

# **Inmobiliaria del Sur, S.A.**

Cuentas Anuales  
del ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2012 e  
Informe de Gestión junto con el  
Informe de Auditoría Independiente

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Inmobiliaria del Sur, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2012, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se indica en la Nota 2-a de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2012 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmobiliaria del Sur, S.A. al 31 de diciembre de 2012, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. Sin que afecte a nuestra opinión, es preciso destacar que Inmobiliaria del Sur, S.A. es la Sociedad Dominante de un Grupo de sociedades que presenta cuentas anuales consolidadas de forma separada de las cuentas anuales adjuntas, no recogiendo estas últimas el efecto que resultaría de aplicar criterios de consolidación. Con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera aceptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), en el que expresamos una opinión favorable. De acuerdo con las cuentas anuales consolidadas preparadas conforme a las NIIF-UE, el volumen total de activos y de ventas consolidadas asciende a 293.231 y 51.411 miles de euros, respectivamente, y las pérdidas consolidadas del ejercicio y el patrimonio neto atribuibles a los accionistas de la sociedad dominante ascienden a 18.077 y 71.154 miles de euros, respectivamente.
4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2012 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2012. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Leopoldo Patiñas Mora-Figueroa

27 de febrero de 2013

INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:  
DELOITTE, S.L.

Año 2013 Nº 07/13/00108  
IMPORTE COLEGIAL: 98,00 EUR



CLASE 8.<sup>a</sup>



OL0236300

## Inmobiliaria del Sur, S.A.

El Consejo de Administración de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., en su sesión celebrada el día 27 de febrero de 2013, formula las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad referidos al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012, todo ello recogido en el anverso de los folios de papel timbrado del Estado, numerados correlativamente del 0236001 al 0236147, todos inclusive, de la Serie OL clase 8<sup>a</sup>, en cumplimiento de la legislación vigente.

**DILIGENCIA:** Los que suscriben, a los efectos previstos en el art. 8, 1b) del Real Decreto 1632/2007, de 19 de Octubre, formulan la siguiente DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD en relación con estas Cuentas Anuales:

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

Sevilla, a 27 de febrero de 2013

---

D. Ricardo Pumar López  
Presidente

---

Menezpla, S.L., representada por  
D. Esteban Jiménez Planas  
Vicepresidente

---

D. Liberato Mariño Domínguez  
Secretario

---

D. Joaquín González Pérez  
Vicesecretario

---

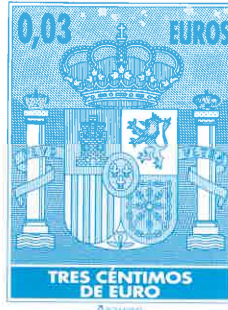
Inversiones Agrícolas, Industriales y  
Comerciales, S.L.,  
representada por D. Fernando Pumar López

---

D. José Luis Cobián Otero  
Vocal



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
INTEGRAL



OL0236301

---

Inverfasur, S.L., representada por  
D. Antonio Román Lozano  
Vocal

---

Ilmo. Sr. Don Alfonso Galnares Ysem  
Vocal

---

D. José Fernández Zamorano  
Vocal

---

D. Juan Fernández Carbonell  
Vocal

---

D. Cayetano Benavent Blanquet  
Vocal

---

D. Prudencio Hoyos-Limón Pumar  
Vocal

---

D. Salvador Granell Balén  
Vocal

---

D. José Manuel Pumar López  
Vocal

---

D. Augusto Sequeiros Pumar  
Vocal

---

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

---

D. Andrés Claudio Fernández Romero  
Vocal

---

D. Gregorio Arranz Pumar  
Vocal

---

D. Jorge Segura Rodríguez  
Vocal



CLASE 8.<sup>a</sup>



0L0236001

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011  
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>156.389</b>	<b>153.540</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Inmovilizado Intangible		38	50	<b>FONDOS PROPIOS-</b>		<b>74.492</b>	<b>92.967</b>
Inmovilizado material	Nota 4 a)	4.136	4.567	Capital	Nota 11	33.944	33.944
Terrenos y construcciones	Nota 5	3.795	4.182	Reservas		64.865	62.054
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		341	385	Legal		6.789	6.789
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	106.134	106.758	Estatutarias		21.744	21.231
Terrenos		32.727	32.647	Otras reservas		36.332	34.034
Construcciones		73.407	74.111	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(7.387)	(6.915)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 8	38.649	39.991	Resultado del ejercicio		(16.895)	5.132
Instrumentos de patrimonio		17.320	22.835	Dividendo a cuenta		-	(1.188)
Créditos a empresas del grupo	Nota 17	19.329	17.156	<b>AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-</b>			
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8	1.231	1.270	Operaciones de cobertura	Nota 9	(35)	(40)
Créditos a terceros	Nota 17	196	248				
Otros activos financieros		1.035	1.022				
Activos por impuesto diferido	Nota 14	8.201	904				
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>111.202</b>	<b>160.044</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>114.974</b>	<b>77.185</b>
Existencias		83.171	121.081	Provisiones a largo plazo	Nota 12	7.714	2.229
Terrenos y solares	Nota 10	35.389	45.927	Otras provisiones		7.714	2.229
Obra en curso de construcción de ciclo corto		1.186	11.248	Deudas a largo plazo	Nota 13	102.271	69.265
Obra en curso de construcción de ciclo largo		6.800	3.757	Deudas con entidades de crédito		101.114	68.169
Edificios construidos		39.797	60.142	Derivados	Nota 9	51	83
Anticipos		-	7	Otros pasivos financieros	Nota 15	1.106	1.013
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 8	13.452	9.825	Deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 17	603	1.205
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		3.325	2.192	Pasivos por impuesto diferido	Nota 14	4.386	4.488
Clientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 17	7.127	5.336				
Deudores varios		2.119	2.142	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>78.126</b>	<b>143.412</b>
Personal		54	18	Provisiones a corto plazo	Nota 16 d)	90	20
Activos por impuestos corrientes	Nota 14	290	-	Deudas a corto plazo	Nota 13	62.931	127.200
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 14	537	137	Deudas con entidades de crédito a largo plazo		50.047	74.869
Otros créditos con las Administraciones Públicas		895	2.732	Deudas con entidades de crédito a corto plazo		12.833	50.761
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 17	895	2.732	Otros pasivos financieros		51	1.570
Créditos a empresas del grupo	Nota 8	851	747	Deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 17	21	-
Inversiones financieras a corto plazo		813	706	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		14.734	16.050
Instrumentos de patrimonio		38	41	Proveedores		4.686	4.457
Otros activos financieros		982	947	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 17	4.709	4.709
Periodificaciones a corto plazo		11.851	24.712	Acreedores varios		2.733	2.019
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		4.051	3.180	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 14	1.476	3.264
Tesorería		7.800	21.532	Anticipos de clientes	Nota 10	1.130	1.601
Otros activos líquidos equivalentes				Periodificaciones a corto plazo		349	142
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>267.591</b>	<b>313.584</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>267.591</b>	<b>313.584</b>

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 y 2011

CLASE 8.<sup>a</sup>

Cuenta de Pérdidas y Ganancias



0L0236002

## INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS 2012 Y 2011

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios			
Ventas	Nota 16 a)	53.342	39.443
Prestación de servicios		46.465	38.999
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		6.877	444
Variación existencias producto terminado y en curso	Nota 10	(27.656)	(8.511)
Deterioros producto terminado y en curso		(21.645)	(4.846)
Trabajos realizados por la empresa para su activo		(6.011)	(1.665)
Aprovisionamientos		955	717
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	Nota 16 b)	(21.391)	(11.898)
Trabajos realizados por otras empresas		(1.226)	284
Otros aprovisionamientos		(10.266)	(12.184)
Deterioro de Terrenos y solares		-	19
Otros ingresos de explotación	Nota 10	(9.899)	(17)
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	Nota 6	992	1.449
Gastos de personal		992	1.449
Sueldos, salarios y asimilados	Nota 16 c)	(3.128)	(3.318)
Cargas sociales		(2.555)	(2.774)
Otros gastos de explotación		(573)	(544)
Servicios exteriores		(6.949)	(7.715)
Tributos		(4.742)	(5.118)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(2.064)	(1.684)
Otros gastos de gestión corriente	Nota 16 d)	(133)	(333)
Amortización del inmovilizado		(10)	(580)
Excesos de provisiones		(2.082)	(2.167)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 12	16	15
Resultados por enajenaciones y otros		-	4.251
		-	4.251
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(5.911)</b>	<b>14.266</b>
Ingresos financieros			
De participaciones en instrumentos de patrimonio	Nota 16	1.278	2.127
- En empresas del grupo y asociadas			
- En terceros	Nota 17	390	1.207
De valores negociables y otros instrumentos financieros		20	42
- En empresas del grupo y asociadas			
- En terceros	Nota 17	516	523
Gastos financieros		352	355
Por deudas con terceros	Nota 16	(8.763)	(10.852)
De coberturas		(8.715)	(7.646)
Gastos financieros capitalizados		(48)	(3.206)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Notas 5, 10 y 16	407	528
Cartera de negociación y otros	Nota 9	(103)	1.837
Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta		(127)	1.837
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		24	-
Deterioros y pérdidas	Nota 8 y 12	(10.961)	(1.218)
		(10.961)	(1.218)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(18.142)</b>	<b>(7.578)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(24.053)</b>	<b>6.688</b>
Impuestos sobre beneficios		7.158	(1.556)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	Nota 14	<b>(16.895)</b>	<b>5.132</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(16.895)</b>	<b>5.132</b>

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios 2012 y 2011



CLASE 8.<sup>a</sup>



0L0236003

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2012 Y 2011**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>		<b>(16.895)</b>	<b>5.132</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo			
- Efecto impositivo	Nota 9	(20)	(24)
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>	Nota 14	<b>(2)</b>	<b>(420)</b>
		<b>(22)</b>	<b>(444)</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por cobertura de flujos de efectivo			
- Efecto impositivo	Nota 9	27	1.430
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
		<b>27</b>	<b>1.430</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>(16.890)</b>	<b>6.118</b>

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente a los ejercicios 2012 y 2011



0L0236004

CLASE 8.ª

## INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2012 Y 2011**  
**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
(Miles de Euros)

	Capital	Reserva Legal	Reserva Estatutaria	Reservas Voluntarias	Acciones Propias	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2010</b>	33.944	6.789	20.509	30.872	(6.201)	7.213	(1.697)	(1.026)	90.403
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	5.132	-	986	6.118
Operaciones con accionistas	-	-	-	64	(714)	-	-	-	(649)
- Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	1	-	(714)	-	-	-	(714)
- Otras operaciones	-	-	-	64	-	-	-	-	65
Distribución del resultado del 2010	-	-	1	64	-	-	-	-	65
Dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2011	-	-	721	3.098	-	(7.213)	1.697	-	(1.697)
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2011</b>	33.944	6.789	21.231	34.034	(6.915)	5.132	(1.188)	(40)	92.987
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(16.895)	-	5	(16.890)
Operaciones con accionistas	-	-	-	55	(472)	-	-	-	(417)
- Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	-	-	(472)	-	-	-	(472)
- Otras operaciones	-	-	-	55	-	-	-	-	55
Distribución del resultado del 2011	-	-	513	2.243	-	(5.132)	1.188	-	(1.188)
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2012</b>	33.944	6.789	21.744	36.332	(7.387)	(16.895)	-	(35)	74.492

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios 2012 y 2011





0L0236005

CLASE 8.ª

## INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2012 Y 2011  
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		20.929	11.863
<b>Ajustes al resultado:</b>		(24.053)	6.688
- Amortización del inmovilizado		36.650	6.680
- Correcciones valorativas por deterioro	Nota 4-a), 5 y 6	2.092	2.167
- Variación de provisiones	Nota 8, 10 y 16	22.511	1.219
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 12	4.459	324
- Ingresos financieros	Nota 6	-	(4.251)
- Gastos financieros		(1.278)	(2.128)
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros		8.763	10.852
- Participación del Consejo devengada durante el ejercicio en curso	Nota 8	103	(1.837)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		-	334
- Existencias		18.412	10.188
- Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 10	21.996	5.045
- Otros activos corrientes		(3.456)	3.882
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(110)	(1.172)
- Otros pasivos corrientes		1.244	157
- Otros activos y pasivos no corrientes		(1.314)	1.165
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		52	1.111
- Pagos de intereses		(10.080)	(11.683)
- Pagos de participación de Consejo		(8.767)	(11.018)
- Cobros de intereses		-	(469)
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		546	770
- Otros cobros (pagos)		(1.859)	(856)
		-	(120)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		(1.035)	5.841
<b>Pagos por inversiones</b>		(1.035)	(3.643)
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 8	(3)	(3.000)
- Inmovilizado intangible		(15)	(17)
- Inmovilizado material	Nota 5	(54)	-
- Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(949)	(265)
- Otros activos financieros		(14)	(361)
<b>Cobros por desinversiones</b>		-	9.484
- Inversiones inmobiliarias		-	7.975
- Otros activos financieros		-	1.509
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		(32.755)	(14.905)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		(472)	(715)
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		(472)	(715)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	Nota 11	(29.964)	(10.861)
- Emisión de deudas con entidades de crédito		8.961	29.109
- Emisión de deudas empresas del grupo y asociadas		21	-
- Emisión otras deudas		115	-
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(38.764)	(39.970)
- Devolución y amortización de deudas empresas del grupo y asociadas		(201)	-
- Devolución y amortización de otras deudas		(96)	-
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		(2.319)	(3.329)
- Dividendos		(2.319)	(3.329)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		(12.861)	2.799
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		24.712	21.913
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		11.851	24.712

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios 2012 y 2011



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OL0236006

## **Inmobiliaria del Sur, S.A.**

Memoria del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2012

### **1. Actividad de la empresa**

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., fue constituida por tiempo indefinido el 6 de septiembre de 1945, teniendo 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 actualidad la Sociedad realiza directamente su actividad de alquiler de oficinas, locales comerciales y viviendas, así como la realización de promociones inmobiliarias en Andalucía y Madrid. En la Nota 8 de esta Memoria se informa de las actividades que realizan las Sociedades filiales de Inmobiliaria del Sur, S.A..

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



**CLASE 8.ª**



OL0236007

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Inmobiliaria del Sur del ejercicio 2012 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 27 de febrero de 2013. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A. celebrada el 5 de mayo de 2012 y depositadas en el Registro Mercantil de Sevilla (Véase en Nota 8 el efecto de la consolidación en ambos ejercicios).

## **2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales**

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

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- R.D. 1514/2007 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.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, a las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Comisión Nacional del Mercado de Valores, según corresponda, en desarrollo de la norma contable principal de la que se trate.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

### ***b) Imagen fiel-***

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2011 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 5 de mayo de 2012.

### ***c) Principios contables no obligatorios aplicados-***

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

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

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



0L0236008

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Notas 4-a, 4-b, 4-c, 4-e, 5, 6 y 8)
- El cálculo de provisiones (véase Nota 4-k y 12)
- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (véase Nota 4-a, 4-b y 4-c)
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4-e)
- La probabilidad de obtención de beneficios fiscales futuros a la hora de registrar activos por impuestos diferidos (Nota 4-g y 14)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2012, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

**e) Comparación de la información -**

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2012 se presenta, a efectos comparativos con la información 2011.

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

**3. Distribución del resultado**

El Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado someter a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas la siguiente propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2012:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Resultado contable, antes de la participación del Consejo de Administración	(24.053)	7.022
Participación estatutaria del Consejo de Administración	-	(334)
Resultado antes de impuestos Beneficio (Perdidas)	(24.053)	6.688
Impuesto sobre sociedades	7.158	(1.556)
<b>Resultado contable después de impuestos</b>	<b>(16.895)</b>	<b>5.132</b>
A reserva estatutaria	-	513
A dividendos	-	2.376
A reservas voluntarias	(16.895)	2.243
<b>TOTAL</b>	<b>(16.895)</b>	<b>5.132</b>

Con fecha 30 de diciembre de 2011, el Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. aprobó la entrega de un dividendo a cuenta del ejercicio 2011 de 0,07 euros por acción, lo que ascendía a un total de 1.188 miles de euros.

El estado de liquidez, basado en el cierre de 30 de noviembre de 2011, que sirvió de base a la decisión fue el siguiente (en miles de euros):



## CLASE 8.<sup>a</sup>



0L0236009

	2011
Saldo en cuentas de arrendatarios	3.749
Efectos a cobrar	795
Efectivo en caja	21
Efectivo en bancos	148
Otros medios líquidos en bancos	7.573
Disponible en cuentas de crédito	3.449
	<b>15.735</b>

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

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

#### **4. Normas de valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales de los ejercicios 2012 y 2011, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad han sido las siguientes:

##### **a) Inmovilizado intangible-**

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

- **Aplicaciones informáticas:**

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 4 años.

