBRE.

Durante el primer semestre el Grupo ha invertido 28.670 miles de euros en ejecuciones de obras.

La actividad de promoción presenta en la actualidad el siguiente grado de desarrollo:

1º. El Grupo cuenta, entre promociones propias y las desarrolladas a través de sociedades consideradas negocios conjuntos, con una cartera de 3.757 viviendas y 470.770 m<sup>2</sup> de edificabilidad en Andalucía Occidental, Costa del Sol, Madrid, y Granada, con el siguiente desglose:

	Nº de viviendas		
	Sociedades 100%	JVs	Total
Terminadas	48	42	90
En construcción	490	735	1.225
Pendiente inicio construcción	38	223	261
En diseño	93	242	335
<b>Total unidades activas</b>	<b>669</b>	<b>1.242</b>	<b>1.911</b>
En cartera	1.636	210	1.846
<b>Total</b>	<b>2.305</b>	<b>1.452</b>	<b>3.757</b>

2º. Por área geográfica, la cartera de viviendas se reparte entre Andalucía (3.669 viviendas) y Madrid (88 viviendas).

3º. Al 30 de junio de 2024 se están comercializando 1.576 viviendas que se encuentran vendidas en un 54,6 %.

4º. Para el desarrollo de promoción terciaria el Grupo cuenta con 128.619 m<sup>2</sup> de edificabilidad para desarrollar proyectos de edificios de oficinas, en Madrid y Málaga principalmente, y para un proyecto hotelero en la costa andaluza.

### **Actividad de promoción desarrollada a través de sociedades consideradas negocios conjuntos**

La contribución al resultado de la actividad de promoción a través de estas sociedades se presenta en el epígrafe de la Cuenta de Resultados consolidada denominado "Resultado de entidades valoradas por el método de la participación". El resultado positivo alcanzado en el 1S 24 ha ascendido a 1.046 miles de euros (379 miles de euros en 1S 23) con un incremento por tanto del 176% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior.

La contribución al resultado de cada una de estas sociedades en 1S 24 y 1S 23 se presenta en el siguiente cuadro:

	Miles de euros	
	30.06.24	30.06.23
IDS Palmera Residencial, S.A.	(2)	92
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	(120)	(131)
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	(18)	-
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	(20)	686
IDS Pacífico Patrimonial, S.A.	5	(7)
IDS Parque Aljarafe Residencial, S.A.	(23)	(43)
IDS Valdebebas Parque Empresarial, S.A.	(178)	-
IDS Parque Empresarial Martiricos, S.A.	(5)	(10)
Bermes Uno Residencial, S.A.	(7)	-
Atenea Living, S.A.	(11)	-
Hacienda La Cartuja, S.L.	(12)	(12)
IDS Montevilla Residencial, S.A.	1.446	(200)
IDS Nervión Tourist and Leisure, S.A.	(4)	-
IDS Playa Macenas Living, S.A.	(4)	-
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. <sup>(*)</sup>	-	4
	<b>1.046</b>	<b>379</b>

<sup>(\*)</sup>Sociedad liquidada al 31 de diciembre de 2023.

En 1S24 la sociedad IDS Montevilla Residencial, S.A. ha continuado con la entrega de la promoción que comenzó a entregar en 4T23 y ha iniciado la entrega de dos promociones más. El resto de sociedades presentan pérdidas derivadas de los gastos, fundamentalmente de comercialización y financieros, habituales en los primeros meses de lanzamiento de los proyectos.

A continuación, se presenta un cuadro resumen con las principales magnitudes del negocio de promoción desarrollado en 1S 24 a través de estas sociedades:

	Miles de euros	
	Negocios conjuntos	Negocios conjuntos %
Cifra de negocio	41.551	31.037
Preventas acumuladas	193.380	109.176
Preventas formalizadas en 1S 24	69.277	38.475
Estimación entregas 2S 24	43.924	27.608
Inversión en solares	-	-
Ejecución de obras y otros costes	36.484	20.602
Costes existencias	192.112	105.004
Valor razonable existencias <sup>(*)</sup>	240.543	130.439

<sup>(\*)</sup> Valoración realizada a 30 de junio de 2024 por CBRE.

Las ventas de edificaciones en 1S 24 de estas sociedades, en el porcentaje de participación del Grupo, han ascendido a 31.037 miles de euros (7.110 miles de euros en 1S 23), con un incremento del 336,5% sobre la cifra alcanzada en el ejercicio anterior.

El número de viviendas entregadas a través de estas sociedades en 1S 24 ha ascendido a 76 unidades (53 en 1S 23).

El desempeño comercial del Grupo a través de las sociedades consideradas negocios conjuntos y asociadas se ha materializado en la formalización de contratos sobre inmuebles, neto de resoluciones, por un importe de 69.277 miles de euros, 38.475 miles de euros por el porcentaje de participación. Parte de los contratos formalizados, junto a otros formalizados en ejercicios anteriores, se han entregado en el ejercicio, y el resto engrosan la cifra de preventas al 30 de junio de 2024, que asciende a 193.380 miles de euros, 109.176 miles de euros en el porcentaje de participación del grupo (126.182 miles de euros en el 1S 23, 80.377 miles de euros en el porcentaje de participación del grupo). El relevante volumen de preventas a través de estas sociedades visibiliza, junto con las preventas en sociedades dependientes, la capacidad del Grupo para generar resultados en la actividad de promoción en los próximos ejercicios.

Las existencias de las sociedades consolidadas por el método de la participación han sido asimismo valoradas por CBRE en un importe de 130.439 miles de euros (valoración en el porcentaje de participación del grupo en estas sociedades).

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

	Nº de viviendas
Terminadas	42
En construcción	735
Pendiente inicio construcción	223
En diseño	242
En cartera	210
<b>Total</b>	<b>1.452</b>

#### **Actividad de construcción.**

La cifra de negocio de la actividad de construcción se ha situado en 30.013 miles de euros, frente a 15.212 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior, con un incremento del 97,3%.

La canalización de la actividad de promoción mediante la constitución de sociedades con terceros, en las que IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U., sociedad constructora del Grupo, realiza las obras de urbanización y construcción de las promociones, potencia el crecimiento de la cifra de negocio de esta actividad y la diversificación de la cifra de negocio del Grupo, aportando ingresos adicionales, incrementando la rentabilidad de los proyectos y los ratios de eficiencia.

En la actualidad se están construyendo 735 viviendas y dos promociones terciarias de oficinas con una edificabilidad de 20.400 m<sup>2</sup> a través de las sociedades consideradas negocios conjuntos y está previsto el inicio de las obras de construcción de 388 viviendas y de dos proyectos terciarios con una edificabilidad de aproximadamente 20.000 m<sup>2</sup> adicionales.

#### **Actividad de gestión y comercialización.**

La cifra de negocio de la actividad de gestión y comercialización se ha situado en 4.181 miles de euros, frente a 2.126 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior, lo que representa un incremento del 96,7%. La formalización de contratos de gestión y comercialización con las sociedades con terceros en las que el Grupo participa supone otra fuente de ingresos. Al igual que la actividad de construcción, la prestación de los servicios de gestión y comercialización aumenta la diversificación de la cifra de negocio del Grupo, aportando ingresos adicionales, incrementando la rentabilidad de los proyectos y los ratios de eficiencia.

Actualmente se gestionan proyectos para estas sociedades con terceros con un volumen de 1.242 viviendas, de las cuales 735 están en construcción y el resto en diferentes fases de su desarrollo. Adicionalmente se están gestionando para sociedades con terceros proyectos terciarios, con uso principal de oficinas, con una edificabilidad de 65.565 m<sup>2</sup>.

### 3.3.- Balance consolidado NIIF-UE y estructura de la financiación:

Principales magnitudes del balance de situación consolidado:

	Miles de euros	
	30.06.2024	31.12.2023
Inversiones inmobiliarias y uso propio (*)	197.054	206.572
Inversiones financieras en negocios conjuntos	19.107	19.230
Existencias	135.488	114.951
Deudores y otras cuentas a cobrar	33.632	32.229
Otros activos	71.897	73.431
Tesorería restringida Bono MARF	12.097	7.708
Efectivo y otros medios líquidos	38.810	29.264
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>508.085</b>	<b>483.385</b>
Patrimonio neto atribuido a la Sociedad Dominante(**)	149.284	142.541
Intereses minoritarios	3.192	3.187
Deudas con entidades de crédito a l/p	169.262	175.581
Deudas con entidades de crédito a c/p	38.666	42.225
Otros pasivos financieros (Bono y pagarés MARF)	50.091	39.259
Proveedores, acreedores y cuentas a pagar	47.535	35.279
Otros pasivos (1)	50.055	45.313
<b>TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO</b>	<b>508.085</b>	<b>483.385</b>

(\*) El valor razonable de las inversiones inmobiliarias al cierre 1S2024 asciende a 313.884 miles de euros.

(\*\*) El patrimonio neto total, considerando las plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio, netas de impuestos (25%), asciende a 236.907 miles de euros.

(1) Incluye anticipos de clientes.

La deuda financiera neta del Grupo asciende a 205.140 miles de euros, frente a 218.124 miles de euros al cierre del ejercicio anterior, lo que supone una disminución del 6,0%.

El pasivo financiero neto al 30 de junio de 2024 presenta de la siguiente distribución:

	Miles de euros
Deudas con entidades crédito a l/p	169.262
Deudas con entidades crédito a c/p	38.666
Otros pasivos financieros (bono y pagarés MARF)	50.091
Tesorería, imposiciones en garantía de obligaciones y cuenta escrow bono	(52.879)
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>205.140</b>

Durante el primer semestre de 2024 el Grupo ha acometido inversiones por importe de 29.247 miles de euros, de ellas 577 miles de euros en la adecuación de activos de la actividad patrimonial y 28.670 miles de euros en ejecuciones de obras.

La deuda financiera neta presentará una notable reducción al final del ejercicio como consecuencia del importante volumen de entregas programado para el segundo semestre.

#### 4. Conciliación de los Estados financieros por aplicación de la normativa contable internacional NIIF-UE con los Estados financieros de gestión con criterio de proporcionalidad.

##### 1. Conciliación Cuenta de resultados resumida consolidada.

	1S24			1S23			Var %
	Participación	Ajustes	Proporcional	Participación	Ajustes	Proporcional	Proporcional
Cifra de negocio	57,9	12,2	70,1	49,0	(3,2)	45,7	53,3%
Promoción	14,6	31,0	45,7	22,5	7,1	29,7	54,1%
Arrendamientos	9,0	0,0	9,0	9,1	0,0	9,1	-0,4%
Construcción	30,0	(16,8)	13,2	15,2	(9,9)	5,3	148,0%
Prestación de servicios	4,2	(2,0)	2,2	2,1	(0,5)	1,7	29,9%
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	1,0	(1,0)	0,0	0,4	(0,4)	0,0	n.s.
<b>EBITDA*</b>	<b>17,4</b>	<b>1,1</b>	<b>18,4</b>	<b>16,9</b>	<b>0,4</b>	<b>17,3</b>	<b>6,7%</b>
Resultado de la venta de inversiones inmobiliarias	6,2	-	6,2	8,7	-	8,7	n.s.
EBITDA ajustado	11,1	1,1	12,2	8,2	0,4	8,6	42,6%
Beneficio de explotación	15,2	1,1	16,2	12,4	0,4	12,8	26,8%
Resultado financiero	(2,5)	(0,8)	(3,3)	(3,0)	(0,4)	(3,4)	-4,0%
Resultado antes de impuestos	12,6	0,3	13,0	9,4	(0,0)	9,4	38,0%
<b>Resultado después de impuestos</b>	<b>9,7</b>	<b>-</b>	<b>9,7</b>	<b>7,1</b>	<b>-</b>	<b>7,1</b>	<b>36,9%</b>
Resultado atribuido a la sociedad dominante	9,7	-	9,7	7,0	-	7,0	37,3%
Resultado atribuido a intereses minoritarios	0,045	-	0,045	0,051	-	0,051	-11,8%

\* Con el fin de reflejar una imagen fiel de la rentabilidad del negocio de promoción, el EBITDA se ha ajustado en 0,046M€ (2,1M€ en 1S23) por diferencia entre el valor razonable y el coste en Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. de las viviendas entregadas por esta sociedad en 1S24.

Las principales diferencias se corresponden con:

- Cifra de negocio de promoción: se incrementa al incorporar la cifra de negocio de los negocios conjuntos en la proporción en que participa el Grupo Insur.
- Cifra de negocio de construcción: la cifra de negocio de esta actividad se compone de los ingresos por las obras de promociones de las sociedades consideradas como negocios conjuntos. Al consolidar estas sociedades por el método de integración proporcional se eliminan los ingresos correspondientes a la proporción en que participa el Grupo Insur en estas sociedades.
- Resultados de entidades valoradas por el método de la participación: en la cuenta de resultados proporcional los resultados de los negocios conjuntos se recogen como resultados de explotación, resultado financiero y gasto por impuesto sobre sociedades, en la parte que integran por la participación que el grupo tiene en los negocios conjuntos, permaneciendo como resultados de entidades valoradas por el método de la participación los correspondientes a las sociedades asociadas.