Durante el ejercicio 2012 y 2011, se adquirieron aplicaciones informáticas por importe de 18 y 21 miles de euros, respectivamente. El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2012 y 2011 por el concepto de amortización del inmovilizado intangible ha ascendido a 28 y 30 miles de euros, respectivamente.

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

En la fecha de cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos materiales, intangibles y de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de



**CLASE 8.ª**



0L0236010

que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleje las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

En el caso concreto de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se ha calculado en base a valoración realizada por un tercero independiente (véase Nota 6).

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

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

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

El inmovilizado material adquirido con anterioridad al 31 de diciembre de 1983 se halla valorado a precio de coste actualizado de acuerdo con diversas disposiciones legales. Además de estas actualizaciones, en 1996, el valor de estos elementos fue actualizado de acuerdo con las disposiciones del Real Decreto- Ley 7/1996, de 7 de junio. Las plusvalías o incrementos netos de valor resultantes de las operaciones de actualización se amortizan en los períodos impositivos que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

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

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

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

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



0L0236011

**CLASE 8.ª**

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

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2012 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 133 miles de euros (147 miles de euros en el ejercicio 2011).

**c) Inversiones inmobiliarias-**

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

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

En el caso concreto de los deterioros de valor de inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a partir de valoraciones realizadas por terceros independientes (véase Nota 6).

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2012 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 1.931 miles de euros (1.991 miles de euros en el ejercicio 2011).

**d) Arrendamientos-**

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

**Arrendamiento operativo**

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OL0236012

como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

**e) Instrumentos financieros-**

Activos financieros

Clasificación-

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

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

Valoración inicial -

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

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

Valoración posterior -

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





0L0236013

## CLASE 8.ª

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

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

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de ciertas sociedades. Las cuentas anuales adjuntas, por ser las individuales de la Sociedad, no se presentan en bases consolidadas con las de aquellas empresas del Grupo en las que se posee participación mayoritaria. Véase en Nota 8, un resumen de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012, que se han preparado de acuerdo con lo requerido por la normativa en vigor, según se indica a continuación:

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 consolidadas de los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2005, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que haya sido convalidadas por la Unión Europea. Conforme a la aplicación de éste Reglamento, el Grupo viene obligado a presentar sus cuentas consolidadas del ejercicio 2012 de acuerdo con las NIIF convalidadas por la Unión Europea. En nuestro país, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa, ha sido asimismo regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social (BOE de 31 de diciembre).

Las cuentas anuales consolidadas de Grupo Inmobiliaria del Sur, del que Inmobiliaria del Sur, S.A. es Sociedad Dominante, fueron formuladas por primera vez en el ejercicio 2005 de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y los criterios de valoración de aplicación obligatoria.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas el Grupo del ejercicio 2012 (NIIF) difieren de los utilizados por las entidades integradas en el mismo (normativa local), en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para adecuar los principios locales a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea.

Por último, los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el Patrimonio Neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajena o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el Patrimonio Neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, se considera que existe deterioro (carácter permanente) si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo o si se ha producido un descenso del mismo de forma prolongada durante un período de un año y medio, sin que se haya recuperado el valor.

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



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0L0236014

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

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

#### Pasivos financieros-

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

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

#### Instrumentos de patrimonio-

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

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

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

#### Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas-

Las actividades de la Sociedad la exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés, por la fluctuación del tipo variable Euribor al cual está referenciada su financiación. Para cubrir estas exposiciones, la Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados, con la finalidad de cobertura de riesgo de tipo de interés (véase Nota 9). No se utilizan instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

La Sociedad ha optado por la designación de dichos instrumentos, siempre que sea posible (cumplan con los requisitos impuestos por el PGC) como instrumentos de cobertura. Para que un derivado financiero se considere de cobertura "contable", según el PGC, la Sociedad necesariamente tiene que cubrir uno de los siguientes tres tipos de riesgo:

- De variaciones en el valor de los activos y pasivos debidas a oscilaciones en precio, el tipo de interés y/o tipo de cambio al que se encuentre sujeto la posición o saldo a cubrir ("cobertura de valores razonables").
- De alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en los activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones previstas altamente probables que prevea llevar a cabo una entidad ("cobertura de flujos de efectivo").



## CLASE 8.ª



0L0236015

- La inversión neta en un negocio en el extranjero ("cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero").

Asimismo, tiene que eliminar eficazmente el riesgo inherente al elemento o posición cubierta durante todo el plazo previsto de cobertura y tiene que haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz.

Según el PGC, todo instrumento financiero deberá reconocerse como activo o pasivo en el Balance, por su valor razonable, y los cambios de éste, se deberán imputar en la cuenta de Resultados del ejercicio, excepto en los casos en que, optando por la "contabilidad de coberturas", la parte efectiva de la relación de cobertura debiera registrarse en Patrimonio Neto (coberturas de Flujo de Efectivo).

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

De acuerdo con la normativa en vigor, la Sociedad designó en ejercicios anteriores los instrumentos financieros derivados vigentes como "coberturas contables", registrando sus cambios de valor razonable a partir de la fecha de designación, al ser coberturas de flujos de efectivo, en Patrimonio Neto, por su parte efectiva.

### f) Existencias-

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

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

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

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

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



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0L0236016

**g) Impuestos sobre beneficios-**

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

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

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

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

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

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

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

**h) Ingresos y gastos-**

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

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

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



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0L0236017

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

**i) Costes por intereses-**

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

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

El importe capitalizado en existencias por intereses financieros en el ejercicio 2012 ha sido de 407 miles de euros (519 miles de euros en 2011).

El importe capitalizado en inmovilizado por intereses financieros en el ejercicio 2011 fue de 9 miles de euros.

**j) Periodificaciones a corto plazo-**

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

**k) Provisiones y contingencias-**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

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

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se



**CLASE 8.ª**



OL0236018

reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

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

***l) Retribución del Consejo de Administración-***

La Sociedad calcula la participación de los Administradores en base a lo estipulado en los Estatutos Sociales de la misma.

***m) Transacciones con vinculadas-***

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

**5. Inmovilizado material**

El movimiento habido durante los ejercicios 2011 y 2012 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:



OL0236019

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

	Miles de euros									
	Saldo al 31-12-10	Entradas o Dotaciones	Trasposos	Salidas, Bajas o Reducciones	Saldo al 31-12-11	Entradas o Dotaciones	Trasposos (Nota 6)	Salidas, Bajas o Reducciones	Saldo al 31-12-12	
<b>Coste:</b>										
Solares	1.266	-	-	-	1.266	-	(80)	-	1.186	
De uso propio	3.131	-	133	-	3.264	26	(302)	-	2.988	
Construcciones	1.000	120	-	-	1.120	31	-	-	1.151	
Para uso propio	389	6	(9)	-	386	-	-	-	386	
Instalaciones técnicas y maquinaria	133	-	-	-	133	-	-	-	133	
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario										
Otro inmovilizado										
<b>Total coste</b>	<b>5.919</b>	<b>126</b>	<b>124</b>	<b>-</b>	<b>6.169</b>	<b>54</b>	<b>(382)</b>	<b>-</b>	<b>5.844</b>	
<b>Amortización acumulada:</b>										
Inmuebles para uso propio	(280)	(64)	(4)	-	(348)	(58)	27	-	(379)	
Instalaciones técnicas y maquinaria	(781)	(51)	-	-	(832)	(51)	-	-	(883)	
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(270)	(22)	-	-	(292)	(21)	-	-	(313)	
Otro inmovilizado	(129)	(10)	9	-	(130)	(3)	-	-	(133)	
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(1.460)</b>	<b>(147)</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>(1.602)</b>	<b>(133)</b>	<b>27</b>	<b>-</b>	<b>(1.708)</b>	
<b>Total coste neto</b>	<b>4.459</b>	<b>(21)</b>	<b>129</b>	<b>-</b>	<b>4.567</b>	<b>(79)</b>	<b>(355)</b>	<b>-</b>	<b>4.136</b>	



### CLASE 8.ª



OL0236020

La actualización de balances llevada a cabo en 1996, supuso un incremento neto del valor del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha de 6.875 miles de euros, de los que 70 y 73 miles de euros se corresponden con elementos registrados en el epígrafe "Inmovilizado material" del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, respectivamente. Como consecuencia de este incremento de valor de los elementos del inmovilizado material, la dotación a la amortización, en los ejercicios 2012 y 2011, se ha visto incrementada en 3 miles de euros en cada ejercicio. En una cuantía similar se verá incrementada la dotación a la amortización en 2013.

Asimismo, el valor razonable al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 del epígrafe "Solares y Construcciones de uso propio", cuyo valor neto contable asciende a 3.795 y 4.182 miles de euros, respectivamente ascienden a 5.411 y 6.086 miles de euros, respectivamente.

Los valores razonables antes indicados se basan en los informes de valoración realizados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 por la compañía EUROVALORACIONES, S.A., tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, e inscrita en el registro del Banco de España con el número 4388.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se encontraban totalmente amortizados elementos de inmovilizado material cuyo valor de coste ascendía a la citada fecha a los siguientes importes:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Instalaciones técnicas y maquinaria	762	501
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	157	148
Equipos para proceso información	134	-
Otro inmovilizado	32	32
<b>Total</b>	<b>1.085</b>	<b>681</b>

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

Al 31 de diciembre de 2012 no existían compromisos de compra de inmovilizaciones materiales.

Al 31 de diciembre de 2012 no existían elementos de inmovilizado material afectos a garantías.



**6. Inversiones inmobiliarias**

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

	Miles de euros										
	Saldo al 31-12-10	Entradas o Dotaciones	Traspasos desde existencias	Traspasos (Nota 5)	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-12-11	Entradas o dotaciones	Traspasos desde existencias	Traspasos (Nota 5)	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-12-12
Coste Suelo	33.346	-	49	(597)	(151)	32.647	-	-	80	-	32.727
Construcción	94.230	138	632	464	(3.882)	91.582	546	406	302	-	92.836
Amortización acumulada	(15.792)	(1.991)	-	4	308	(17.471)	(1.931)	-	(27)	-	(19.429)
<b>Total coste neto</b>	<b>111.784</b>	<b>(1.853)</b>	<b>681</b>	<b>(129)</b>	<b>(3.725)</b>	<b>106.758</b>	<b>(1.385)</b>	<b>406</b>	<b>355</b>	<b>-</b>	<b>106.134</b>

**CLASE 8.ª**



OL0236021



0L0236022

**CLASE 8.ª**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el coste de los solares incluidos en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" asciende a 32.727 y 32.647 miles de euros, respectivamente.

Los beneficios obtenidos por la Sociedad por la venta de inversiones inmobiliarias ascendieron a 4.251 miles de euros en el ejercicio 2011 y se correspondieron con la venta de tres locales comerciales en la Avenida República Argentina en Sevilla y dos locales comerciales de 2.668 metros cuadrados construidos junto con 114 plazas de garajes en superficie y 131 plazas de garaje bajo rasante del edificio Market Center ubicado en Marbella.

Los ingresos por alquileres derivados de rentas procedentes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron en el ejercicio 2012 a 13.239 miles de euros y a 14.894 miles de euros en el ejercicio 2011 (véase Nota 16-a). Los gastos relacionados con los inmuebles en arrendamiento, incluyendo las amortizaciones, han ascendido en el ejercicio 2012 a 5.711 miles de euros y 5.972 miles de euros en el ejercicio 2011. Adicionalmente a los ingresos derivados de rentas (registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios"), la Sociedad ha registrado en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" importes por 906 y 1.118 miles de euros en los ejercicios 2012 y 2011, respectivamente en concepto de repercusión de gastos soportados por la Sociedad.

La situación, al cierre del ejercicio 2012, de los inmuebles para arrendamientos era la siguiente:

Edificios no comerciales	Nº de fincas	Fincas Alquiladas	Pendientes de alquiler
Viviendas	5	5	-
Plazas de garaje	2.429	2.423	6

Edificios comerciales	M <sup>2</sup> Totales	M <sup>2</sup> alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas	80.044	59.904	20.140
Locales	27.093	22.585	4.508
Archivos	4.032	2.405	1.627
	<b>111.169</b>	<b>88.903</b>	<b>26.275</b>

La situación, al cierre del ejercicio 2011, de los inmuebles para arrendamientos era la siguiente:

Edificios no comerciales	Nº de fincas	Fincas Alquiladas	Pendientes de alquiler
Viviendas	6	5	1
Plazas de garaje	2.429	2.423	6



0L0236023

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

Edificios comerciales	M <sup>2</sup> Totales	M <sup>2</sup> alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas	80.044	61.435	18.609
Locales	26.635	23.805	2.830
Archivos	4.032	3.248	784
	<b>110.711</b>	<b>88.488</b>	<b>22.223</b>

Prácticamente todos los inmuebles destinados a arrendamientos se encuentran situados en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad no tiene compromisos de inversión en relación al epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" en nuevos activos y sólo tiene compromisos para la adecuación de los activos existentes y por importes no significativos.

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

- Edificio Buenos Aires (Avda. República Argentina 21-23-25, Sevilla)
- Edificio Insur (Avda. Diego Martínez Barrio, Sevilla)
- Edificio Centro Comercial El Mirador (Avda. Kansas City, Sevilla)
- Edificio Suecia (Parque Tecnológico Isla de la Cartuja, Sevilla)
- Edificio Insur Huelva (Pescaderías, Huelva)
- Edificio Insur Cartuja (Parque Tecnológico Isla de la Cartuja, Sevilla)
- Edificio Menara. (Avda. de la Buhaira, Sevilla)
- Edificio Insur Nobel. (Avda. Ramón y Cajal, Sevilla)
- Edificio Insur Capitolio. (Avda. San Francisco Javier, Sevilla)

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

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

La cobertura de seguros contratada por la Sociedad en relación con sus inversiones inmobiliarias es suficiente al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Al cierre del ejercicio 2012 la sociedad tiene en uso inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas por valor de 21 miles de euros.

La actualización de balances llevada a cabo en 1996, supuso un incremento neto del valor del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias a aquella fecha de 6.875 miles de euros, de los que 6.594 miles de



OL0236024

**CLASE 8.ª**

euros corresponden con elementos registrados a la fecha actual en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2012 y 2011. Como consecuencia de este incremento de valor de las inversiones inmobiliarias, la dotación a la amortización, en los ejercicios 2012 y 2011, se ha visto incrementada en 128 y 131 miles de euros, respectivamente. En esta misma cantidad, aproximadamente, se verá incrementada la dotación a la amortización en 2013.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por la Compañía EUROVALORACIONES, S.A., tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 371.444 y 422.153 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2012 el coste neto de las inversiones inmobiliarias que están afectas a garantías asciende a 34.650 miles de euros y su valor de mercado asciende a 168.778 miles de euros (45,44% del total), siendo el saldo pendiente de los préstamos garantizados con estos activos de 100.928 miles de euros (véase Nota 13).

**7. Arrendamientos**

Al cierre del ejercicio 2012 y 2011 la Sociedad tiene contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Miles de euros	
	Valor nominal	
	2012	2011
Menos de un año	11.581	15.115
Entre uno y cinco años	30.629	33.705
Más de cinco años	14.093	14.559
<b>Total</b>	<b>56.303</b>	<b>63.379</b>

En su posición de arrendador, la Sociedad dispone de diversos contratos de arrendamiento operativo con sociedades mercantiles, así como entidades públicas, de, aproximadamente 90.000 metros cuadrados, en edificios de oficinas, locales y archivos ubicados en Andalucía, cuyo coste contable se encuentra registrado en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación adjunto. La duración de dichos contratos tienen principalmente un plazo de vencimiento superior a 1 año y el ingreso devengado en concepto de arrendamiento al 31 de diciembre de 2012, asciende a 13.239 miles de euros (véase Nota 16-a), registrado en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:



0L0236025

**CLASE 8.ª**

	Miles de Euros			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
<b>Préstamos y partidas a cobrar</b>	-	-	1.231	1.231
<b>Total</b>	-	-	<b>1.231</b>	<b>1.231</b>

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
<b>Préstamos y partidas a cobrar</b>	-	-	1.270	1.270
<b>Total</b>	-	-	<b>1.270</b>	<b>1.270</b>

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad no tiene registradas correcciones por deterioro de valor en sus instrumentos financieros a largo plazo.

El importe registrado en el epígrafe "Créditos, derivados y otros" en el ejercicio 2012 se corresponde con las fianzas constituidas ante diferentes organismos públicos con vencimiento a largo plazo por importe de 1.035 miles de euros (996 miles de euros en 2011), con depósitos en garantía por avales concedidos a la Sociedad (26 miles de euros en 2011) y con cuentas a cobrar a largo plazo por operaciones comerciales por importe de 196 miles de euros en 2012 (248 miles de euros en 2011).