##### 2. Conciliación balance resumido consolidado.

	30.06.24			31.12.23		
	Participación	Ajustes	Proporcional	Participación	Ajustes	Proporcional
Inversiones inmobiliarias	197,1	0,0	197,1	206,6	0,0	206,6
Inversiones en empresas asociadas	19,1	(19,1)	0,0	19,2	(19,2)	0,0
Existencias	135,5	105,0	240,5	115,0	109,7	224,6
Deudores y otras cuentas a cobrar	33,6	(7,6)	26,1	32,2	(5,6)	26,7
Otros activos	71,9	(33,4)	38,5	73,4	(39,5)	33,9
Tesorería restringida Bono MARF	12,1	0,0	12,1	7,7	(0,0)	7,7
Efectivo y otros medios líquidos	38,8	15,4	54,2	29,3	16,1	45,4
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>508,1</b>	<b>60,3</b>	<b>568,4</b>	<b>483,4</b>	<b>61,5</b>	<b>544,9</b>
Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante	149,3	0,0	149,3	142,5	0,0	142,5
Intereses minoritarios	3,2	0,0	3,2	3,2	0,0	3,2
Deudas con entidades de crédito	207,9	33,5	241,4	217,8	38,5	256,3
Obligaciones y otros valores negociables	50,1	0,0	50,1	39,3	0,0	39,3
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	47,5	0,8	48,3	35,3	12,1	47,4
Otros pasivos	50,1	26,0	76,1	45,3	10,9	56,2
<b>TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO</b>	<b>508,1</b>	<b>60,3</b>	<b>568,4</b>	<b>483,4</b>	<b>61,5</b>	<b>544,9</b>

Las principales diferencias se corresponden con:

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

## 5.- Descripción de los principales riesgos e incertidumbre a los que se enfrenta el Grupo.

Respecto de su actividad de promoción el Grupo dispone, bien directamente o a través de las sociedades con terceros en las que participa al menos en un 50%, de una cartera de suelos diversificada para el desarrollo de esta actividad en los próximos ejercicios. En la actualidad, todas las promociones que se encuentran en desarrollo tienen préstamos promotores, con amplias carencias, y con un elevado grado de comercialización.

Respecto de su actividad patrimonial, el Grupo dispone de una cartera de inmuebles, con una superficie de 118.542 m<sup>2</sup> y alrededor de 3.000 plazas de aparcamientos, ubicados en zonas prime de Sevilla, Madrid, Huelva, Córdoba y Málaga, de reciente construcción o en fase de remodelación y con una cartera de clientes diversificada y líderes en sus respectivos sectores (comercial, bancario, hotelero, sanitario, ...).

Y finalmente, aunque el sistema financiero está aplicando criterios de financiación al sector más rigurosos y racionales, Grupo Insur está obteniendo regularmente la financiación necesaria para el desarrollo de todos sus proyectos, como se pone de manifiesto con las inversiones realizadas en sus distintos segmentos de actividad.

El Grupo identifica dos tipos de riesgos financieros principales: riesgo de liquidez y riesgos de mercado (fundamentalmente, riesgo de tipos de interés y riesgo de crédito).

A continuación, describimos las políticas y sistemas de control establecidos para mitigar estos riesgos:

### **Riesgo de liquidez.**

El Grupo dispone de liquidez a través de diversas facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para cubrir las necesidades previstas para sus actividades.

Desde julio de 2017 el Grupo cuenta además con un programa de pagarés MARF, con vigencia anual, que sucesivamente ha ido renovando, el último, el 12 de julio de 2024 y vigente hasta el 12 de julio de 2025, por un saldo vivo de 50 millones de euros, que le permite diversificar sus fuentes de financiación de circulante.

Los parámetros financieros de Grupo Insur están sustentando las anteriores facilidades crediticias y la financiación de todos sus proyectos. En este sentido, indicar:

1º.- El LTV o relación entre deuda financiera neta que asciende a 205.140 miles de euros (223.230 miles de euros considerando los negocios conjuntos en el porcentaje de participación del grupo) y el GAV o valor bruto de los activos por importe de 460.816 miles de euros (591.255 miles de euros considerando los negocios conjuntos en el porcentaje de participación del grupo) es del 44,5% (37,8% considerando los negocios conjuntos en el porcentaje de participación del grupo), según valoraciones efectuadas a 30 de junio de 2024 por CBRE. El LTV al cierre del ejercicio anterior ascendía a 48,2% (40,6% considerando los negocios conjuntos en el porcentaje de participación del grupo).

El NAV (valor bruto de los activos neto de deuda financiera) asciende a 255.676 miles de euros (368.025 miles de euros considerando los negocios conjuntos en el porcentaje de participación del grupo), frente a 234.568 miles de euros

(352.531 miles de euros considerando los negocios conjuntos en el porcentaje de participación del grupo) al cierre del ejercicio anterior.

2º.- El 68,1% del valor bruto de sus activos (GAV) (53,1% considerando los negocios conjuntos en el porcentaje de participación del grupo) está conformado por inversiones inmobiliarias (activos destinados a arrendamientos), activos que, además, presentan unas plusvalías latentes, por diferencia entre su valor razonable, según valoración realizada a 30 de junio de 2022, y su valor de coste, por importe de 116.830 miles de euros.

3º.- Dispone de inmuebles para arrendamiento y uso propio con un valor de coste y de mercado según valoración realizada por CBRE, libres de cargas y sin financiación asociada, por importe de 22.534 miles de euros y 23.229 miles de euros, respectivamente, y dispone asimismo de terrenos, solares y promociones, con un valor de mercado, por importe de 32.800 miles de euros (78.782 miles de euros considerando los negocios conjuntos en el porcentaje de participación del grupo) libres de cargas y sin ninguna financiación asociada.

Todo ello ha permitido al Grupo disponer de liquidez y facilidades crediticias suficientes para cubrir las necesidades previstas para el desarrollo de todas sus actividades. En este sentido, hay que destacar:

1º.- Que el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes, por importe de 38.810 miles de euros (54.211 miles de euros considerando los negocios conjuntos en el porcentaje de participación del grupo), imposiciones en garantía de obligaciones por importe de 1.972 miles de euros y 12.097 miles de euros en la cuenta indisponible escrow asociada al bono, y presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 33.804 miles de euros (94.159 miles de euros considerando los negocios conjuntos en el porcentaje de participación del grupo). Cuenta igualmente con disponible en pólizas de crédito por importe de 17.836 miles de euros (18.628 miles de euros considerando los negocios conjuntos en el porcentaje de participación del grupo).

2º.- Que el Grupo dispone de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos por importe de 89.236 miles de euros (154.032 miles de euros considerando los negocios conjuntos en el porcentaje de participación del grupo), de los cuales 53.119 miles de euros (106.248 miles de euros considerando los negocios conjuntos en el porcentaje de participación del grupo) se corresponden a disposiciones pendientes de financiar la ejecución de las obras y 36.117 miles de euros (47.784 miles de euros considerando los negocios conjuntos en el porcentaje de participación del grupo) a disposiciones vinculadas a entregas de viviendas.

La financiación disponible, la estructura de su deuda y las circunstancias expresadas anteriormente permiten concluir que el Grupo Insur tiene cubiertas las necesidades de financiación de sus operaciones, aun cuando las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación empeoren.

#### **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.

En mayo de 2017 se contrató un instrumento financiero de cobertura IRS (CAP), por un notional de 50.000 miles de euros, al objeto de gestionar la exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. Con fecha 5 de mayo de 2024 se ha producido el vencimiento del contrato.

En julio de 2019 se contrató un instrumento financiero de cobertura IRS (SWAP) por un notional de 20.000 miles de euros, al objeto de gestionar la exposición a fluctuaciones en los tipos de interés.

Adicionalmente el Grupo cuenta con parte de la financiación contratada a tipo de interés fijo. En este sentido, de la deuda financiera bruta a 30 de junio de 2024, que asciende a 258.019 miles de euros (291.510 miles de euros considerando los negocios conjuntos en el porcentaje de participación del grupo), 69.744 miles de euros (72.402 miles de euros considerando los negocios conjuntos en el porcentaje de participación del grupo) corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

#### **Riesgo de crédito.**

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

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante ya que, a 30 de junio de 2024, a excepción de los organismos públicos en su conjunto y del grupo Cetelem (inquilino del edificio Norte de Río 55 de Madrid), ningún cliente privado o grupo representa más del 5% de los ingresos de este segmento de negocio.

#### **Riesgo de tipo de cambio.**

El Grupo no tiene riesgo de tipo de cambio ya que la totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros.

#### **Riesgo relacionado con la situación económica actual**

Las políticas monetarias expansivas de los bancos centrales, y entre ellos del BCE, como respuesta a la crisis financiera de 2008 y a la más reciente de la Covid-19, unida a los bajos tipos de interés, y a desajustes en las cadenas de suministro consecuencia de la fuerte demanda mundial tras la salida de la crisis de la Covid-19, y todo ello acrecentado por la invasión militar de Rusia a Ucrania iniciada el 24 de febrero de 2022, dispararon el coste del petróleo, del gas y de la electricidad, provocando un fuerte incremento de la inflación que se ha situado en niveles desconocidos en las últimas décadas.

Este escenario de fuertes tasas de inflación provocó la abrupta subida de los tipos de interés oficiales por parte de los distintos bancos centrales como medida para reducir las altas tasas de inflación. En concreto el BCE comenzó la subida de tipos en el segundo trimestre de 2022, incrementándolos en 450 p.b. en poco más de un año. En su reunión de junio de 2024, el BCE, redujo los tipos de interés en 25 p.b., comenzando con ello la esperada senda de bajada de tipos. No obstante, la inflación, aunque en niveles mucho más reducidos que en años anteriores, sigue estando sensiblemente por encima de los objetivos del BCE, por lo que es posible que la senda de bajada de tipos de interés ya iniciada sea más lenta de la que se preveía hace unos trimestres.

Ante el escenario actual de tensiones en los márgenes en el negocio de promoción por la subida de los tipos de interés y de los costes de construcción, el Grupo está haciendo un exhaustivo seguimiento de los proyectos a fin de minimizar estos impactos.

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

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

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	Calculado como el "Beneficio de explotación" más "Dotación a la amortización", "Exceso de provisiones" y "Deterioros y pérdidas de activos no corrientes". No se ajusta por la dotación/reversión de los deterioros de existencias.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización y a las provisiones, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
Deuda financiera neta	Calculada como la suma de las partidas "Deudas con entidades de crédito", "Acreedores por arrendamiento financiero" del Pasivo no corriente y "Obligaciones y otros valores negociables", "Deudas con entidades de crédito a largo plazo", "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" y "Acreedores por arrendamiento financiero" del Pasivo corriente, menos "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes"	Magnitud relevante para analizar la situación financiera.
GAV (Gross Asset Value)	Valor de la totalidad de los activos en cartera, obtenido por valoradores externos, antes de restar los costes de transacción.	Indicador de análisis estándar en el sector inmobiliario.
LTV (Loan To Value)	Calculado como endeudamiento financiero neto dividido por GAV (según definición anterior).	Magnitud relevante para analizar la situación financiera. Es un ratio de apalancamiento generalmente utilizado en el sector inmobiliario.
Fondo de maniobra	Calculado como "Total activo corriente" menos "Total pasivo corriente".	Parte del activo circulante que está financiada con recursos de carácter permanente.
Plusvalías latentes	Calculadas como la diferencia entre el valor de mercado o valor razonable de las inversiones inmobiliarias y el importe (coste contable) por el que figuran registradas en el balance.	El registro a valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con la NIC 40 supondría un incremento en el patrimonio neto por las plusvalías latentes netas de impuesto sobre sociedades.
Preventas	Es el importe de los precios de venta de aquellas unidades de promoción para las que hay reservas y/o contratos comprometidos con clientes y se encuentran pendientes de entrega a los compradores.	Magnitud relevante para conocer el grado de comercialización de las promociones, permite realizar estimaciones de ingresos futuros de la actividad promotora y es indicador del ritmo de ventas y perspectivas del mercado.
Imputación de beneficios anticipados con la toma de control	El resultado de la toma de control se encuentra registrado como mayor coste de activos inmobiliarios (inversiones inmobiliarias y existencias). Conforme estos activos son vendidos a terceros fuera del Grupo se asigna el resultado de la toma de control como mayor importe del Ebitda.	La no imputación al Ebitda de estos importes conlleva que no se mida de manera adecuada la generación de resultados de estos activos.

Las medidas alternativas de rendimiento (APMs) incluidas en la tabla anterior tienen su origen en partidas de los estados financieros consolidados NIIF-UE y de los estados financieros consolidados con integración proporcional de los negocios conjuntos y el informe de gestión del presente informe financiero semestral. Se incluyen a continuación, para las APMs relativas a partidas de cuentas de resultados consolidadas resumidas NIIF-UE y de cuentas de resultados consolidadas con integración proporcional de los negocios conjuntos, los cálculos que permiten obtener cada uno de los importes al 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023:

	Miles de euros		Miles de euros	
	Consolidado NIIF-UE		Consolidado Proporcional	
<b>Medida Alternativa de Rendimiento (APM)</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>
EBITDA:				
Resultado de explotación*	15.159	14.424	16.232	12.798
Dotación a la amortización	2.150	2.386	2.150	2.386
Imputación de beneficios anticipados con la toma de control	46	2.085	46	2.084
<b>EBITDA</b>	<b>17.355</b>	<b>16.895</b>	<b>18.428</b>	<b>17.269</b>
EBITDA ajustado:				
EBITDA	17.355	16.895	18.428	17.269
Resultados de la enajenación de activos no corrientes	(6.208)	(8.696)	(6.208)	(8.696)
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>11.147</b>	<b>8.199</b>	<b>12.220</b>	<b>8.573</b>

\*Incluye el epígrafe "Resultados de entidades valoradas por el método de la participación".