**b) Inversiones financieras a corto plazo-**

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
<b>Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias</b>				
- Mantenidos para negociar	813	-	-	813
<b>Préstamos y partidas a cobrar</b>	-	-	38	38
<b>Total</b>	<b>813</b>	-	<b>38</b>	<b>851</b>

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:



0L0236026

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

	Miles de Euros			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
<b>Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias</b>				
- Mantenidos para negociar	706	-	-	706
<b>Préstamos y partidas a cobrar</b>	-	-	41	41
<b>Total</b>	<b>706</b>	<b>-</b>	<b>41</b>	<b>747</b>

Se considera activos mantenidos para negociar las inversiones en valores representativos del capital de entidades cotizadas que ofrecen a la Sociedad la oportunidad de obtener rentabilidades en forma de ingresos por dividendos y/o ganancias procedentes de su eventual realización y que se encuentran valorados a su valor razonable por importe de 813 miles de euros a 31 de diciembre de 2012 (706 miles de euros en 2011).

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

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2012 en las diversas cuentas de "Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo", han sido los siguientes:

	Miles de Euros				
	Saldo a 31-12-11	Aumentos o Dotaciones	Salidas o Reducciones	Trasposos	Saldo a 31-12-12
Inmovilizaciones financieras- Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	31.424	3	-	-	31.427
Créditos a empresas del grupo (Nota 17)	17.156	5.625	(5.294)	1.842	19.329
Deterioros	(8.589)	(5.518)	-	-	(14.107)
	<b>39.991</b>	<b>110</b>	<b>(5.294)</b>	<b>1.842</b>	<b>36.649</b>

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2011 en las diversas cuentas de "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo", fueron los siguientes:

	Miles de Euros				
	Saldo a 31-12-10	Aumentos o Dotaciones	Salidas o Reducciones	Trasposos	Saldo a 31-12-11
Inmovilizaciones financieras- Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	28.451	3.000	(27)	-	31.424
Créditos a empresas del grupo (Nota 17)	19.714	1.033	(1.749)	(1.842)	17.156
Deterioros	(8.249)	(522)	182	-	(8.589)
	<b>39.916</b>	<b>3.511</b>	<b>(1.594)</b>	<b>(1.842)</b>	<b>39.991</b>



0L0236027

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

El detalle del saldo de "Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas" a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
<b>Participaciones en empresas del Grupo-</b>		
Parking Insur, S.A.	62	62
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	240	240
Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.	3	-
Coopinsur, S.A.	62	62
Cominsur, S.A.	62	62
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.	20	20
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.	20	20
IDS Huelva Patrimonial, S.L.	20	20
<b>Participaciones en empresas multigrupo-</b>		
Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.	7.800	7.800
Hacienda la Cartuja, S.A.	17.496	17.496
Ziveransur, S.L.	2	2
<b>Participaciones en empresas asociadas-</b>		
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	5.040	5.040
Urbanismo Concertado, S.A.	600	600
<b>Total coste</b>	<b>31.427</b>	<b>31.424</b>
<b>Deterioros</b>	<b>(14.107)</b>	<b>(8.589)</b>
<b>Coste neto</b>	<b>17.320</b>	<b>22.835</b>

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2012 y 2011 es la siguiente:

**Ejercicio 2012-**



Denominación/Razón Social/Actividad	% participación		Miles de euros						Valor en libros		
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado
				Explotación	Neto						
Parking Insur, S.A	100%	-	62	(642)	(405)	496	153	-	62	-	-
c/Ángel Gelán, 2 Sevilla											
Explotación de Parkings públicos											
Inversiones Sevillanas, S.A.U (*)	100%	-	240	(7)	(2)	6	244	-	240	-	-
c/Ángel Gelán, 2 Sevilla											
Explotación de locales comerciales											
Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L. (*)	100%	-	3	(5)	(3)	-	-	-	3	-	-
c/Ángel Gelán, 2 Sevilla											
Promoción, Construcción y Venta											
Coopinsur, S.A. (*)	100%	-	62	(1)	8	265	335	-	62	-	-
c/Ángel Gelán, 2 Sevilla											
Const. de Viviendas en Reg. de cooperativa											
Cominsur, S.A. (*)	100%	-	62	(511)	(549)	(1.613)	(2.100)	-	62	-	-
c/Ángel Gelán, 2 Sevilla											
Prom., Const. y Venta. Agente Urbanizador											
Hacienda la Cartuja, S.A. (*)	60%	-	15.366	(4.253)	(3.106)	(56)	12.204	-	17.496	(1.899)	-
c/Ángel Gelán, 2 Sevilla											
Promoción, Construcción y Venta											
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (*)	30%	-	16.800	(4.725)	(6.072)	(314)	10.413	-	5.040	(1.822)	-
c/Ángel Gelán, 2 Sevilla											
Promoción, Construcción y Venta											
Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.	52%	-	13.950	(2.967)	(3.454)	(4.076)	6.420	-	7.800	(1.797)	(4.462)
c/Ángel Gelán, 2 Sevilla (*)											
Promoción, Construcción y Venta											
Ziveransur, S.L. (*)	50%	-	3	25	-	-	3	-	2	-	-
c/Ángel Gelán, 2 Sevilla											
Prestación de servicios inmobiliarios											
Urbanismo Concertado, S.A. (*)	9,09%	-	6.600	(365)	(365)	14.425	20.660	-	600	-	-
Avda. San Fco. Javier, 24 Sevilla											
Promoción, Construcción y Venta											
IDS Córdoba Patrimonial, S.L. (*)	100%	-	20	422	177	10	47	160	20	-	-
c/Ángel Gelán, 2 Sevilla											
Adquisición y arrendamiento de inmuebles											
IDS Huelva Patrimonial, S.L. (*)	100%	-	20	339	139	7	56	110	20	-	-
c/Ángel Gelán, 2 Sevilla											
Adquisición y arrendamiento de inmuebles											
IDS Andalucía Patrimonial, S.L. (*)	100%	-	20	366	132	8	40	120	20	-	-
c/Ángel Gelán, 2 Sevilla											
Adquisición y arrendamiento de inmuebles											
<b>Total</b>								<b>390</b>	<b>31.427</b>	<b>(5.518)</b>	<b>(14.107)</b>

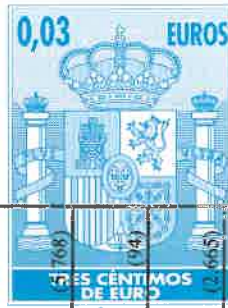
(\*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2012.



## Ejercicio 2011-

Denominación/Razón Social/Actividad	% participación		Miles de euros							Valor en libros	
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado
				Explotación	Neto						
Parking Insur, S.A.											
c/Ángel Gelán, 2 Sevilla	100%	-	62	(350)	(178)	675	559	-	62	-	SE 8.8
Explotación de Parkings públicos											
Inversiones Sevillanas, S.A.I (*)	100%	-	240	4	4	2	246	-	240	-	-
c/Ángel Gelán, 2 Sevilla											
Explotación de locales comerciales											
Coopinsur, S.A. (*)	100%	-	62	-	9	256	327	-	62	-	-
c/Ángel Gelán, 2 Sevilla											
Const. de Viviendas en Reg. de cooperativa											
Cominsur, S.A. (*)	100%	-	62	(5)	(185)	(1.428)	(1.551)	-	62	-	(62)
c/Ángel Gelán, 2 Sevilla											
Prom., Const. y Venta. Agente Urbanizador											
Hacienda la Cartuja, S.A.	60%	-	15.366	137	(270)	214	15.310	-	17.496	(257)	(5.768)
c/Ángel Gelán, 2 Sevilla											
Promoción, Construcción y Venta											
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	30%	-	16.800	(98)	(679)	365	16.486	-	5.040	(94)	(94)
c/Ángel Gelán, 2 Sevilla											
Promoción, Construcción y Venta											
Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.	52%	-	15.000	(74)	(329)	(4.797)	9.874	-	7.800	(171)	(2.665)
c/Ángel Gelán, 2 Sevilla											
Promoción, Construcción y Venta											
Ziveransur, S.I. (*)	50%	-	3	20	-	-	3	-	2	-	-
c/Ángel Gelán, 2 Sevilla											
Prestación de servicios inmobiliarios											
Urbanismo Concertado, S.A. (*)	9,09%	-	6.600	(466)	(462)	14.902	21.040	-	600	-	-
Ayda. San Fco. Javier, 24 Sevilla											
Promoción, Construcción y Venta											
IDS Córdoba Patrimonial, S.L. (*)	100%	-	20	408	132	(122)	30	130	20	-	-
c/Ángel Gelán, 2 Sevilla											
Adquisición y arrendamiento de inmuebles											
IDS Hueva Patrimonial, S.L. (*)	100%	-	20	321	96	(89)	27	95	20	-	-
c/Ángel Gelán, 2 Sevilla											
Adquisición y arrendamiento de inmuebles											
IDS Andalucía Patrimonial, S.L. (*)	100%	-	20	355	88	(80)	28	87	20	-	-
c/Ángel Gelán, 2 Sevilla											
Adquisición y arrendamiento de inmuebles											
<b>Total</b>							<b>1.207</b>	<b>1.207</b>	<b>31.424</b>	<b>(522)</b>	<b>(8.589)</b>

(\*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2011.



OL0236029



OL0236030

## CLASE 8.<sup>a</sup>

INMOBILIARIA

Los datos relativos a la situación patrimonial de estas sociedades se han obtenido de las cuentas anuales auditadas por el mismo auditor de la Sociedad, en el caso de Parking Insur, S.A. del ejercicio 2012 y de las cuentas no auditadas del resto de las sociedades del Grupo. Dichas cuentas anuales serán formuladas conforme normativa local. La entidad realiza diversas operaciones con sociedades del Grupo y Asociadas que se indican en la Nota 17.

Al cierre del ejercicio 2012, la Sociedad registra en el epígrafe "Provisiones a largo plazo", una provisión por importe de 2.017 miles de euros (1.348 miles de euros al 31 de diciembre de 2011) en relación al patrimonio neto negativo de la sociedad participada Cominsur, S.A., una vez consideradas las plusvalías tácitas existentes al cierre del ejercicio 2012, en relación a las acciones que dicha sociedad posee de Inmobiliaria del Sur, S.A.. No obstante, la Sociedad tiene concedido al cierre del ejercicio 2012 y 2011 un préstamo participativo por importe de 6.000 miles de euros.

Con fecha 18 de febrero de 2011, los accionistas de la sociedad dependiente Hacienda la Cartuja, S.A. suscribieron un pacto de socios por el cual acordaron la gestión conjunta de la Sociedad, y en ejecución de dicho pacto, se acordó aumentar el capital social de "Hacienda la Cartuja, S.A." en 5.000.000 euros, con emisión de 50.000 nuevas acciones nominativas siendo adjudicadas 29.999 acciones a Inmobiliaria del Sur, S.A. y 20.001 acciones a "Cajasol Inversiones Inmobiliarias, S.A.". Como consecuencia de la ampliación de capital acordada, el capital social de la sociedad participada asciende a 15.366.000 euros representado por 153.660 acciones nominativas de 100 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Adicionalmente a dicha fecha, los accionistas de Hacienda la Cartuja, S.A. suscribieron un acuerdo por el que la gestión de dicha sociedad se realizará de forma conjunta entre ambos.

Con fecha 20 de diciembre de 2007 el Consejo de Administración de la sociedad filial Hacienda La Cartuja, S.A. aprobó la entrega de un dividendo a cuenta del ejercicio 2007 de 142,63 euros por acción, para todas las acciones que componen el capital social, que ascendió a 3.000 miles de euros. Adicionalmente, con fecha 20 de diciembre de 2007 la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas aprobó el reparto de un dividendo total de 1.000 miles de euros con cargo al saldo de la cuenta "Reservas voluntarias" de libre disposición. El ingreso financiero registrado por la Sociedad en concepto de dividendos recibidos por parte de Hacienda la Cartuja, S.A. ascendió a 2.400 miles de euros y se registró en el epígrafe "Ingresos de participaciones en capital" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007. Con fecha 15 de marzo de 2010, la Junta General Extraordinaria Universal celebrada por Hacienda la Cartuja, S.A., aprobó la novación extintiva de la deuda que tiene pendiente de pago con sus accionistas por importe de 3.000 miles de euros en concepto de dividendos del ejercicio 2007, sustituyendo dicha deuda por dos préstamos participativos, cuyo vencimiento inicial sería único el 15 de marzo de 2012. A dicha fecha, se ha formalizado la novación de dichos préstamos estableciéndose como vencimiento único el 15 de marzo de 2015 y fijando como tipo de interés, un interés garantizado que se liquidará anualmente y un tipo de interés condicionado a la obtención de beneficios después de impuestos, que añadirá un diferencial adicional al considerado en el tipo de interés garantizado.

Al 31 de diciembre de 2012, el importe correspondiente al citado préstamo correspondiente a la Sociedad por importe de 1.800 miles de euros, figura registrado en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2012 adjunto (véase Nota 17).

Durante el ejercicio 2012 la Sociedad ha registrado en resultados del ejercicio un deterioro por la participación de Hacienda la Cartuja, S.A. por un importe de 1.899 miles de euros (de 257 miles de euros en 2011). A la fecha de cierre del ejercicio 2012 y 2011, las pérdidas por deterioro totales efectuadas por la participación en Hacienda La Cartuja, S.A. ascienden a 7.667 y 5.768 miles de euros y las plusvalías realizadas por la venta de promociones de Hacienda La Cartuja, S.A. ascienden al 71,4% (71,03% en 2011) de las plusvalías existentes en el momento de la adquisición de esta participación. Los Administradores de la Sociedad estiman que, una vez consideradas las plusvalías existentes en los activos propiedad de esta sociedad participada que están pendientes de realizar a 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existe diferencia entre el coste neto de la participación y su importe recuperable.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0L0236031

Las actividades realizadas por las Sociedades filiales han sido las siguientes:

**Parking Insur S.A.:** su actividad consiste en explotar distintos aparcamientos propiedad de la Sociedad dominante, cedidos en arrendamiento.

**Hacienda La Cartuja, S.A.:** Esta Sociedad está participada en un 60% por Inmobiliaria del Sur S.A. y en un 40% por "Cajasol Inversiones Inmobiliarias, S.A." (CaixaBank). La Sociedad se encuentra inmersa en el desarrollo de promociones en el término municipal de Tomares (Sevilla), concretamente en el Plan Parcial Sector A Hacienda la Cartuja y en el Plan Parcial La Cartuja. Por otra parte, la promoción "Paseo de Rojas" en Lucena (Córdoba) tiene como pendiente de venta 1 vivienda, así como 11 garajes, 4 trasteros y 1 local. En el ejercicio 2007, esta Sociedad adquirió una parcela con calificación de suelo urbano consolidado de uso terciario comercial en el término municipal de Tomares. Con fecha 16 de febrero de 2011, la Sociedad ha obtenido la licencia de obras sobre rasante y actualmente se encuentra en obras con un 25% de grado de avance.

**Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.:** Es una Sociedad participada en un 30% por Inmobiliaria del Sur, S.A. y Azvi Promociones Inmobiliarias, S.L. y en un 40% por A.D.I.F.. Se constituyó en el ejercicio 2002 y compró las parcelas R-1 y R-2 del Proyecto de Compensación del Plan Especial "RENFE" del PGOU de Málaga a su accionista A.D.I.F.. Actualmente, la Sociedad ha finalizado las obras ejecutadas en la parcela R-1 y está comercializando las tres fases y los anexos desarrollados en esta parcela.

**Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.:** Se trata de una sociedad participada en un 52% por Inmobiliaria del Sur, S.A. y en un 48% por "Inmobiliaria Acinipo, S.A." (del Grupo Unicaja). Esta Sociedad cuenta con un solar para desarrollar una promoción en El Puerto de Santa María (Cádiz) y otro solar de uso terciario en Mairena del Aljarafe (Sevilla).

**Ziveransur, S.L.:** Sociedad participada junto con Azvi Promociones Inmobiliarias, S.L. al 50%. Se constituyó el 13 de enero de 2005 y en la actualidad se encarga de la gestión de las promociones de Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A..

**Cominsur, S.A.:** Sociedad participada 100% por Inmobiliaria del Sur, S.A. cuya actividad la constituye la promoción inmobiliaria. Esta sociedad adquirió en el ejercicio 2004 unos terrenos en el término municipal de Gines (Sevilla) con la finalidad de su clasificación y desarrollo urbanístico.

**IDS Andalucía Patrimonial, S.L.:** Sociedad participada 100% por Inmobiliaria del Sur, S.A. cuya actividad la constituye la adquisición y arrendamiento de inmuebles. Esta sociedad adquirió en el ejercicio 2009 un edificio de oficinas en la Avda. Diego Martínez Barrio, Sevilla, que se encuentra en régimen de arrendamiento.

**IDS Córdoba Patrimonial, S.L.:** Sociedad participada 100% por Inmobiliaria del Sur, S.A. cuya actividad la constituye la adquisición y arrendamiento de inmuebles. Esta sociedad adquirió en el ejercicio 2009 un edificio de oficinas en la c/ Alfonso XIII, Córdoba, que se encuentra en régimen de arrendamiento.

**IDS Huelva Patrimonial, S.L.:** Sociedad participada 100% por Inmobiliaria del Sur, S.A. cuya actividad la constituye la adquisición y arrendamiento de inmuebles. Esta sociedad adquirió en el ejercicio 2009 un edificio de oficinas en la c/ Santiago Apóstol, Huelva, que se encuentra en régimen de arrendamiento.

**Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.:** Sociedad participada 100% por Inmobiliaria del Sur, S.A. cuyo objeto social exclusivo es la adquisición mediante contrato de permuta de finca por obra futura de las parcelas MAB. 1.3., MAB 1.2. y UH-3, en el término municipal de Dos Hermanas (Sevilla) y el desarrollo sobre las mismas de una promoción inmobiliaria, que incluye su construcción, comercialización, venta y entrega a los compradores y adjudicatarios de las mismas.



OL0236032

**CLASE 8.ª**

En el ejercicio 2011, se produjo la liquidación y disolución de la sociedad participada "Lusandal Sociedad Inmobiliaria, S.A.", participada por la Sociedad en un 55% del capital social de la misma y con una inversión total de 27 miles de euros, íntegramente deteriorada a la fecha de la liquidación.

Las restantes sociedades filiales no han mantenido actividad alguna en el ejercicio 2012.

Las cuentas del ejercicio 2012 y 2011 adjuntas por ser las individuales de Inmobiliaria del Sur, S.A. no recogen los efectos de la consolidación del Grupo. En los ejercicios 2012 y 2011, de acuerdo con la normativa vigente los Administradores de Inmobiliaria del Sur, S.A. han preparado las cuentas anuales consolidadas del Grupo conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, cuentas consolidadas que desde el ejercicio 2005 se formulan conforme a estos estándares. A continuación se presenta un resumen de las mismas:

**Ejercicio 2012-**

	Miles de Euros	
	Inmobiliaria del Sur	Consolidado NIIF-UE
Activo no corriente	156.389	147.968
Activo corriente	111.202	145.263
<b>Total activo</b>	<b>267.591</b>	<b>293.231</b>
Capital y reservas	98.809	98.117
Pérdidas y ganancias	(16.895)	(18.077)
Acciones propias	(7.387)	(8.851)
Dividendo a cuenta	-	-
Ajustes por cambios de valor	(35)	(35)
<b>Patrimonio atribuible a Sociedad Dominante</b>	<b>74.492</b>	<b>71.154</b>
Socios externos	-	-
<b>Total Patrimonio</b>	<b>74.492</b>	<b>71.154</b>
Acreeedores no corrientes	114.974	124.781
Acreeedores corrientes	78.125	97.296
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>267.591</b>	<b>293.231</b>



OL0236033

**CLASE 8.ª**

- 800 1 000

**Ejercicio 2011-**

	Miles de Euros	
	Inmobiliaria del Sur	Consolidado NIIF-UE
Activo no corriente	153.540	143.270
Activo corriente	160.044	191.582
<b>Total activo</b>	<b>313.584</b>	<b>334.852</b>
Capital y reservas	95.998	96.004
Pérdidas y ganancias	5.132	4.364
Acciones propias	(6.915)	(8.379)
Dividendo a cuenta	(1.188)	(1.188)
Ajustes por cambios de valor	(40)	(40)
<b>Patrimonio atribuible a Sociedad Dominante</b>	<b>92.987</b>	<b>90.761</b>
Socios externos	-	-
<b>Total Patrimonio</b>	<b>92.987</b>	<b>90.761</b>
Acreedores no corrientes	77.185	88.923
Acreedores corrientes	143.412	155.168
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>313.584</b>	<b>334.852</b>

**d) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-**

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

	Miles de euros	
	2012	2011
Clientes por ventas	712	136
Clientes por prestación de servicios	2.176	1.492
Efectos comerciales a cobrar	437	564
Clientes de dudoso cobro	920	903
Grupo (Véase Nota 17)	7.127	5.336
Deudores diversos y personal	2.173	2.160
Activos por impuestos corrientes (Véase Nota 14)	290	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Véase Nota 14)	537	137
Deterioros	(920)	(903)
<b>Total</b>	<b>13.452</b>	<b>9.825</b>

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

El importe de "Efectos comerciales a cobrar" corresponde a los efectos entregados por los clientes de la actividad de promoción según las condiciones establecidas en los contratos privados de compraventa. Al 31 de diciembre de 2012 se habían producido impagos a su vencimiento de estos efectos por importe de 15 miles de euros (5 miles de euros en 2011), si bien la Sociedad no considera deterioro en este saldo dado que no se ha producido la entrega de los bienes.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**

CLASE 8.<sup>a</sup>



OL0236034

El saldo de "Clientes por prestaciones de servicios" corresponde a la facturación de la actividad de arrendamiento de inmuebles que se encuentra pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2012 y sobre la que no existen dudas de su cobrabilidad al tratarse, principalmente de la facturación del último mes del ejercicio y recibos pendientes de pequeños importes del ejercicio 2012 de diferentes arrendatarios que generalmente no presentan problemas de cobrabilidad.

Los saldos de clientes de arrendamiento se analizan individualmente de forma periódica. La Sociedad sigue el criterio de reclasificar al epígrafe "Clientes de dudoso cobro-Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" del balance de situación adjunto aquellos que considera incobrables, registrando el deterioro por aquella parte de su saldo que se considera no recuperable a través de las fianzas, avales, y otros conceptos entregados por el cliente. En la mayoría de los casos se encuentran en proceso judicial.

El importe de "Deudores diversos" recoge principalmente la cuenta a cobrar derivada de los derechos reconocidos a la Sociedad en virtud de sentencias firmes y ejecutables dictadas por el Tribunal Supremo. Además, la Sociedad registra en este epígrafe las cuentas a cobrar por importe de 316 miles de euros, originadas por las cuotas de comunidad de los inmuebles arrendados y repercutidas a sus inquilinos que no presentan problemas de cobrabilidad.

Durante el ejercicio 2012, la Sociedad ha registrado deterioros por un importe de 27 miles de euros en concepto de provisión, frente a la dotación de deterioro en 2011 por importe de 328 miles de euros. Así mismo durante el ejercicio 2012 ha aplicado provisión por cobros por importe de 9 miles de euros (41 miles de euros por cobros y de 6 miles de euros por fallidos en 2011) (véase nota 16-d).

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

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

## **9. Instrumentos financieros derivados y a valor razonable**

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

En los ejercicios 2012 y 2011 los únicos derivados que la Sociedad posee son derivados de tipo de interés.

*Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable*

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinarán con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.
- Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (Swaps o IRS), la Sociedad utiliza un modelo propio de valoración de IRS, utilizando como inputs las curvas de mercado de Euribor y



0L0236035

**CLASE 8.ª**

Swaps a largo plazo, para la determinación del valor razonable de las estructuras de derivados de tipos de interés. Para la determinación del valor razonable de los Collar y combinaciones de opciones, la Sociedad utiliza el modelo de valoración de opciones de Black & Scholes y sus variantes, utilizando a tal efecto las volatilidades de mercado para los strikes y vencimientos de dichas opciones.

La siguiente tabla presenta un análisis de los instrumentos financieros valorados con posterioridad agrupado en niveles 1 a 3 basado en el grado en que el valor razonable es observable.

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros inputs (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen inputs para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (inputs no observables).

	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos-Instrumentos Financieros	813	-	-	813
Pasivos-Instrumentos Financieros Derivados	-	(51)	-	(51)

*Derivados de Tipos de Interés-*

El objetivo de dichas contrataciones para riesgo de tipo de interés es acotar, mediante la contratación de Swaps paga fijo y recibe variable ó la contratación de collars (opciones), la fluctuación en los flujos de efectivo a desembolsar por el pago referenciado a tipos de interés variable (Euribor) de las financiaciones de la Sociedad.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por la Sociedad y vigentes al 31 de diciembre de 2012 y sus valores razonables al 31 de diciembre de 2012 son los siguientes:

Sociedad	Instrum.	Vencimiento	Nominal (Miles de euros)	Valor Razonable (Miles de Euros)	Tipo Fijo	Nominal Pte. 2013 (Miles de euros)	Tipo variable
Inmobiliaria del Sur	Collar	14/05/2014	12.000	(51)	6.00%-2,75%	2.250	Euribor 3 meses
<b>Total</b>			<b>12.000</b>	<b>(51)</b>	-	<b>2.250</b>	

El valor razonable de los derivados vigentes al 31 de diciembre de 2011 figuraba por importe de 83 miles de euros en el pasivo del balance de situación a dicha fecha.

La Sociedad ha optado por la contabilidad de coberturas que permite la normativa contable, designando adecuadamente las Relaciones de Cobertura en las que estos derivados financieros son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por la Sociedad, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando ó acotando el tipo de interés a pagar por la misma.



OL0236036

**CLASE 8.ª**

CONTABILIZACIÓN

El movimiento del valor razonable de los instrumentos financieros derivados, registrados en los epígrafes "Deudas a largo plazo-Derivados" y "Deudas a corto plazo-Derivados" del pasivo del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2012 y 2011 ha sido:

	Miles de Euros
<b>Saldo al 31-12-2010</b>	<b>2.229</b>
Aumento contra patrimonio neto (parte efectiva de la cobertura)	24
Aumentos contra pérdidas y ganancias (parte no efectiva de la cobertura)	14
Disminución contra pérdidas y ganancias (discontinuidades de la cobertura)	(88)
Disminuciones por pago de liquidaciones	(2.096)
<b>Saldo al 31-12-2011</b>	<b>83</b>
Aumento contra patrimonio neto (parte efectiva de la cobertura)	20
Aumentos contra pérdidas y ganancias (parte no efectiva de la cobertura)	1
Disminución contra pérdidas y ganancias (discontinuidades de la cobertura)	(10)
Disminuciones por pago de liquidaciones	(43)
<b>Saldo al 31-12-2012</b>	<b>51</b>

Por otra parte, el movimiento del epígrafe "Ajustes por cambios de valor-Operaciones de cobertura" del Patrimonio Neto del balance de situación en los ejercicios 2012 y 2011 ha sido:

	Miles de Euros
<b>Saldo al 31-12-2010</b>	<b>(1.026)</b>
Aumentos contra pasivo (parte efectiva de la cobertura)	(24)
Aumentos contra pérdidas y ganancias (devengo de intereses, liquidaciones y discontinuidades de la cobertura)	1.430
Efecto impositivo	(420)
<b>Saldo al 31-12-2011</b>	<b>(40)</b>
Aumentos contra pasivo (parte efectiva de la cobertura)	(20)
Aumentos contra pérdidas y ganancias (devengo de intereses, liquidaciones y discontinuidades de la cobertura)	27
Efecto impositivo	(2)
<b>Saldo al 31-12-2012</b>	<b>(35)</b>

Dichas Relaciones de Cobertura eran en ejercicios anteriores altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, la Sociedad acumula en Patrimonio Neto el cambio de valor razonable de los Instrumentos Financieros Derivados, por su parte efectiva, que a 31 de diciembre de 2012 asciende a un importe -35 miles de euros (-40 miles de euros al 31 de diciembre de 2011).

Durante el ejercicio 2012, se ha registrado en Patrimonio Neto un importe neto de -22 miles de euros (-444 miles de euros en el ejercicio 2011) y se ha procedido a reciclar de Patrimonio Neto a Gasto de intereses un importe de 27 miles de euros (1.430 miles de euros en el ejercicio 2011), a medida que se registraban los intereses de los pasivos financieros que estaban siendo cubiertos según las relaciones de cobertura designadas.

Las ineficiencias reconocidas en la cuenta de pérdidas y ganancias derivadas de la cobertura de flujos de efectivo ascienden a 1 miles de euros al 31 de diciembre de 2012, con el siguiente detalle:





OL0236037

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

	Miles de euros		
	Nominal	Valor razonable	Ineficiencia
Collar	12.000	51	1
	-	51	1

**Análisis de sensibilidad al tipo de interés**

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por la Sociedad dependen de la variación de la curva de tipos de interés del Euribor y de los Swaps a largo plazo. El valor razonable de dichos derivados, a 31 de diciembre de 2012, es de -51 miles de euros (-83 miles de euros en el ejercicio 2011).

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable a 31 de diciembre de 2012 y 2011) de los valores razonables de los derivados ante cambios en la curva de tipos de interés del euro (en miles de euros):

Sensibilidad (en miles de euros)	31.12.2012	31.12.2011
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	11	33
-0,5% (descenso en la curva de tipos)	(11)	(34)

El análisis de sensibilidad muestra que los derivados de tipos de interés registran disminuciones de su valor razonable negativo ante movimientos al alza de los tipos de interés ya que los tipos de interés futuros se situarían cercanos del tipo fijado con el IRS ó la nada superior del Collar, y por tanto, la Sociedad estaría cubierta ante movimientos de tipos de interés al alza. Ante movimientos de los tipos a la baja, el valor razonable negativo de dichos derivados se vería incrementado.

A pesar de haber sido designados como cobertura contable, debido a las relaciones de coberturas discontinuadas y a su vencimiento en el ejercicio 2013 la variación de valor razonable de este derivado que se registraría en Patrimonio Neto sería de un 70%. El restante 30% impactaría en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Adicionalmente, la Sociedad ha realizado el análisis de sensibilidad para los importes de deuda financiera a tipo variable, arrojando la conclusión de que un aumento en un 0,5% de los tipos de interés haría fluctuar el importe del gasto financiero en 807 miles de euros. Al tener los derivados de tipos de interés contratados, dicha sensibilidad se vería disminuida parcialmente en un nominal correspondiente a 2.250 miles de euros de esa deuda financiera (dicho importe corresponde al nominal vivo de los derivados vigentes a 31 de diciembre de 2012).

**Políticas de gestión de riesgos**

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OL0236038

a) *Riesgo de tipo de interés-*

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

Durante el ejercicio 2011, se produjeron los vencimientos de los instrumentos financieros de cobertura IRS, que se contrataron al objeto de gestionar la exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. En este sentido, los Administradores de la Sociedad decidieron no contratar nuevos instrumentos financieros de cobertura, referenciado la deuda financiera principalmente a tipos de interés variables (Euribor).

La estructura de riesgo financiero al 31 de diciembre de 2012 es la siguiente: de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 163.994 miles de euros, 2.250 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo de interés variable protegido por instrumentos financieros derivados (collar), 2.631 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

b) *Riesgo de liquidez-*

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

La siguiente tabla detalla el análisis de la liquidez de la Sociedad para sus instrumentos financieros derivados. El cuadro se ha elaborado a partir de los flujos netos efectivos sin descontar. Cuando dicha liquidación (a cobrar o a pagar) no es fija, el importe ha sido determinado con los implícitos calculados a partir de la curva de tipos de interés.

	Miles de euros				
	Menos de 1 Mes	1-3 Meses	3 Meses - 1 Año	1-5 Años	+ 5 Años
Collar de tipo de interés	-	(16)	(30)	(5)	-
<b>TOTAL</b>	-	<b>(16)</b>	<b>(30)</b>	<b>(5)</b>	-

La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. Este hecho, unido a la alta exposición del sistema financiero español a los activos relacionados con el sector inmobiliario, se ha traducido en un endurecimiento de las condiciones de financiación al sector y en mayores restricciones de acceso a la misma, que han provocado graves problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector.

La Sociedad ha hecho frente a este paulatino deterioro del sector y al endurecimiento de las condiciones financieras, gracias a su bajo endeudamiento (LTV del 33,07%), su capacidad para generar recursos y su fuerte vocación patrimonialista, con una cartera de inmuebles destinados a arrendamiento y uso propio, con un valor de mercado a 31 de diciembre de 2012 de 376.855 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2012 se encontraba en un 55,21% libre de cargas y gravámenes.

No obstante lo anterior, la Sociedad puso en marcha a finales del ejercicio 2011 un proceso de reestructuración de su modelo financiero que ha concluido durante el ejercicio 2012 y por el que la Sociedad ha transformado su financiación corporativa, que hasta el ejercicio 2011 se encontraba instrumentada en préstamos personales a medio plazo y pólizas de crédito a corto plazo, en préstamos a largo plazo con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**

CLASE 8.<sup>a</sup>



OL0236039

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2012 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 11.851 miles de euros (24.712 miles de euros en el ejercicio 2011) y el importe de los activos realizables a corto plazo que figuran en el balance de situación adjunto es superior a los obligaciones a corto plazo.
- Los compromisos contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2012 ascienden a 5.324 miles de euros (10.358 miles de euros en el ejercicio 2011).
- El endeudamiento neto de la Sociedad, en porcentaje sobre el valor de tasación de la inversión en inmuebles de uso propio y para arrendamiento y las existencias a coste, (GAV), asciende al 33,07%.
- La Sociedad puede disponer de cantidades adicionales a las dispuestas a 31 de diciembre de 2012 de préstamos hipotecarios para financiar la ejecución de las obras, por importe de 22.426 miles de euros, de los cuales 11.221 miles de euros corresponden a disposiciones pendientes por certificaciones de obra, y 11.205 miles de euros corresponden a disposiciones vinculadas a entrega de viviendas.
- Dispone así mismo de terrenos y solares y promociones cuyo valor de coste y valor de mercado asciende a 21.958 miles de euros libre de cargas y gravámenes y sin financiación asociada.
- Tras la finalización del proceso de transformación del modelo financiero y con toda su financiación corporativa convertida en financiación a largo plazo, la Sociedad mantiene aproximadamente un porcentaje del 55,21% de sus inmuebles destinados a arrendamiento y uso propio, cuyo valor de mercado a 31 de diciembre de 2012 asciende a 208.077 miles de euros, libre de cargas y gravámenes.