Se incluyen a continuación, para las APMs relativas a epígrafes de los balances consolidados resumidos NIIF-UE y de los balances consolidados resumidos con integración proporcional de los negocios conjuntos, los cálculos que permiten obtener cada uno de los importes al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	Miles de euros		Miles de euros	
	Consolidado NIIF-UE		Consolidado Proporcional	
<b>Medida Alternativa de Rendimiento (APM)</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.23</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.23</b>
Deuda financiera neta:				
Pasivo no corriente-				
Obligaciones y otros valores negociables	10.258	15.969	10.258	15.969
Deudas con entidades de crédito	140.720	177.077	144.214	180.677
Pasivo corriente-				
Obligaciones y otros valores negociables	39.833	23.065	39.833	23.065
Deudas con entidades de crédito con vto lp	28.542	15.515	56.302	26.710
Deudas con entidades de crédito con vto cp	38.666	48.531	40.903	49.886
Imposiciones en garantía de obligaciones*	(1.972)	(3.000)	(1.972)	(3.000)
Tesorería restringida bono MARF (cuenta escrow)	(12.097)	(17.150)	(12.097)	(17.150)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(38.810)	(32.901)	(54.211)	(39.195)
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>205.140</b>	<b>227.106</b>	<b>223.230</b>	<b>236.962</b>
LTV (Loan To Value):				
Deuda financiera neta	205.140	227.106	223.230	236.962
GAV	460.816	485.900	591.255	584.384
<b>LTV</b>	<b>44,5%</b>	<b>46,7%</b>	<b>37,8%</b>	<b>40,5%</b>
Fondo de maniobra:				
Total activo corriente	223.304	185.610	340.363	272.141
Total pasivo corriente	189.500	150.163	246.204	172.252
<b>Fondo de maniobra</b>	<b>33.804</b>	<b>35.447</b>	<b>94.159</b>	<b>99.889</b>
Plusvalías latentes:				
GAV de inversiones inmobiliarias (inmuebles para arrendamiento y uso propio)	313.884	366.231	313.884	366.231
Coste de inversiones inmobiliarias (inmuebles para arrendamiento y uso propio)	197.054	216.732	197.054	216.732
<b>Plusvalías latentes</b>	<b>116.830</b>	<b>149.499</b>	<b>116.830</b>	<b>149.499</b>

\*Estas cifras no figuran en los estados financieros consolidados resumidos

## **INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.**

### Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales Resumidos correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

#### **1. Introducción, bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos y otra información**

##### **a) Introducción**

La Sociedad INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., es una sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Tiene su domicilio social en Sevilla, calle Angel Gelán número 2.

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

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

Las actividades antes indicadas pueden ser desarrolladas total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

La Sociedad es la matriz de un grupo de entidades dependientes y negocios conjuntos relacionados con el sector inmobiliario. En el ejercicio 2016 se inició la reorganización societaria relacionada con la actividad de promoción, y así, a partir de esa fecha se desarrolla la misma a través de distintas sociedades dependientes o negocios conjuntos, siendo la cabecera de todas estas sociedades la sociedad íntegramente participada denominada Insur Promoción Integral, S.L.U.

Posteriormente, en el ejercicio 2018 se acordó formular el proyecto de segregación de la actividad patrimonial y someter a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en el año 2018 la segregación de dicha actividad. Tras ello, Inmobiliaria del Sur, S.A. se convirtió en una sociedad holding de carácter mixto, ya que presta servicios a las sociedades de su Grupo, titular del cien por cien del capital social de dos sociedades cabeceras que aglutinan, de forma separada, cada una de ellas, las actividades principales de Inmobiliaria del Sur, S.A.: promoción y patrimonial.

En la Nota 8 de la Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2023 se informa de las actividades que realizan las Sociedades filiales de Inmobiliaria del Sur, S.A.

En la página “web”: [www.grupoinsur.com](http://www.grupoinsur.com) y en su domicilio social pueden consultarse los Estatutos sociales y demás información pública sobre la Sociedad.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2023 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 11 de abril de 2024.

**b) Bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos**

Los presentes estados financieros semestrales resumidos se presentan de acuerdo con el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y con el Plan General de Contabilidad adaptado a empresas inmobiliarias en cuanto sus disposiciones no contradigan al primero, y han sido formulados por los Administradores en la reunión del Consejo de fecha 30 de julio de 2024, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

**c) Estimaciones realizadas**

Los resultados y la determinación del patrimonio son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en las Notas 2 y 4 de la memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2023.

En los estados financieros semestrales resumidos se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

1. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
2. El cálculo de provisiones.
3. La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias.
4. El valor de mercado de determinados instrumentos financieros.
5. La probabilidad de obtención de beneficios fiscales futuros a la hora de registrar activos por impuestos diferidos.

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) al cierre del ejercicio 2024 o en ejercicios posteriores; lo que se haría, en el caso de ser preciso y conforme a lo establecido en la Norma de valoración 22ª. *Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables*, de forma prospectiva y su efecto se imputará, según la naturaleza de la operación de que se trate, como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio o, cuando proceda, directamente en el patrimonio neto.

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2023.

**d) Activos y pasivos contingentes**

En la Nota 12 de la memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 se facilita información sobre los activos y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2024 no se han producido cambios significativos en los activos y pasivos contingentes de la Sociedad.

**e) Corrección de errores**

Los estados financieros semestrales resumidos del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 no presentan corrección alguna de errores, al no haberse detectado durante su preparación la existencia de errores en los estados financieros correspondientes al 31 de diciembre de 2023.

**f) Comparación de la información**

Junto con la información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos, la correspondiente al primer semestre de 2023 y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

**g) Estacionalidad de las transacciones de la Sociedad**

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, las transacciones de la misma no cuentan con un carácter cíclico o estacional. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

**h) Importancia relativa**

Al determinar la información a desglosar en estas notas explicativas sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con los principios contables actualmente en vigor, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos del semestre.

**i) Hechos posteriores**

Con fecha 12 de julio de 2024 la Comisión de Incorporaciones y Suspensiones del Mercado Alternativo de Renta Fija ha acordado la incorporación al Mercado Alternativo de Renta Fija del documento base informativo de pagarés de Inmobiliaria del Sur, S.A., denominado "Programa de Emisión de Pagarés INSUR 2024", con un saldo vivo máximo de 50.000 miles de euros y fin de vigencia el 12 de julio de 2025. Este programa sustituye al anterior que tenía un saldo vivo máximo de 50.000 miles de euros y vigencia hasta el 14 de julio de 2024. La incorporación de este programa, al igual que el anterior, se ha realizado con el objetivo de diversificar las fuentes de financiación del circulante.

**j) Estados de flujos de efectivo resumidos**

En los estados de flujos de efectivo resumidos se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo.
- Actividades de explotación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.
- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de entidad.