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

Respecto a la estructura de capital que la Sociedad aún tiene establecida al 31 de diciembre de 2012, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 101.114 miles de euros (Nota 13) y "Pasivo corriente" por importe de 62.880 miles de euros (Nota 13). A la fecha actual, la Sociedad no tiene deuda financiera sujeta al cumplimiento de covenants contractuales o covenants financieros, al haberse cancelado, para su transformación en operaciones nuevas, los contratos que las incluían al 31 de diciembre de 2011.

*c) Riesgo de crédito-*

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

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante ya que, 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.

*d) Riesgo de tipo de cambio-*

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



OL0236040

**CLASE 8.<sup>a</sup>****10. Existencias**

El movimiento experimentado por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 2012 ha sido el siguiente:

	Miles de euros					
	31/12/2011	Adiciones	Retiros	Trasposos inversión inmobiliaria (Nota 6)	Trasposos	31/12/2012
Terrenos y solares	46.884	755	-	293	(1.688)	46.244
Obra en curso de construcción de ciclo corto	11.574	2.884	-	-	(13.272)	1.186
Obra en curso de construcción de ciclo largo	3.757	1.355	-	-	1.688	6.800
Edificios construidos	61.481	254	(26.835)	(699)	13.272	47.473
Deterioro de terrenos y solares	(957)	(9.899)	-	-	-	(10.856)
Deterioro de obra en curso	(326)	-	-	-	326	-
Deterioro de edificios construidos	(1.339)	(6.308)	297	-	(326)	(7.676)
Anticipos de proveedores	7	-	(7)	-	-	-
<b>Total</b>	<b>121.081</b>	<b>(10.959)</b>	<b>(26.545)</b>	<b>(406)</b>	<b>-</b>	<b>83.171</b>

El movimiento experimentado por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 2011 ha sido el siguiente:

	Miles de euros				
	31/12/2010	Adiciones	Retiros	Trasposos (Nota 6)	31/12/2011
Terrenos y solares	46.360	4.281	-	(3.757)	46.884
Obra en curso de construcción de ciclo corto	16.725	8.381	-	(13.532)	11.574
Obra en curso de construcción de ciclo largo	6.796	-	-	(3.039)	3.757
Edificios construidos	57.857	443	(16.466)	19.647	61.481
Deterioro de terrenos y solares	(940)	(17)	-	-	(957)
Deterioro de obra en curso	-	(326)	-	-	(326)
Deterioro de edificios construidos	-	(1.339)	-	-	(1.339)
Anticipos de proveedores	8	-	(1)	-	7
<b>Total</b>	<b>126.806</b>	<b>11.423</b>	<b>(16.467)</b>	<b>(681)</b>	<b>121.081</b>

En general, todas las promociones en curso y edificios construidos son edificios de viviendas, que normalmente incluyen garajes, trasteros y locales.

A 31 de diciembre de 2012 y 2011, dentro del epígrafe de "Existencias" se incluyen viviendas afectadas por hipotecas en garantía de préstamos subrogables por diversas entidades financieras, hipotecas en las que, en su momento, se subrogarán los futuros compradores. El coste total de las viviendas cuyos préstamos se encontraban pendientes de subrogación al cierre del ejercicio asciende a, aproximadamente, 51.173 y 74.223 miles de euros en 2012 y 2011, respectivamente.

El importe de gastos financieros correspondientes a financiación específica y genérica registrado como coste de las existencias a 31 de diciembre de 2012 y 2011 asciende a 4.009 y 4.137 miles de euros, respectivamente.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**

PROPIEDAD



0L0236041

Los compromisos de venta de promociones contraídos por la Sociedad con clientes al 31 de diciembre de 2012, sobre los cuales no existen dudas sobre su formalización en escrituras públicas de compraventa ascienden a 5.324 miles de euros, de los cuales 1.130 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Anticipos de clientes-Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a corto plazo" del pasivo del balance de situación adjunto.

La Sociedad tiene registrado en el epígrafe "Existencias-Terrenos y solares" un importe total bruto que asciende a 46.244 miles de euros. Para explicar las evidencias tomadas y concluir que el valor neto realizable o valor de mercado es superior al coste, se ha efectuado un doble análisis en función de la situación y fecha de compra de los suelos:

- *Existencias para las que existen tasaciones y/o valoraciones recientes*

Se han realizado tasaciones y valoraciones sobre terrenos y solares principalmente a diciembre de 2012, cuyo coste a 31 de diciembre de 2012, asciende a 43.287 miles de euros. En todos los casos, las tasaciones han sido realizadas por tasadores homologados e inscritos en el Registro del Banco de España. El método de valoración empleado ha sido el residual dinámico. Como consecuencia de dichas tasaciones y valoraciones la Sociedad ha dotado provisión por deterioro en el ejercicio 2012 de 9.899 miles de euros (17 miles de euros en 2011).

- *Existencias que no han sido objeto de tasación externa*

El importe de los terrenos y solares para los que no se ha estimado necesario realizar una valoración a 31 de diciembre de 2012 asciende a 2.957 miles de euros y se corresponden principalmente a suelos y solares adquiridos por la Sociedad con anterioridad al ejercicio 2000. En este sentido, la Sociedad ha realizado el "Test de deterioro" sobre dichos terrenos y solares, estimando los costes a incurrir hasta la terminación de la promoción y el precio de venta a la finalización de la misma. En este sentido, la Sociedad dispone de referencias válidas de precio de venta al tratarse en la mayor parte de los casos de suelos en los que la Sociedad ha desarrollado ya promociones. Adicionalmente, este cálculo ha sido sometido a un test de estrés mediante la reducción de los precios de venta en un 10%, alargamiento del periodo de comercialización en tres años y utilizando tasas de descuento de mercado, concluyéndose que el precio de compra del suelo soporta este test de estrés.

En opinión de los Administradores de la Sociedad y en relación con las promociones en curso y edificios construidos, la Sociedad ha estimado necesario para determinadas promociones en curso y construidas registrar en el ejercicio 2012 una provisión por deterioro por importe de 6.308 miles de euros en base al análisis de recuperabilidad del coste incurrido en las mismas sometiéndose a un test de estrés mediante reducción de precios y alargamiento del periodo de comercialización. Finalmente, la sociedad dispone de tasaciones de las promociones en curso y edificios construidos más relevantes que refrendan las conclusiones del análisis realizado.

## **11. Patrimonio Neto y Fondos Propios**

### **Capital social-**

El capital social lo componen 16.971.847 acciones de 2 euros de valor nominal por acción.

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

Hasta el 31 de diciembre de 2006, la totalidad de las acciones de la Sociedad cotizaban en el mercado de corros de la Bolsa de Valores de Madrid.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**

CLASE 8.<sup>a</sup>



OL0236042

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad de fecha 24 de junio de 2006 acordó autorizar al Consejo de Administración para solicitar la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad en la Bolsa de Valores de Valencia, y una vez admitidas a cotización solicitar la admisión a cotización de las acciones en el mercado continuo bajo la modalidad de contratación de Valores con fijación de precios únicos "fixing".

Con fecha 7 de febrero de 2007, la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Valencia admitió a cotización las acciones de la Sociedad y finalmente la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con fecha 11 de octubre de 2007 decidió la integración de las acciones de la Sociedad en el sistema de interconexión bursátil.

Las Sociedad está cotizando en el sistema de interconexión bursátil en la modalidad "fixing" desde el día 5 de noviembre de 2007.

La Junta General de Accionistas celebrada el 5 de mayo de 2012, acordó autorizar durante doce meses al Consejo de Administración y al Administrador Único u órgano de Administración de las sociedades filiales para la adquisición derivativa de acciones propias, con los siguientes límites:

Número máximo:	1.250.000 acciones
Precio mínimo:	2 euros
Precio máximo:	30 euros
Plazo de duración:	12 meses

La Junta General de Accionistas celebrada el 28 de mayo de 2011, acordó autorizar durante doce meses al Consejo de Administración y al Administrador Único de las sociedades filiales para la adquisición derivativa de acciones propias, con los siguientes límites:

Número máximo:	1.250.000 acciones
Precio mínimo:	2 euros
Precio máximo:	50 euros
Plazo de duración:	12 meses

A 31 de diciembre de 2012 y 2011, empresas vinculadas a Inmobiliaria del Sur, S.A. mantenían en su cartera las siguientes acciones:

Empresas	Número de Acciones	
	2012	2011
Parking Insur, S.A.	378.756	378.756
Cominsur, S.A.	70.654	70.654
Coopinsur, S.A.	40.626	40.626
<b>Total</b>	<b>490.036</b>	<b>490.036</b>

Los precios medios de adquisición de estas acciones, son los siguientes:



0L0236043

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

Empresas	Euros	
	2012	2011
Parking Insur, S.A.	2,871	2,871
Cominsur, S.A.	2,916	2,916
Coopinsur, S.A.	4,190	4,190

Según la información de la que disponen los Administradores de Inmobiliaria del Sur, S.A., ninguna sociedad accionista, excepto Inversiones Agrícolas Industriales y Comerciales, S.L. (con el 11,06% a 31 de diciembre de 2012), posee directamente participaciones superiores al 10% del capital social.

**Reserva legal-**

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

Al cierre del ejercicio 2012 esta reserva se encontraba completamente constituida.

**Reserva estatutaria-**

De acuerdo con lo establecido en los Estatutos Sociales debe destinarse a Reservas estatutarias el 10% del resultado del ejercicio.

**Acciones Propias-**

Al amparo de la Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y con el objetivo único de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones y dentro de los límites establecidos en la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas para la adquisición de acciones propias, con fecha 6 de febrero de 2008 la Sociedad suscribió con Mediación Bursátil, S.V., S.A., un contrato de liquidez para la realización de operaciones de compra y venta de acciones propias de la Sociedad. Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad posee 461.304 acciones propias representativas del 3,30% de su capital social (368.726 acciones en 2011).

Al cierre del ejercicio 2012 la Sociedad tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de acciones	Valor nominal (euros)	Precio medio de adquisición (euros)	Coste total de adquisición (miles de euros)
Acciones propias al cierre del ejercicio 2012	461.304	2	16,01	7.387

Al cierre del ejercicio 2011 la Sociedad tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:



OL0236044

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

	Nº de acciones	Valor nominal (euros)	Precio medio de adquisición (euros)	Coste total de adquisición (miles de euros)
Acciones propias al cierre del ejercicio 2011	368.726	2	18,75	6.915

**12. Provisiones largo plazo**

El movimiento y la composición de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre del 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Provisiones Para Impuestos	Provisiones por Responsabilidades	Total
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>172</b>	<b>946</b>	<b>1.118</b>
Dotaciones del ejercicio	38	1.100	1.138
Excesos	(15)	-	(15)
Aplicaciones por pago	(12)	-	(12)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>183</b>	<b>2.046</b>	<b>2.229</b>
Dotaciones del ejercicio	120	5.442	5.562
Excesos	(16)	-	(16)
Aplicaciones por pago	(51)	(10)	(61)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>236</b>	<b>7.478</b>	<b>7.714</b>

La Sociedad mantiene registrado en el epígrafe "Provisiones por Responsabilidades", la estimación de las provisiones necesarias para cubrir responsabilidades en el desarrollo de sus actividades, en las que la probabilidad de que se tenga que atender a una obligación es mayor que de lo contrario, así como la provisión en relación con posibles riesgos derivados de las sociedades dependientes.

**13. Deudas a largo y corto plazo****a) Pasivos financieros a largo plazo-**

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	Total
<b>Débitos y partidas a pagar</b>	<b>101.114</b>	<b>-</b>	<b>1.106</b>	<b>102.220</b>
<b>Derivados</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>51</b>	<b>51</b>
<b>Total</b>	<b>101.114</b>	<b>-</b>	<b>1.157</b>	<b>102.271</b>

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:





OL0236045

**CLASE 8.ª**

	Miles de Euros			
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	Total
<b>Débitos y partidas a pagar</b>	68.169	-	1.013	<b>69.182</b>
<b>Derivados</b>	-	-	83	<b>83</b>
<b>Total</b>	<b>68.169</b>	-	<b>1.096</b>	<b>69.265</b>

**b) Pasivos financieros a corto plazo-**

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	Total
<b>Débitos y partidas a pagar</b>	62.880	-	51	<b>62.931</b>
<b>Total</b>	<b>62.880</b>	-	<b>51</b>	<b>62.931</b>

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	Total
<b>Débitos y partidas a pagar</b>	125.630	-	1.570	<b>127.200</b>
<b>Total</b>	<b>125.630</b>	-	<b>1.570</b>	<b>127.200</b>

La composición de los epígrafes "Deudas con entidades de crédito" corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2012 es la siguiente:

	Miles de euros				
	Límite	Corriente		No corriente	Total
		Vencimiento a corto plazo	Vencimiento a largo plazo		
Pólizas de crédito	950	750	-	196	946
Préstamos hipotecarios subrogables	58.417	2.579	33.412	-	35.991
Préstamos hipotecarios sobre solares	22.437	5.802	16.635	-	22.437
Préstamos hipotecarios sobre inversiones					
Inmobiliarias	100.928	1.788	-	99.140	100.928
Otros préstamos	3.281	1.503	-	1.778	3.281
Intereses devengados no vencidos	-	411	-	-	411
	<b>186.013</b>	<b>12.833</b>	<b>50.047</b>	<b>101.114</b>	<b>163.994</b>



OL0236046

**CLASE 8.ª**

CREDITARIA

El importe incluido dentro de otros préstamos corresponde a tres préstamos bancarios con garantía personal.

Del importe de los préstamos hipotecarios dispuestos a 31 de diciembre de 2012, sólo 10.169 miles de euros tienen vencimiento en el ejercicio 2013. Por otro lado, del total de los préstamos hipotecarios dispuestos, 35.991 miles de euros corresponden a inmuebles pendientes de entrega y subrogación por parte de los compradores, 22.437 miles de euros a préstamos hipotecarios sobre solares y 100.928 miles de euros a préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias.

La composición de los epígrafes "Deudas con entidades de crédito" corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

	Miles de euros				
	Límite	Corriente		No corriente	Total
		Vencimiento a corto plazo	Vencimiento a largo plazo		
Pólizas de crédito	48.525	32.532	-	13.087	45.619
Préstamos hipotecarios subrogables	85.662	2.730	56.864	-	59.594
Préstamos hipotecarios sobre solares	25.267	7.262	18.005	-	25.267
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	20.805	61	-	20.744	20.805
Otros préstamos	42.099	7.761	-	34.338	42.099
Intereses devengados no vencidos	-	415	-	-	415
	<b>222.358</b>	<b>50.761</b>	<b>74.869</b>	<b>68.169</b>	<b>193.799</b>

El detalle de la deuda con entidades de crédito no corriente y corriente con vencimiento a largo plazo por año de vencimiento es el siguiente:

**Ejercicio 2012-**

Año	Miles de Euros		
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Total
2014	5.610	8.776	14.386
2015	6.658	13.337	19.995
2016	7.420	2.924	10.344
2017	4.569	2.725	7.294
2018 y siguientes	76.857	22.285	99.142
	<b>101.114</b>	<b>50.047</b>	<b>151.161</b>



OL0236047

**CLASE 8.ª****Ejercicio 2011-**

Año	Miles de Euros		
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Total
2013	21.232	9.330	30.562
2014	8.471	9.841	18.312
2015	7.360	10.010	17.370
2016	6.285	4.007	10.292
2017 y siguientes	24.824	41.681	66.502
	<b>68.169</b>	<b>74.869</b>	<b>143.038</b>

El importe de los gastos financieros devengados por los préstamos hipotecarios durante los ejercicios 2012 y 2011 han ascendido a 7.491 y 3.137 miles de euros, respectivamente.

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

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	2012		2011	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	8.478	48,94%	10.227	66,86%
Resto	8.845	51,06%	5.068	33,14%
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>17.323</b>	<b>100%</b>	<b>15.295</b>	<b>100%</b>
PMPE (días) de pagos	74,76	-	23,26	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	70	-	193	-

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación. Se incluyen, por operatividad de la herramienta de gestión de la Sociedad, los pagos realizados a proveedores que tienen vigentes contratos de prestación de servicios formalizados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 15/2010, de 5 de julio, y que, en la mayoría de los casos, tienen establecidos periodos de pago superiores al plazo máximo legal de pago aplicable según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**

0,03 EUROS



0L0236048

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2012 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 75 días.

#### **14. Administraciones Públicas y Situación Fiscal**

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

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

##### Saldos deudores

	Miles de Euros	
	2012	2011
Hacienda Pública deudora por IS	290	-
Hacienda Pública IVA soportado diferido	537	137
<b>Total</b>	<b>827</b>	<b>137</b>

##### Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	2012	2011
Pasivos por impuestos corrientes	-	1.579
Hacienda Pública IVA repercutido diferido	517	10
Hacienda Pública Acreedor por IVA	792	1.521
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	107	101
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	60	53
<b>Total</b>	<b>1.476</b>	<b>3.264</b>

La Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones y lucha contra el fraude modificó la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, añadiendo una nueva letra f) al número 2º del apartado Uno del artículo 84, en el que se incluye como un nuevo supuesto de inversión del sujeto pasivo a las certificaciones de obra, entre otros, de contratos directamente formalizados por el promotor y el contratista o por el contratista principal u otros subcontratistas, que tengan por objeto la urbanización de terrenos o la construcción de edificaciones. La mayor parte del saldo acreedor registrado en el epígrafe "Hacienda Pública IVA repercutido diferido" se corresponde con el IVA de las certificaciones de obra con inversión del sujeto pasivo pendientes de devengo al estar aún pendientes de pago conforme a lo establecido en el artículo 75 de la Ley del IVA.

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OL0236049

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

El grupo formado por Inmobiliaria del Sur, S.A., como sociedad dominante y Parking Insur, S.A., Inversiones Sevillanas, S.A.I., Coopinsur, S.A., Cominsur, S.A., IDS Andalucía Patrimonial, S.L., IDS Huelva Patrimonial, S.L., IDS Córdoba Patrimonial, S.L. y Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L. como sociedades dependientes, tributa en Régimen de Consolidación Fiscal.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2012 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>			<b>(24.053)</b>
Diferencias permanentes -	669	-	669
Diferencia temporales-			
Con origen en el ejercicio	13.382	(127)	13.255
Con origen en ejercicios anteriores	244	-	244
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	217	-	217
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-
<b>Base imponible fiscal individual</b>	<b>14.512</b>	<b>(127)</b>	<b>(9.668)</b>
Variaciones derivadas de la consolidación fiscal	12	(1.208)	(1.196)
	<b>12</b>	<b>(1.208)</b>	<b>(1.196)</b>
<b>Base imponible del grupo fiscal</b>	<b>14.524</b>	<b>(1.335)</b>	<b>(10.864)</b>

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2011 es la siguiente:



0L0236050

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>			<b>6.688</b>
Diferencias permanentes -	671	-	671
Diferencia temporales-			
Con origen en el ejercicio	-	(127)	(127)
Con origen en ejercicios anteriores	3.789	-	3.789
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	-	(157)	(157)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-
<b>Base imponible fiscal individual</b>	<b>4.460</b>	<b>(284)</b>	<b>10.863</b>
Variaciones derivadas de la consolidación fiscal	-	(504)	(504)
	-	(504)	(504)
<b>Base imponible grupo fiscal antes compensación BIN</b>	<b>4.460</b>	<b>(788)</b>	<b>10.360</b>
<b>Compensación bases imponibles negativas</b>	-	(4)	(4)
<b>Base imponible grupo fiscal</b>	<b>4.460</b>	<b>(792)</b>	<b>10.356</b>

**c) Impuestos reconocidos en el Patrimonio neto-**

El detalle de los impuestos reconocidos directamente en el Patrimonio es el siguiente:

**Ejercicio 2012**

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Por impuesto corriente-</b>	-	-	-
<b>Total impuesto corriente</b>	-	-	-
<b>Por impuesto diferido-</b>			
Operaciones de cobertura	(3)	-	(3)
<b>Total impuesto diferido</b>	<b>(3)</b>	-	<b>(3)</b>
<b>Total impuesto reconocido directamente en Patrimonio</b>	<b>(3)</b>	-	<b>(3)</b>



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES



OL0236051

#### Ejercicio 2011

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Por impuesto corriente-</b>			
<b>Total impuesto corriente</b>	-	-	-
<b>Por impuesto diferido-</b>			
Operaciones de cobertura	(420)	-	(420)
<b>Total impuesto diferido</b>	<b>(420)</b>	-	<b>(420)</b>
<b>Total impuesto reconocido directamente en Patrimonio</b>	<b>(420)</b>	-	<b>(420)</b>

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

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

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

	Miles de euros	
	2012	2011
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>(24.053)</b>	<b>6.688</b>
<b>Cuota al 30%</b>	7.216	(2.006)
<b>Impacto diferencias temporarias</b>	-	-
<b>Deducciones:</b>	<b>143</b>	<b>652</b>
Por doble imposición	119	368
Por reinversión	24	284
<b>Compensación bases imponibles negativas:</b>	-	-
<b>Diferencias permanentes</b>	<b>(201)</b>	<b>(202)</b>
<b>Total (gasto)/ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>7.158</b>	<b>(1.556)</b>

La Sociedad se ha acogido a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios (por venta de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2011) previsto en el artículo 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, habiendo ascendido la base de la deducción realizada en el ejercicio 2012 a 199 miles de euros. El Grupo fiscal ha reinvertido el importe acogido a la deducción por reinversión dentro del plazo legal. La Sociedad se acogió asimismo a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios en ejercicios anteriores, ascendiendo el importe de la base de la deducción en cada uno de los ejercicios anteriores a: 2011 (2.367 miles de euros), 2010 (5.403 miles de euros), 2009 (5.861 miles de euros), 2008 (2.069 miles de euros) 2007 (6.173 miles de euros), 2006 (226 miles de euros), 2005 (127 miles de euros), y 2004 (671 miles de euros). El Grupo Fiscal ha reinvertido el importe acogido a la deducción de estos ejercicios dentro de los plazos legalmente establecidos.



CLASE 8.<sup>a</sup>

IMPUESTO



OL0236052

**e) Desglose del gasto por impuesto sobre sociedades-**

El desglose del gasto por impuesto sobre sociedades en 2012 y 2011 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2012	2011
<b>Impuesto corriente:</b>		
Por operaciones continuadas	11.276	(505)
<b>Impuesto diferido:</b>		
Por operaciones continuadas	(4.118)	(1.051)
<b>Total gasto por impuesto</b>	<b>7.158</b>	<b>(1.556)</b>

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

El detalle del saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
<b>Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):</b>		
Deterioros de instrumentos de patrimonio	2.722	883
Operaciones de cobertura	15	21
Gastos financieros no deducibles 2012	2.180	-
Deducciones y bonificaciones pendientes de aplicar	25	-
Bases Imponibles Negativas	3.259	-
<b>Total activos por impuesto diferido</b>	<b>8.201</b>	<b>904</b>

La Sociedad registra en este epígrafe principalmente, un importe de 2.722 miles de euros, en relación al activo por impuesto diferido por deterioros en instrumentos financieros de las sociedades participadas. Adicionalmente, la Sociedad tiene registrado un importe de 2.180 miles de euros en relación a la limitación en la deducibilidad de los gastos financieros en el impuesto sobre sociedades en base a el Real Decreto-ley 12/2012, de 30 de marzo, por el que se introducen diversas medidas tributarias y administrativas dirigidas a la reducción del déficit público, entre otras medidas, una nueva redacción del artículo 20 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, así como la posterior resolución de la Dirección General de Tributos de fecha 16 de julio de 2012. En este sentido, dicho importe de 2.180 miles de euros se corresponde con el activo por impuesto diferido del Grupo fiscal, del cual un importe de 2.176 miles de euros han sido asignados a Inmobiliaria del Sur, S.A. y el resto por importe de 4 miles de euros han sido asignados al resto de las sociedades dependientes del Grupo fiscal.

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación adjunto por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, es probable que dichos activos sean recuperados.

Al cierre del ejercicio 2012, el vencimiento de las bases imponibles negativas pendientes de compensar registradas en el balance de situación adjunto era el siguiente:





OL0236053

**CLASE 8.ª**

PASIVOS

	Miles de Euros	Vencimiento
<b>Bases imponibles negativas:</b>		
Base del ejercicio 2012	10.864	2030
<b>Total</b>	<b>10.864</b>	-

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

El detalle del saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
<b>Diferencias temporarias (Impuestos diferidos):</b>		
Libertad de amortización. Ley 2/1985	338	351
Libertad de amortización. Ley 4/2008	2.272	2.322
Amortización acelerada	930	891
Diferimiento de reinversión	224	234
Operaciones a plazo	318	318
1ª aplicación del N.P.G.C.	304	370
<b>Total pasivos por impuesto diferido</b>	<b>4.386</b>	<b>4.486</b>

La Sociedad tiene diversos elementos de su inmovilizado acogidos al beneficio de amortización acelerada previsto en el Real-Decreto Ley 3/1993, consistente en que la amortización fiscal de estos elementos será 1,5 veces el coeficiente máximo previsto en las tablas de amortización fiscal vigentes. La Sociedad registra el efecto impositivo del exceso de amortización fiscal sobre amortización contable con abono al epígrafe de "Pasivos por impuesto diferido", dado que la finalización de la amortización fiscal y por tanto la reversión del impuesto diferido se producirá en un plazo superior a 1 año. El importe registrado en concepto de pasivo por impuesto diferido en relación a lo previsto en el Real Decreto Ley 3/1993 asciende a 930 y 891 miles de euros al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente.

La Sociedad ha registrado un ajuste positivo en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades como consecuencia de la aplicación del beneficio fiscal introducido por la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprime el gravamen del Impuesto sobre el Patrimonio y se introducen otras modificaciones en la normativa tributaria, relativo a la libertad de amortización de inversiones nuevas. El importe registrado al 31 de diciembre de 2012, por este concepto en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos", asciende a 2.272 miles de euros.

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

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2008 (2007 para el ejercicio 2011) y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2009 (2008 para el ejercicio 2011) y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
del Balance



OL0236054

### **15. Fianzas recibidas y constituidas por operaciones de arrendamientos de inmuebles**

Las fianzas recibidas en operaciones de arrendamiento de inmuebles ascienden, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, a 1.106 y 1.013 miles de euros, respectivamente que se encuentran clasificadas en el epígrafe "Deudas a largo plazo- otros pasivos financieros" del pasivo no corriente del balance adjunto.

Por otra parte, las fianzas constituidas por la Sociedad en este tipo de operaciones registradas en el epígrafe "Inversiones financieras" del activo no corriente del balance de adjunto, ascienden a 1.035 y 995 miles de euros (Nota 8) en 2012 y 2011, respectivamente.

### **16. Ingresos y gastos**

#### **a) Importe neto de la cifra de negocios-**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2012 y 2011 correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad es como sigue:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Ventas de inmuebles	33.226	24.105
Arrendamiento de inmuebles	13.239	14.894
Ingresos por construcción	6.405	212
Ingresos de gestión	472	232
<b>Total Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>53.342</b>	<b>39.443</b>

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad mantiene una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 5.324 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) mencionadas, ascienden a 1.130 miles de euros al 31 de diciembre de 2012, y tienen como contrapartida el epígrafe de "Acreedores comerciales-Anticipos de clientes" del balance de situación adjunto del ejercicio 2012.

La totalidad de las preventas suscritas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2012 se encuentran sujetas a cláusulas de indemnización por demora. En este sentido, la Dirección de la Sociedad no ha estimado impacto negativo alguno por este concepto en las cuentas anuales, al no existir ni estar previstos retrasos en la fecha de entrega de las promociones actualmente en curso, ninguna de las cuales ha sido paralizada por la Sociedad.

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

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

La totalidad de los ingresos de construcción y prácticamente la totalidad de los ingresos de gestión se corresponden a contratos formalizados entre la Sociedad y determinadas empresas del Grupo.



OL0236055

**CLASE 8.ª****b) Aprovisionamientos-**

La composición del saldo de este epígrafe del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2012 y 2011 adjunta, se presenta a continuación:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Compras y adiciones de terrenos y solares	595	2.673
Trabajos realizados por terceros en obras	10.266	9.511
Variación de existencias de terrenos y solares	640	(284)
Pérdidas por deterioro de terrenos y solares	9.899	17
Otros aprovisionamientos	(9)	(19)
<b>Total aprovisionamientos</b>	<b>21.391</b>	<b>11.898</b>

**c) Gastos de personal-**

La composición del saldo de gastos de personal de los ejercicios 2012 y 2011 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Sueldos y salarios y asimilados	2.555	2.774
Seguridad social a cargo de la empresa	573	544
	<b>3.128</b>	<b>3.318</b>

**d) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones de operaciones comerciales-**

Los movimientos habidos en las diferentes provisiones para operaciones de tráfico durante el ejercicio 2012 y 2011 se presentan a continuación:

**Ejercicio 2012**

	Miles de Euros		
	Deterioro de Deudores	Provisión para Obras	Total
Saldo inicial	903	20	923
Dotaciones	26	90	116
Aplicaciones	(9)	(20)	(29)
<b>Saldo final</b>	<b>920</b>	<b>90</b>	<b>1.010</b>



OL0236056

CLASE 8.ª

## Ejercicio 2011

	Miles de Euros		
	Deterioro de Deudores	Provisión para Obras	Total
Saldo inicial	622	5	627
Dotaciones	328	124	452
Aplicaciones	(47)	(109)	(156)
Excesos	-	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>903</b>	<b>20</b>	<b>923</b>

Por tanto, el epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones de operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 presenta el siguiente desglose:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Dotación a la provisión por operaciones comerciales	90	124
Exceso a la provisión por operaciones comerciales	(20)	(109)
Pérdidas de créditos comerciales incobrables	46	-
Dotación deterioro de deudores	26	328
Excesos deterioro de deudores	(9)	(10)
<b>Total</b>	<b>133</b>	<b>333</b>

e) *Ingresos y gastos financieros-*

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

	Miles de euros	
	2012	2011
<b>Ingresos financieros:</b>		
Dividendos	410	1.249
Otros ingresos financieros	868	878
	<b>1.278</b>	<b>2.127</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
Intereses de préstamos, pólizas y otros conceptos	(8.661)	(7.646)
Intereses de deudas, otras partes vinculadas	(54)	-
Impactos de coberturas	(48)	(3.206)
Gastos financieros capitalizados en existencias	407	519
Gastos financieros capitalizados en inmovilizado	-	9
	<b>(8.356)</b>	<b>(10.324)</b>
<b>Neto</b>	<b>(7.078)</b>	<b>(8.197)</b>

**17. Deudas y transacciones con empresas del grupo**

El detalle de estos epígrafes del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 adjunto es el siguiente:



OL0236057

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

	Miles de Euros						
	Activo			Pasivo			Riesgo Neto
	Financieros no corrientes (Nota 8-c)	Financieros Corrientes (Nota 8-c)	Deudores Comerciales	Deudas no corrientes	Deudas corrientes	Proveedores comerciales	
<b>Empresas del Grupo-</b>							
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	-	-	1	-	-	(30)	(29)
Cominsur, S.A.	10.928	-	1.713	-	-	(1.088)	11.553
Coopinsur, S.A.	-	-	-	-	-	(16)	(16)
Parking Insur, S.A.	-	-	1.230	-	-	(201)	1.029
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.	2.383	-	55	-	-	-	2.438
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.	2.290	-	74	-	-	-	2.364
IDS Huelva Patrimonial, S.L.	1.878	-	58	-	-	-	1.936
Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.	-	-	109	-	-	(1)	108
<b>Empresas Multigrupo-</b>							
Hacienda la Cartuja, S.A.	1.850	-	2.861	-	-	(1.999)	2.712
Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.	-	-	33	(603)	(21)	(1.179)	(1.770)
Ziveransur, S.L.	-	-	941	-	-	(187)	754
	<b>19.329</b>	<b>-</b>	<b>7.075</b>	<b>(603)</b>	<b>(21)</b>	<b>(4.701)</b>	<b>21.079</b>
<b>Empresas Asociadas-</b>							
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	-	895	52	-	-	(8)	939
	-	<b>895</b>	<b>52</b>	-	-	<b>(8)</b>	<b>939</b>
	<b>19.329</b>	<b>895</b>	<b>7.127</b>	<b>(603)</b>	<b>(21)</b>	<b>(4.709)</b>	<b>22.018</b>

El detalle de estos epígrafes del balance de situación al 31 de diciembre de 2011 adjunto es el siguiente:



0L0236058

**CLASE 8.ª**

111 211 001

	Miles de Euros					Riesgo Neto
	Activo			Pasivo		
	Financieros no corrientes (Nota 8-c)	Financieros Corrientes (Nota 8-c)	Deudores Comerciales	Deudas no corrientes	Proveedores comerciales	
<b>Empresas del Grupo-</b>						
Inversiones Sevillanas, S.A.I.	-	-	1	-	(28)	(27)
Cominsur, S.A.	10.772	-	1.681	-	(848)	11.605
Coopinsur, S.A.	-	-	-	-	(17)	(17)
Parking Insur, S.A.	-	-	1.403	-	(737)	666
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.	2.332	(3)	157	-	-	2.486
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.	2.212	3	196	-	-	2.411
IDS Huelva Patrimonial, S.L.	1.840	(5)	155	-	-	1.990
<b>Empresas Multigrupo-</b>						
Hacienda la Cartuja, S.A.	-	1.842	624	-	(1.738)	728
Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.	-	-	82	(1.205)	(1.145)	(2.268)
Ziveransur, S.L.	-	-	834	-	(134)	700
	<b>17.156</b>	<b>1.837</b>	<b>5.133</b>	<b>(1.205)</b>	<b>(4.647)</b>	<b>18.274</b>
<b>Empresas Asociadas-</b>						
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	-	895	203	-	(62)	1.036
	-	<b>895</b>	<b>203</b>	-	<b>(62)</b>	<b>1.036</b>
	<b>17.156</b>	<b>2.732</b>	<b>5.336</b>	<b>(1.205)</b>	<b>(4.709)</b>	<b>19.310</b>

En el ejercicio 2004 la Sociedad concedió a su filial Cominsur, S.A. un crédito por importe de 20.000 miles de euros para la adquisición de un suelo, de los que, a 31 de diciembre de 2004, se habían dispuesto 10.500 miles de euros. Durante el periodo 2005-2009 no se han realizado nuevas disposiciones. En el mes de marzo de 2010, la Sociedad transformó a préstamo participativo un importe de 6.000 miles de euros, en relación a la cuenta a cobrar a largo plazo que tenía la Sociedad con su filial Cominsur, S.A.