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

## **2. Gestión de riesgos**

La Sociedad realiza a través de sus filiales dos actividades principales, la promoción y el arrendamiento de inmuebles. Aunque el sistema financiero como consecuencia de su alta exposición al sector inmobiliario durante el anterior ciclo expansivo todavía mantiene ciertas restricciones crediticias a nivel sectorial y está aplicando criterios de financiación al sector más rigurosos y racionales, tanto Inmobiliaria del Sur, S.A. como sus sociedades dependientes 100% y sus negocios conjuntos están obteniendo regularmente la financiación necesaria para el desarrollo de todos sus proyectos, como se pone de manifiesto con las inversiones realizadas en sus distintos segmentos de actividad, a través de las participaciones en empresas del Grupo.

Inmobiliaria del Sur, S.A. identifica dos tipos de riesgos financieros principales: riesgo de liquidez y riesgos de mercado (fundamentalmente, riesgo de tipos de interés y riesgo de crédito).

A continuación describimos las políticas y sistemas de control establecidos para mitigar estos riesgos:

### **Riesgo de liquidez.**

La Sociedad dispone de liquidez con base en diversas facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para cubrir las necesidades previstas para sus actividades.

La Sociedad ha hecho frente al fuerte estrés crediticio al que se vio sometido el sector inmobiliario gracias, entre otros, a su nivel de endeudamiento financiero sobre el valor de mercado de sus activos y su vocación patrimonialista, actividad realizada a través de una sociedad filial 100% del Grupo.

### **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.

En mayo de 2017 se contrató un instrumento financiero de cobertura IRS (CAP), por un nominal de 50.000 miles de euros, al objeto de gestionar la exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. Con fecha 5 de mayo de 2024 se ha producido el vencimiento del contrato.

Adicionalmente la Sociedad cuenta con parte de la financiación contratada a tipo de interés fijo. En este sentido, de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 45.696 miles de euros, 33.875 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

### **Riesgo de crédito.**

La Sociedad no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones, actividad que se realiza principalmente a través de una sociedad filial 100% del Grupo, Insur Promoción Integral, S.L.U., y las sociedades dependientes de ésta, está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, actividad que se realiza principalmente a través de una sociedad filial 100% del Grupo, Insur Patrimonial, S.L.U., la concentración del riesgo de clientes no es relevante ya que a 30 de junio de 2024, a excepción de los organismos públicos en su conjunto y del grupo Cetelem (inquilino del edificio Norte de Río 55), ningún cliente privado o grupo representa más del 5% de los ingresos de este segmento de negocio.

### **Riesgo de tipo de cambio.**

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

### Riesgo relacionado con la situación económica actual

Las políticas monetarias expansivas de los bancos centrales, y entre ellos del BCE, como respuesta a la crisis financiera de 2008 y a la más reciente de la Covid-19, unida a los bajos tipos de interés, y a desajustes en las cadenas de suministro consecuencia de la fuerte demanda mundial tras la salida de la crisis de la Covid-19, y todo ello acrecentado por la invasión militar de Rusia a Ucrania iniciada el 24 de febrero de 2022, dispararon el coste del petróleo, del gas y de la electricidad, provocando un fuerte incremento de la inflación que se situó en niveles desconocidos en las últimas décadas.

Este escenario de fuertes tasas de inflación provocó la abrupta subida de los tipos de interés oficiales por parte de los distintos bancos centrales como medida para reducir las altas tasas de inflación. En concreto el BCE comenzó la subida de tipos en el segundo trimestre de 2022, incrementándolos en 450 p.b. en poco más de un año. En su reunión de junio de 2024, el BCE, redujo los tipos de interés en 25 p.b., comenzando con ello la esperada senda de bajada de tipos. No obstante, la inflación, aunque en niveles mucho más reducidos que en años anteriores, sigue estando sensiblemente por encima de los objetivos del BCE, por lo que es posible que la senda de bajada de tipos de interés ya iniciada sea más lenta de la que se preveía hace unos trimestres.

Ante el escenario actual de tensiones en los márgenes en el negocio de promoción por la subida de los tipos de interés y de los costes de construcción, el Grupo está haciendo un exhaustivo seguimiento de los proyectos a fin de minimizar estos impactos.

### **3. Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo**

Los movimientos habidos durante el primer semestre de 2024 en el epígrafe de "Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo", han sido los siguientes:

	Miles de euros				
	Saldo a 31-12-23	Aumentos o Dotaciones	Salidas o Reducciones	Trasposos	Saldo a 30-06-24
Inmovilizaciones financieras- Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas:	176.985	-	-	-	176.985
<i>Insur Promoción Integral, S.L.U.</i>	92.473	-	-	-	92.473
<i>Insur Patrimonial, S.L.U.</i>	84.512	-	-	-	84.512
Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 17) (b)	28.164	15.046	(16.611)	-	26.599
	<b>205.149</b>	<b>15.046</b>	<b>(16.611)</b>	-	<b>203.584</b>

### **5. Patrimonio neto**

#### **a) Capital emitido**

El capital social al 30 de junio de 2024 está formado por 18.669.031 acciones de 2 euros de valor nominal cada una de ellas.

#### **b) Acciones propias**

Al 30 de junio de 2024 la Sociedad Dominante posee 241.762 acciones propias representativas del 1,29% de su capital social.

## **6. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros**

Al 30 de junio de 2024 la Sociedad mantiene deudas con entidades de crédito y otros acreedores financieros según el siguiente detalle:

	Miles de euros				
	Límite	Pasivo no corriente	Pasivo corriente		Total
			con vencimiento a largo plazo	con vencimiento a corto plazo	
Pagarés MARF	50.000	-	-	21.930	21.930
Pólizas de crédito	17.500	1.600	-	4.152	5.752
Pagos financiados	3.750	-	-	-	-
Préstamos hipotecarios subrogables	495	-	430	18	448
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	2.588	2.405	-	183	2.588
Otros préstamos	14.894	6.351	-	8.542	14.893
Intereses devengados no vencidos		-	-	85	85
<b>Total</b>		<b>10.356</b>	<b>430</b>	<b>34.910</b>	<b>45.696</b>

El importe de los préstamos hipotecarios sobre existencias dispuestos al 30 de junio de 2024 corresponde a inmuebles pendientes de entrega y subrogación por parte de los compradores.

Al 30 de junio de 2024 el importe de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos asciende a 47 miles de euros que corresponden con disposiciones vinculadas a entregas de viviendas.

La estructura de riesgo financiero a 30 de junio de 2024 es la siguiente: de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 45.696 miles de euros, 33.875 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

Todo ello, unido a la generación de flujos de caja por la propia actividad da lugar a un saldo de líneas disponibles que excede de forma significativa cualquier necesidad de la Sociedad de acuerdo con los compromisos existentes a corto plazo.

## **7. Instrumentos financieros derivados**

El 5 de mayo de 2024 ha vencido el derivado (CAP) que la Sociedad tenía contratado al cierre del ejercicio 2023.