Con fecha 21 de diciembre de 2009, la Sociedad suscribió tres contratos de apertura de crédito con las sociedades IDS Andalucía Patrimonial, S.A., IDS Córdoba Patrimonial, S.L. e IDS Huelva Patrimonial, S.L. con un límite de 3.000 miles de euros para las dos primeras y de 2.500 miles de euros para IDS Huelva Patrimonial, S.L. Al 31 de diciembre de 2012, las tres sociedades anteriormente mencionadas habían dispuesto de 2.383, 2.290 y 1.878 miles de euros, respectivamente.

Tal como se indica en la Nota 11, algunas empresas del grupo mantienen 490.036 acciones de Inmobiliaria del Sur, S.A., habiéndose producido durante el ejercicio 2012 un reparto de dividendos, correspondientes a estas acciones, por importe de, aproximadamente, 69 miles de euros.

A continuación se resumen las transacciones realizadas con empresas del Grupo durante el ejercicio 2012 y 2011:



OL0236059

CLASE 8.<sup>a</sup>**Ejercicio 2012-**

	Miles de Euros										
	Hacienda la Cartuja, S.A.	Parking Insur, S.A.	Cominsur, S.A.	Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.	Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	IDS Andalucía Patrimonial, S.L.	IDS Córdoba Patrimonial, S.L.	IDS Huelva Patrimonial, S.L.	Viasur Soluciones Inmobiliarias S,L.	Ziveransur, S.L.	Total
Importe neto cifra negocios	6.519	786	-	-	24	23	26	21	108	34	7.541
Otros ingresos de explotación	44	97	-	-	24	-	-	-	-	41	206
Ingresos financieros	61	-	287	-	-	177	214	155	-	12	906
Otros gastos de explotación	-	(230)	-	-	-	-	-	-	-	-	(230)

**Ejercicio 2011-**

	Miles de Euros									
	Hacienda la Cartuja, S.A.	Parking Insur, S.A.	Cominsur, S.A.	Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.	Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	IDS Andalucía Patrimonial, S.L.	IDS Córdoba Patrimonial, S.L.	IDS Huelva Patrimonial, S.L.	Ziveransur, S.L.	Total
Importe neto cifra negocios	270	860	-	-	9	23	26	21	(23)	1.186
Otros ingresos de explotación	4	2	2	2	-	-	-	-	-	10
Ingresos financieros	22	-	279	-	895	160	200	153	10	1.719
Aprovisionamientos	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)
Otros gastos de explotación	-	(194)	-	-	-	-	-	-	-	(194)

Con fecha 7 de junio de 2010 se otorgó las escrituras públicas de compraventa mediante las cuales la sociedad participada "Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A." transmitió, a precios de mercado, determinados solares a los accionistas Inmobiliaria del Sur, S.A. e Inmobiliaria Acinipo, S.L.U., dando así cumplimiento al acuerdo del Consejo de Administración de la sociedad de fecha 22 de marzo de 2010, refrendado por los órganos de administración de ambos Accionistas. El fin de la operación fue conseguir una mejor estructura financiera de la sociedad participada con el objetivo de acometer los proyectos inmobiliarios presentes y futuros de la sociedad participada conforme al nuevo escenario del sector inmobiliario y financiero.

En este sentido, la sociedad participada transmitió a Inmobiliaria del Sur, S.A. el solar de la parcela R-4.1 por un precio de 6.064.905 euros, precio que incluía la cantidad de 264.571 euros de costes incorporados a la parcela como proyectos o licencias de obras, y el solar en la Barriada, de Sevilla, Pedro Salvador por un importe de 3.517.548 euros, precio en el que se incluían costes incorporados al solar por la Sociedad en concepto de proyectos y otros por importe de 213.801 euros. El pago de las referidas transmisiones se produjo mediante la subrogación de las sociedades adquirentes en los préstamos hipotecarios que gravaban los citados activos y el



CLASE 8.<sup>a</sup>



OL0236060

resto del precio fue aplazado en cuatro pagos anuales de igual cuantía documentados mediante pagarés. Las cantidades aplazadas devengan a favor de la sociedad participada un tipo de interés de mercado, tipo que se fija al inicio de cada anualidad y se paga al finalizar la misma en función del importe de la deuda aplazada en cada año. Los importes pendientes de pago se encuentran registrados en los epígrafes "Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo" del pasivo no corriente, "Acreedores y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2012. En opinión de los Administradores de la Sociedad estas transacciones se han realizado en condiciones de mercado.

La facturación realizada a Hacienda la Cartuja, S.A. corresponde a los cargos por gestión de dicha Sociedad en base al contrato suscrito entre ambas partes, así como a la facturación de la obra ejecutada. En opinión de los Administradores de la Sociedad estas transacciones se han realizado en condiciones de mercado.

**18. Garantías comprometidas con terceros**

La Sociedad, en el desarrollo normal de su actividad tiene constituidos a 31 de diciembre de 2012 avales en favor, básicamente, de Entidades Locales por importe de 5.426 miles de euros (6.025 miles de euros al 31 de diciembre de 2011) en garantía de la ejecución de obras de construcción y promoción.

**19. Retribución y otras prestaciones al consejo de administración y a la alta dirección**

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2012 y 2011 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Inmobiliaria del Sur, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

**Ejercicio 2012**

	Miles de euros						
	Sueldos	Dietas	Participación Estatutaria	Prestación de servicios	Primas de seguros	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio
Consejo de Administración	(**) 200	211	-	399	-	-	-
Alta dirección	(*) 168	-	-	-	-	-	-

(\*) El único miembro perteneciente a la alta dirección es el Director General.

(\*\*) Retribución por las funciones ejecutivas del Presidente del Consejo de Administración.

**Ejercicio 2011**

	Miles de euros						
	Sueldos	Dietas	Participación Estatutaria	Prestación de servicios	Primas de seguros	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio
Consejo de Administración	(**) 200	203	334	369	-	-	-
Alta dirección	(*) 183	-	-	-	-	-	-

(\*) El único miembro perteneciente a la alta dirección es el Director General.

(\*\*) Retribución por las funciones ejecutivas del Presidente del Consejo de Administración.





OL0236061

**CLASE 8.ª**

Durante el ejercicio 2012 los miembros del Consejo de Administración no han devengado cantidad alguna por su participación estatutaria en resultados, establecida en el artículo 28º de los Estatutos Sociales. La citada retribución es percibida por partes iguales, en función de los meses en que han ejercido sus cargos, entre los diecinueve consejeros que actualmente forman parte del Consejo de Administración.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no eran titulares de anticipos o créditos concedidos o avalados por ésta. Asimismo, tampoco se habían contraído por la Sociedad compromisos en materia de seguros de vida, ni de complementos de pensiones, respecto a los citados Administradores de la Sociedad.

Al cierre del ejercicio 2012 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, han mantenido participaciones en el capital de las siguientes sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad. Asimismo, se incluyen los cargos o funciones que, en su caso, ejercen en los mismos:

Nombre o denominación social del Consejero	Sociedad Participada	Actividad	Participación	Funciones
Increcisa, S.L.	Fipfa, S.L.	Entre otras actividades, la de compra, venta y explotación en arrendamiento de inmuebles	69,10%	Consejero
D. José Manuel Pumar López	Iniciativas Inmobiliarias San Luis, S.A.	Promoción inmobiliaria y arrendamiento de inmuebles	13,17%	Secretario Consejero
D. Ricardo Pumar López	Hacienda La Cartuja, S.A.	Promoción inmobiliaria	-	Presidente del Consejo
D. Ricardo Pumar López	Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.	Promoción inmobiliaria	-	Presidente de Consejo
D. Ricardo Pumar López	Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	Promoción inmobiliaria	-	Vicepresidente del Consejo
D. Joaquín González Pérez	Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.	Promoción inmobiliaria	-	Vocal del Consejo
D. Joaquín González Pérez	Ziveransur, S.A.	Gestión inmobiliaria	-	Administrador Mancomunado
D. Joaquín González Pérez	Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	Promoción inmobiliaria	-	Vocal del Consejo
D. Liberato Mariño Domínguez	Hacienda La Cartuja, S.A.	Promoción inmobiliaria	-	Secretario no consejero
D. Liberato Mariño Domínguez	Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.	Promoción inmobiliaria	-	Secretario
D. Salvador Granell Balén	Balenco Gestión y Logística, S.L.U.	Arrendamiento de inmuebles	100%	Administrador Único
D. Jorge Segura Rodríguez	Seghersa Proyectos, S.L.	Compra, venta y arrendamiento de inmuebles	88,12%	Presidente y Consejero Delegado
D. Jorge Segura Rodríguez	Desarrollos Jorjucar, S.C.	Compra, venta y arrendamiento de inmuebles	33,33%	Presidente
Dña. María del Pilar Hernanz de la Fuente, esposa de D. Jorge Segura Rodríguez	Seghersa Proyectos, S.L.	Compra, venta y arrendamiento de inmuebles	11,88%	Vocal
Dña. María del Pilar Hernanz de la Fuente, esposa de D. Jorge Segura Rodríguez	De la Fuente Mora 2000, S.C.	Compra, venta y arrendamiento de inmuebles	50%	Administradora Mancomunada



**CLASE 8.ª**



OL0236062

## 20. Otra Información

### a) Personal-

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2012 y 2011, detallado por categorías, es el siguiente:

Categoría	2012	2011
Dirección General	1	1
Directores de Departamento	6	6
Director Territorial	1	1
Técnicos	8	8
Personal de Administración	15	14
Comerciales	17	19
Personal de Obra	5	5
Otros	6	6
	<b>59</b>	<b>60</b>

Asimismo, la distribución por sexos al término del ejercicio 2012 y 2011, detallado por categorías, es el siguiente:

Categoría	2012		2011	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Dirección General	-	1	-	1
Directores de Departamento	1	5	1	5
Director Territorial	-	1	-	1
Técnicos	-	8	-	8
Personal de Administración	7	8	6	8
Comerciales	11	6	14	5
Personal de Obra	-	5	-	5
Otros	2	4	2	4
	<b>21</b>	<b>38</b>	<b>23</b>	<b>37</b>

### b) Honorarios de auditoría-

Durante el ejercicio 2012 y 2011, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en miles de euros):

#### Ejercicio 2012

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas
Servicios de Auditoría	42
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>42</b>
Otros Servicios	8
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>50</b>



0L0236063

**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
SERVICIOS PROFESIONALES

*Ejercicio 2011*

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas
Servicios de Auditoría	42
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>42</b>
Otros Servicios	6
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>48</b>



**CLASE 8.ª**



0L0236064

## **Inmobiliaria del Sur, S.A.**

**Informe de Gestión del ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de 2012**

### **Evolución de la sociedad.**

El ejercicio 2012 ha sido extremadamente difícil para el sector inmobiliario y, sin lugar a dudas, desde que comenzó la crisis, el ejercicio donde el ajuste en el sector ha sido más intenso, tanto en precio, como en actividad y transacciones.

El deterioro de la actividad económica y el importante aumento del desempleo, unido a las incertidumbres financieras y la fuerte restricción crediticia, han provocado una contracción del 11,3% en la venta de viviendas en España y ello a pesar del reducido volumen de transacciones del ejercicio precedente, acumulándose ya una reducción del volumen de transacciones del 67% respecto del ejercicio 2006 y que el mantenimiento del tipo reducido del Impuesto sobre el Valor Añadido hasta el 31 de diciembre por la compra de vivienda y la desaparición de la desgravación por compra de vivienda presagiaban un repunte de las transacciones en este ejercicio.

Por otro lado, el Gobierno ha acometido una profunda reestructuración del sistema financiero, mediante el establecimiento de unas fuertes provisiones, tanto para los activos inmobiliarios adjudicados como para las financiaciones al sector inmobiliario, que ha provocado una fuerte depreciación de todos los activos inmobiliarios, especialmente el suelo.

En este escenario, Inmobiliaria del Sur, ha optado claramente por una estrategia de defensa del balance, primando el objetivo de la liquidez y reducción del endeudamiento frente al resultado, ajustando los precios de sus productos para favorecer su venta, estrategia que ha dado los frutos esperados, consiguiendo una cifra de negocio de la actividad de promoción de 33.226 miles de €, que representa un incremento del 37,84% respecto de la del ejercicio anterior y una importante reducción del endeudamiento financiero neto.

La fuerte depreciación de los activos inmobiliarios, la más intensa desde que comenzó la crisis, se ha traducido en unas importantes dotaciones por deterioro, tanto sobre producto terminado, como sobre los solares y las participaciones financieras en empresas del grupo con actividad de promoción inmobiliaria, por un importe global de 26.871 miles de €. Ello ha lastrado la cuenta de resultados, arrojando un resultado negativo de 16.895 miles de €, aunque sin haber realizado en este ejercicio ninguna venta de inversiones inmobiliarias, manteniendo la totalidad de su patrimonio en renta. Este patrimonio en renta está conformado por un conjunto de edificios de oficinas, locales comerciales y aparcamientos, con un valor neto contable de 106.134, pero con un valor razonable, según valoración realizada por la firma independiente EROVALORACIONES, S.A. a 31 de diciembre de 2012, de 371.444 miles de euros.

No obstante este resultado negativo, consecuencia del saneamiento llevado a cabo, merece destacar los siguientes extremos:

- 1º.- Reducción del endeudamiento financiero.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OL0236065

La deuda financiera neta se ha situado en 152.143 miles de €, frente a 169.087 miles de € del ejercicio anterior, lo que supone una reducción de 16.944 miles de € en términos absolutos y una reducción en términos relativos del 10% con respecto al ejercicio 2011.

Esta reducción de la deuda financiera neta se ha conseguido mediante la venta de producto de promoción, sin venta alguna de activos destinados a arrendamiento.

La deuda financiera neta se ha reducido en 37.964 miles de € desde el 31 de diciembre de 2009.



## 2º.- Generación de recursos.

A pesar del importante ajuste de precios y, por ello, de la reducción de los márgenes de la actividad de promoción, el ebitda del ejercicio 2012 se ha situado en 12.075 miles de € y aunque supone una reducción del 15,36% respecto del alcanzado en el ejercicio anterior, aún supone un ratio de cobertura sobre los gastos financieros netos de 1,61 veces.