## **8. Provisiones y pasivos contingentes**

La composición y el movimiento del saldo de este capítulo se indica a continuación:

	Miles de euros				
	31.12.2023	Dotaciones	Aplicaciones por pago	Aplicaciones por exceso	30.06.2024
Provisiones para riesgos y compromisos contingentes:					
Impuestos	8	-	-	-	8
Responsabilidades	45	-	-	-	45
<b>Provisiones</b>	<b>53</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>53</b>

Durante el primer semestre de 2024 no se han iniciado contra la Sociedad litigios nuevos que se consideren significativos.

El importe total de los pagos derivados de litigios efectuados por la Sociedad durante los seis primeros meses de 2024 no es significativo en relación con los presentes Estados financieros semestrales resumidos.

## **9. Importe neto de la cifra de negocio**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios al 30 de junio de 2024 es como sigue:

	Miles de euros
Ventas de edificios	52
Arrendamiento de inmuebles	51
Dividendos de empresas del grupo y asociadas:	
Insur Promoción Integral, S.L.U.	2.500
Intereses de empresas del grupo y asociadas:	
Insur Promoción Integral, S.L.U.	644
Insur Patrimonial, S.L.U.	41
Otros ingresos	2.193
<b>Total</b>	<b>5.481</b>

Al 30 de junio de 2024 la Sociedad no tiene compromisos de venta frente a terceros.

## **10. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración de la Sociedad y a la Alta Dirección**

En el apartado 13 del capítulo IV. "Información Financiera Seleccionada" de este Informe Financiero Semestral se detallan las remuneraciones recibidas por los Administradores y por los Directivos.

## **INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.**

Informe de Gestión Intermedio del  
periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

### **1. Inmobiliaria del Sur. Modelo de negocio y estructura societaria.**

Inmobiliaria del Sur, S.A es la matriz del Grupo de Sociedades "Grupo Insur" que desarrolla las dos siguientes actividades principales:

1º.- Actividad patrimonial, consistente en el arrendamiento de activos terciarios (oficinas, locales, hoteles y plazas de aparcamiento), previamente desarrollados por Inmobiliaria del Sur o sociedades del Grupo. Se incluye también dentro de esta actividad la venta de los activos afectos a la misma, una vez alcanzado su grado de madurez. Con esta actividad se generan ingresos y beneficios recurrentes.

2º.- Actividad de promoción, fundamentalmente residencial, para transformar mediante una gestión integrada los suelos adquiridos en productos terminados destinados a la venta. Es una actividad cíclica, con largos procesos de maduración y en los que el reconocimiento de los ingresos y resultados se difieren contablemente al momento de la entrega en escritura pública de los inmuebles al comprador.

Una parte sustancial de esta actividad se realiza mediante joint ventures con terceros, ya sean instituciones financieras o inversores privados, a través de sociedades consideradas negocios conjuntos, en las que Inmobiliaria del Sur toma una participación significativa.

Para obtener una mejor calidad de los productos desarrollados, una mayor personalización de los mismos y un mayor control de las obras, a través de una de las sociedades perteneciente al Grupo, se realiza con carácter instrumental la actividad de construcción, tanto para las promociones propias, como para las que desarrolla con terceros a través de negocios conjuntos.

El Grupo ha llevado a cabo un proceso de reorganización societaria de sus actividades de tal forma que Inmobiliaria del Sur, S.A., como matriz del Grupo, se ha convertido en una sociedad holding, titular de dos sociedades cabeceras que aglutinan cada una de ellas las dos actividades principales antes indicadas.

Con esta separación y filialización de las actividades se persiguen los siguientes objetivos: (i) optimizar la gestión de los diferentes negocios, (ii) mejorar la asignación de los recursos, (iii) mejorar la gestión del riesgo de cada una de las actividades y (iv) mejorar la percepción, comprensión y análisis de los distintos negocios del Grupo, tanto por los analistas e inversores, como por otros terceros.

La estructura societaria del Grupo al 30 de junio de 2024 es la siguiente:

**INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.**

**Sociedad Matriz**



Como consecuencia de lo expuesto en el apartado anterior las actividades del grupo son desarrolladas, cada vez en menor medida, por la sociedad matriz, siendo cada vez mayor el peso en estas actividades de sociedades dependientes y asociadas. Como consecuencia de ello, para analizar las principales magnitudes del ejercicio y su evolución respecto al ejercicio precedente deben de tomarse las cifras de sus Estados Financieros Consolidados y no las cifras individuales.

No obstante lo anterior, se exponen a continuación algunas de las magnitudes fundamentales del Balance y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales de Inmobiliaria del Sur, S.A. del primer semestre de 2024.

## 2. Magnitudes económicas.

1º.- Principales magnitudes de la cuenta de resultados:

	Miles de euros		% Variación
	1S 2024	1S 2023	
Cifra de negocio	5.481	4.836	13,3%
Promoción	52	54	(3,7%)
Arrendamientos	51	42	21,4%
Gestión y comercialización	2.193	2.679	(18,1%)
Dividendos e intereses empresas del grupo y asociadas	3.185	2.062	54,5%
EBITDA	3.059	2.504	22,2%
Beneficio de explotación	3.011	2.370	27,0%
Resultado financiero	(2.768)	(2.222)	24,6%
Resultado antes de impuestos	243	148	64,2%
Resultado después de impuestos	807	611	32,1%

La cifra de negocio del primer semestre de 2024 se ha situado en 5.481 miles de euros, lo que supone un incremento del 13,3% sobre la alcanzada en el mismo periodo del ejercicio anterior.

El resultado de explotación se ha situado en 3.011 miles de euros, un 27,0% superior a la del mismo período del ejercicio anterior (2.370 miles de euros).

El Ebitda se ha situado en 3.059 miles de euros, con un incremento del 22,2% respecto al obtenido en el mismo período del ejercicio anterior (2.504 miles de euros).

El resultado antes de impuestos se ha situado en 243 miles de euros, frente a 148 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 64,2%.

El resultado después de impuestos se ha situado en 807 miles de euros, frente a 611 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 32,1%.

### 3. Balance y estructura de la financiación.

	Miles de euros	
	30.06.2024	31.12.2023
Inversiones inmobiliarias	1.450	1.770
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	203.584	205.149
Existencias	1.908	1.959
Deudores y otras cuentas a cobrar	6.743	5.030
Otros activos	10.288	11.204
Efectivo y otros medios líquidos	13.772	5.713
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>237.745</b>	<b>230.825</b>
Patrimonio neto	113.054	115.239
Deudas con entidades de crédito y pagarés MARF	45.696	44.655
Proveedores, acreedores y cuentas a pagar	410	1.242
Otros pasivos	78.585	69.689
<b>TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO</b>	<b>237.745</b>	<b>230.825</b>

La deuda financiera neta asciende a 31.924 miles de euros, frente a 38.942 miles de euros al cierre del ejercicio anterior, con un decremento del 18,0%.

El pasivo financiero presenta la siguiente distribución:

	Miles de euros
Pasivo financiero no corriente	10.356
Pasivo financiero corriente con vto. a largo plazo	430
Pasivo financiero corriente con vto. a corto plazo	34.910
	<b>45.696</b>

### 4. Riesgos del negocio en el primer semestre

La Sociedad, realiza a través de sus filiales dos actividades principales, la promoción y el arrendamiento de inmuebles. Aunque el sistema financiero como consecuencia de su alta exposición al sector inmobiliario durante el anterior ciclo expansivo todavía mantiene ciertas restricciones crediticias a nivel sectorial y está aplicando criterios de financiación al sector más rigurosos y racionales, tanto Inmobiliaria del Sur, S.A. como sus sociedades dependientes 100% y sus negocios conjuntos están obteniendo regularmente la financiación necesaria para el desarrollo de todos sus proyectos, como se pone de manifiesto con las inversiones realizadas en sus distintos segmentos de actividad, a través de las participaciones en empresas del Grupo.

Inmobiliaria del Sur, S.A. identifica dos tipos de riesgos financieros principales: riesgo de liquidez y riesgos de mercado (fundamentalmente, riesgo de tipos de interés y riesgo de crédito).

A continuación describimos las políticas y sistemas de control establecidos para mitigar estos riesgos:

### **Riesgo de liquidez.**

La Sociedad dispone de liquidez en base a diversas facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para cubrir las necesidades previstas para sus actividades.

La Sociedad ha hecho frente al fuerte estrés crediticio al que se vio sometido el sector inmobiliario gracias, entre otros, a su bajo endeudamiento financiero sobre el valor de mercado de sus activos y su vocación patrimonialista, actualmente incorporados a una sociedad filial 100% del Grupo.

### **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.

En mayo de 2017 se contrató un instrumento financiero de cobertura IRS (CAP), por un nocional de 50.000 miles de euros, al objeto de gestionar la exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. Con fecha 5 de mayo de 2024 se ha producido el vencimiento del contrato.

Adicionalmente la Sociedad cuenta con parte de la financiación contratada a tipo de interés fijo. En este sentido, de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 45.696 miles de euros, 33.875 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

### **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.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante ya que, a excepción de los organismos públicos en su conjunto, ningún cliente privado o grupo representa más del 10% de los ingresos de este segmento de negocio.

### **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.

### **Riesgo relacionado con la situación económica actual**

Las políticas monetarias expansivas de los bancos centrales, y entre ellos del BCE, como respuesta a la crisis financiera de 2008 y a la más reciente de la Covid-19, unida a los bajos tipos de interés, y a desajustes en las cadenas de suministro consecuencia de la fuerte demanda mundial tras la salida de la crisis de la Covid-19, y todo ello acrecentado por la invasión militar de Rusia a Ucrania iniciada el 24 de febrero de 2022, dispararon el coste del petróleo, del gas y de la electricidad, provocando un fuerte incremento de la inflación que se ha situado en niveles desconocidos en las últimas décadas.

Este escenario de fuertes tasas de inflación provocó la abrupta subida de los tipos de interés oficiales por parte de los distintos bancos centrales como medida para reducir las altas tasas de inflación. En concreto el BCE comenzó la subida de tipos en el segundo trimestre de 2022, incrementándolos en 450 p.b. en poco más de un año. En su reunión de junio de 2024, el BCE, redujo los tipos de interés en 25 p.b., comenzando con ello la esperada senda de bajada de tipos. No

obstante, la inflación, aunque en niveles mucho más reducidos que en años anteriores, sigue estando sensiblemente por encima de los objetivos del BCE, por lo que es posible que la senda de bajada de tipos de interés ya iniciada sea más lenta de la que se preveía hace unos trimestres.

Ante el escenario actual de tensiones en los márgenes en el negocio de promoción por la subida de los tipos de interés y de los costes de construcción, el Grupo está haciendo un exhaustivo seguimiento de los proyectos a fin de minimizar estos impactos.

## **5. Hechos posteriores al cierre.**

Con fecha 12 de julio de 2024 la Comisión de Incorporaciones y Suspensiones del Mercado Alternativo de Renta Fija acordó la incorporación al Mercado Alternativo de Renta Fija del documento base informativo de pagarés de Inmobiliaria del Sur, S.A., denominado "Programa de Emisión de Pagarés INSUR 2024", con un saldo vivo máximo de 50.000 miles de euros y fin de vigencia el 12 de julio de 2025. Este programa sustituye al anterior que tenía un saldo vivo máximo de 50.000 miles de euros y vigencia hasta el 14 de julio de 2024. La incorporación de este programa, al igual que los anteriores, se ha realizado con el objetivo de diversificar las fuentes de financiación del circulante.

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

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

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	Calculado como el "Beneficio de explotación" más "Dotación a la amortización", "Exceso de provisiones" y "Deterioros y pérdidas de activos no corrientes". No se ajusta por la dotación/reversión de los deterioros de existencias.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización y a las provisiones, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
Deuda financiera neta	Calculado como la suma de las partidas "Deudas con entidades de crédito", "Acreedores por arrendamiento financiero" del Pasivo no corriente y "Obligaciones y otros valores negociables", "Deudas con entidades de crédito a largo plazo", "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" y "Acreedores por arrendamiento financiero" del Pasivo corriente, menos "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes"	Magnitud relevante para analizar la situación financiera.

Las medidas alternativas de rendimiento (APMs) incluidas en la tabla anterior tienen su origen en partidas de los estados financieros o en información contenida en las notas explicativas del presente informe financiero semestral. Se incluyen a continuación, para las APMs relativas a partidas de cuentas de resultados, los cálculos que permiten obtener cada uno de los importes al 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023:

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	Miles de euros	
	30.06.2024	30.06.2023
EBITDA:		
Resultado de explotación	3.011	2.370
Amortización del inmovilizado	48	134
<b>EBITDA</b>	<b>3.059</b>	<b>2.504</b>

(1) Solo se incluye el cálculo de las APMs que aparecen en el informe financiero individual de estos periodos.

Se incluyen a continuación, para las APMs relativas a epígrafes de balance, los cálculos que permiten obtener cada uno de los importes al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	Miles de euros	
	Individual <sup>(1)</sup>	
<b>Medida Alternativa de Rendimiento (APM)</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Deuda financiera neta:		
Pasivo no corriente-		
Deudas con entidades de crédito	10.356	15.192
Pasivo corriente-		
Obligaciones y otros valores convertibles	21.930	11.135
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	430	513
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	12.980	17.815
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(13.772)	(5.713)
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>31.924</b>	<b>38.942</b>

(1) Solo se incluye el cálculo de las APMs que aparecen en el informe financiero individual de estos periodos.