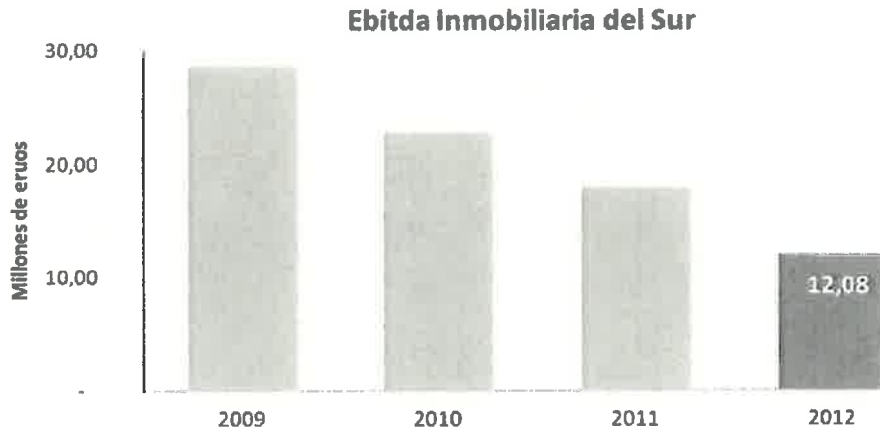
Asimismo, el beneficio de explotación, sin el efecto de los importantes deterioros practicados, se habría situado en cifras positivas, concretamente en 9.999 miles de €, lo que pone de relieve la capacidad de la compañía para generar recursos aún en situaciones extremas y volver a la senda de los beneficios en el futuro.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OL0236066



### 3º.- Mantenimiento de los ratios de solvencia.

Aunque el Patrimonio Neto de la sociedad se ha reducido en 18.495 miles de €, cerrando el ejercicio con un volumen de 74.492 miles de €, efecto del importante saneamiento llevado a cabo, el ratio patrimonio neto sobre total activo se sitúa en el niveles parecidos a los ejercicios anteriores; concretamente en el 27,84%, frente al 29,65% del ejercicio anterior.



El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas al arrendamiento como al uso propio, asciende a 376.855 miles de €, según tasación realizada a 31 de diciembre de 2012 por la firma independiente EUROVALORACIONES, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
INMOBILIARIA



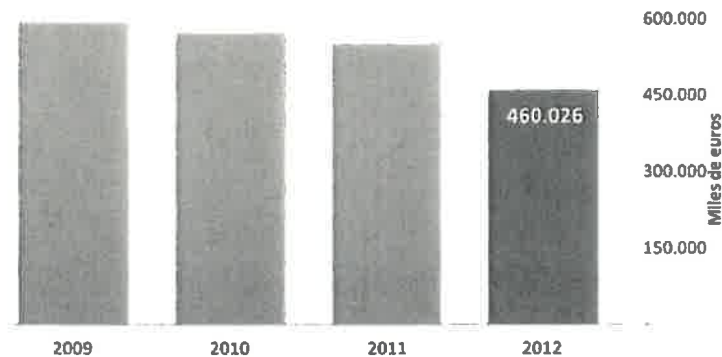
OL0236067

con el nº 4388. Como quiera que dichas inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio figuran contabilizadas por su valor neto contable de 109.929 miles de €, la Compañía mantiene unas plusvalías latentes de estos activos inmobiliarios por importe de 266.926 miles de €.

El GAV o valor bruto de los activos inmobiliarios, valorando las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas al arrendamiento como al uso propio, por su valor de mercado, según tasación de EUROVALORACIONES S.A. y las existencias incluidas en el activo corriente por su precio de coste, minorado en el importe de las provisiones por deterioro, asciende a 460.026 miles de €, con un decremento del 16,25% sobre el ejercicio anterior.

Si considerásemos estas plusvalías latentes en nuestras inversiones inmobiliarias e inmuebles en uso propio, netas de impuesto (30%), en el patrimonio neto de la sociedad, éste ascendería a 261.340 miles de €, importe que pone de manifiesto la gran solvencia de la compañía.

### Evolución GAV Inmobiliaria del Sur



El ratio entre la deuda financiera neta y GAV o valor bruto de los activos inmobiliarios, LTV (loan to value) es del 33,07%, muy similar al del ejercicio anterior (30,80%) y se sitúa como uno de los más bajos del sector.

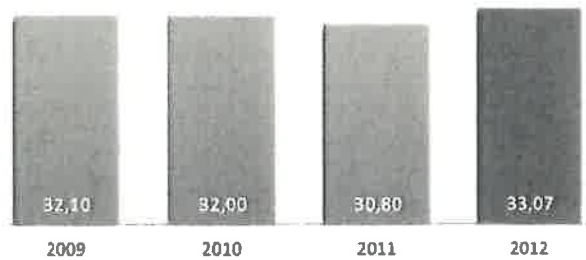


CLASE 8.<sup>a</sup>



OL0236068

### Evolución Loan to value (%) Inmobiliaria del Sur



#### 4º.- Mantenimiento de los ratios de liquidez y fondo de maniobra.

El ratio de liquidez, que mide la relación entre el activo corriente y el pasivo corriente, corregido éste por los préstamos hipotecarios vinculados a existencias con vencimiento superior al año y los anticipos de clientes vinculados a existencias de ciclo largo y el activo por las existencias realizables a más de un año, se ha situado en 3,8, mejorando en 1,49 puntos respecto al de 2011.

Destacar que en el fondo de maniobra de la sociedad alcanza la cifra de 83.124 miles de €, frente a 91.501 miles de € del ejercicio precedente, lo que supone un decremento del mismo del 9,2%. En el cálculo del fondo de maniobra se han excluido préstamos hipotecarios cuyo vencimiento es a largo plazo y están registrados en el pasivo corriente.

#### 5º.- Un fuerte incremento de la cifra de negocio.

A pesar de la fuerte reducción de ventas de viviendas en España, la cifra de negocio del ejercicio 2012 se situó en 53.342 miles de euros, lo que supone un incremento del 35,2% respecto del ejercicio 2011, incremento que pone de manifiesto la sensibilidad de nuestros productos al ajuste de precios. El desglose de la cifra de negocio por actividades, su contribución a la cifra de negocio total y su evolución en los cuatro últimos ejercicios se presentan a continuación:

	Cifra de negocio	Contribución
Actividad promotora	33.226	62,3%
Actividad arrendamiento	13.239	24,8%
Actividad prestación de servicios	6.877	12,9%



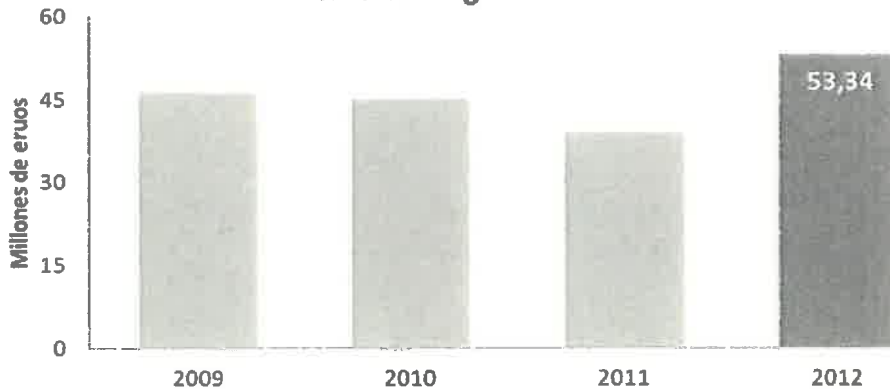


**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
CLASE 8.<sup>a</sup>



OL0236069

### Cifra de negocios Inmobiliaria del Sur



La evolución de la cifra de negocios por actividades durante los últimos cuatro ejercicios ha sido la siguiente:

	Ejercicios				Variación 2012-2011
	2009	2010	2011	2012	
<b>Cifra de negocio actividad promoción inmobiliaria</b>	31.201	27.948	24.105	<b>33.226</b>	37,84%
<b>Cifra de negocio actividad arrendamiento</b>	14.737	15.273	14.894	<b>13.239</b>	-11,11%
<b>Cifra de negocio actividad construcción y prestación servicios</b>	726	2.306	444	<b>6.877</b>	1448,65%
	<b>46.664</b>	<b>45.527</b>	<b>39.443</b>	<b>53.342</b>	<b>35,24%</b>

#### 6º.- Reducción de los gastos.

Dentro de la estrategia de la compañía de ajuste de costes para mejorar la eficiencia, se ha conseguido una reducción del 9,92% en la partida de otros gastos de explotación. Por su parte, los gastos de personal se han reducido un 5,7%.

La contribución al margen de explotación de la Sociedad por actividades, es la siguiente:



OL0236070

CLASE 8.ª

INMOBILIARIA DEL SUR S.A.			
Importes expresados en millones de EUROS	2012	Δ%	2011
Ingresos de promoción	33,23	37,8	24,11
Costes de promoción	-29,25	60,6	-18,21
RDO. DE PROMOCIÓN ANTES DETERIOROS	3,98	(32,5)	5,90
Deterioros existencias	-15,91	858,4	-1,66
RDO. DE PROMOCIÓN	-11,93	(381,4)	4,24
Ingresos de arrendamientos	13,24	(11,1)	14,89
Costes de arrendamientos	-4,81	(0,6)	-4,84
RDO. DE ARRENDAMIENTOS	8,43	(16,1)	10,05
Ingresos de prestaciones de servicios	6,87	1.426,7	0,45
Costes de prestaciones de servicios	-6,10	2.078,6	-0,28
RDO. DE PRESTACIONES SERVICIOS	0,77	352,9	0,17
RDO. DE ENAJENACIONES INVER. INMOBILIARIAS	0,00	(100,0)	4,25
Otros Ingresos y Gastos de explotación	-3,18	(28,4)	-4,44
RDO. DE EXPLOTACIÓN	-5,91	(141,4)	14,27

Inmobiliaria del Sur no han incurrido en ningún tipo de inversión en investigación y desarrollo (I+D) durante el ejercicio 2012.

### Actividad de Promoción inmobiliaria

El fuerte deterioro de la actividad económica y el aumento de la cifra de paro, hasta alcanzar cotas impensables, unido a la fuerte contracción crediticia, han tenido un fuerte impacto negativo en la demanda de viviendas, que Inmobiliaria del Sur ha podido mitigar gracias a la buena ubicación y calidad de sus promociones y a un importante ajuste de precios.

La cifra de negocio de la actividad de promoción se ha situado en 33.226 miles de € frente a los 24.105 miles de euros del ejercicio 2011, lo que representa un incremento del 37,84% respecto del ejercicio anterior. Este importante incremento de la cifra de negocio de esta actividad se ha debido al plan de ventas de producto terminado que ha llevado a cabo la compañía en el último cuatrimestre del año y a la entrega de la primera promoción de vivienda protegida en la localidad de Tomares.



**CLASE 8.ª**



OL0236071

No obstante el importante ajuste de precios y los deterioros practicados sobre producto terminado de varias promociones, la Compañía ha conseguido un resultado de explotación positivo sobre las unidades entregadas de esta actividad de promoción inmobiliaria, concretamente 3.987 miles de €, lo que supone un margen de explotación del 12%, ratio un 50,96% inferior al obtenido en el ejercicio anterior.

### Promoción Inmobiliaria

	2012	2011	2010	2009
<b>Cifra de negocios promoción</b>	<b>33,23</b>	<b>24,11</b>	<b>27,95</b>	<b>31,20</b>
<b>Resultado de explotación promoción antes de deterioros de existencias</b>	<b>3,98</b>	<b>5,90</b>	<b>7,20</b>	<b>13,38</b>
<b>% Margen de explotación promoción</b>	<b>12,00%</b>	<b>24,47%</b>	<b>25,76%</b>	<b>42,88%</b>

\* Datos en millones de euros

La dotación por deterioro de existencias practicadas ascienden a 16.207 miles de €, desglosándose en 6.308 miles de € para producto terminado y 9.899 miles de € para solares, las aplicaciones en 2012 han ascendido a 297 miles de euros.

Inmobiliaria del Sur cuenta con producto terminado, en distintas promociones y ubicaciones, por importe de 39.797 miles de € y su reserva de suelo, casi en su totalidad finalista, asciende a 35.388 miles de € (se han tenido en cuenta el deterioro de existencias para el cálculo de estos datos).

La contribución negativa al resultado de explotación de la Sociedad por esta actividad es de 11.923 miles de €.

Durante 2012 Inmobiliaria del Sur ha entregado 155 viviendas y 3 locales comerciales en diferentes promociones inmobiliarias situadas en Sevilla, Castilleja de la Cuesta, Tomares, Córdoba, Marbella, Pozuelo de Alarcón y Madrid. Estas entregas corresponden en un 66,34% a promociones terminadas en ejercicios anteriores y en un 33,66% a las promociones terminadas en 2012.

Las preventas, formalizadas en 2012, que conforman parte de los resultados de ejercicios futuros asciende a 5.324 miles de €.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**

INMOBILIARIA



OL0236072

Dentro de los proyectos en curso, destacan el inicio de la ejecución de tres nuevos proyectos de vivienda protegida, la segunda fase de la promoción Edificio Buenavista en Tomares(Sevilla), que consta de 39 viviendas, la promoción Puerta Amate en Sevilla capital, 78 viviendas protegidas y la promoción Bellasierra, en Córdoba capital, de 66 viviendas de iniciativa municipal y autonómica. La inversión a 31 de diciembre en estos tres proyectos asciende a 7.986 miles de €.

Además de estos proyectos Inmobiliaria del Sur gestiona una promoción de viviendas adosadas y pareadas en la localidad de Dos Hermanas, que promueve a través de una filial 100% de la sociedad. El solar sobre el que se desarrolla este proyecto ha sido adquirido en 2012 y el inicio de su ejecución se ha iniciado a finales de este 2012, teniendo prevista la entrega de los inmuebles en 2014.

## Actividad de arrendamiento de inmuebles

La sociedad cuenta en la actualidad, como patrimonio destinado a arrendamiento, con inmuebles que totalizan una superficie alquilable sobre rasante (oficinas y locales comerciales) de 111.169 m2 y 2.429 plazas de aparcamiento y 5 viviendas en las principales zonas prime de Sevilla, Huelva, Córdoba, Madrid y Marbella, y que como se ha indicado anteriormente, su valor razonable a 31 de diciembre de 2012, según tasación realizada por la firma EUROVALORACIONES S.A. asciende a 371.444 miles de euros. Todos los inmuebles están debidamente asegurados.

La actividad de arrendamientos ha seguido sometida a una fuerte presión a la baja de los precios de alquiler, como consecuencia del aumento de la tasa de desocupación derivada del fuerte deterioro de la actividad económica y el ajuste de coste de las empresas.

La cifra de negocios de esta actividad se ha situado en 13.239 miles de €, lo que representa un decremento del 11,11% con respecto al ejercicio anterior.

La entrada en carga de tres nuevos edificios durante el ejercicio 2009, en un momento de baja actividad, ha elevado la tasa de desocupación de nuestra cartera de activos destinados al arrendamiento, pero pone también de relieve el gran potencial de crecimiento que presenta esta actividad.

## Actividad de Arrendamiento

	2012	2011	2010	2009
<b>Cifra de negocios arrendamiento</b>	<b>13,24</b>	<b>14,89</b>	<b>15,27</b>	<b>14,74</b>
<b>Resultado de explotación arrendamiento</b>	<b>8,43</b>	<b>10,06</b>	<b>10,09</b>	<b>10,63</b>
<b>% Margen de explotación arrendamiento</b>	<b>63,67%</b>	<b>67,56%</b>	<b>66,08%</b>	<b>72,12%</b>

Datos en millones de euros



CLASE 8.ª

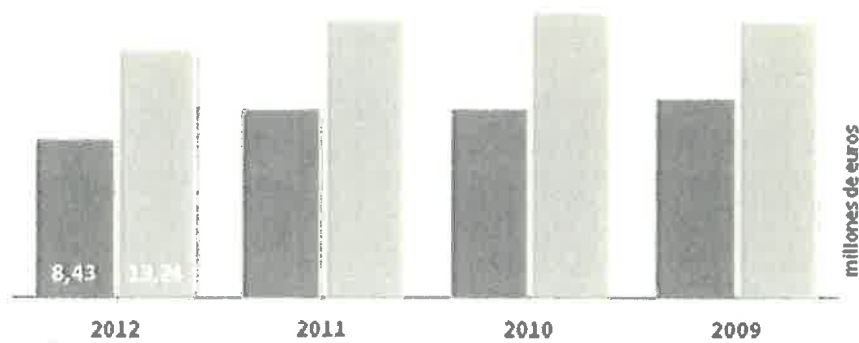


OL0236073

El resultado de explotación se ha situado en 8.434 miles de €, lo que representa una disminución del 16,2% respecto al obtenido en el ejercicio anterior.

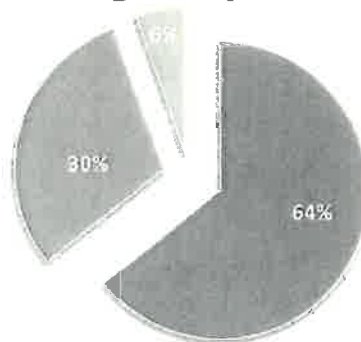
### Evolución actividad de arrendamiento

■ Resultado de explotación arrendamiento    ■ Cifra de negocios arrendamiento



Desglosando la cifra de negocios por usos, el 64% corresponde a ingresos de arrendamiento provenientes de oficinas y anexos vinculados, el 30% a locales comerciales y anexos, y el 6% restante proceden del arrendamiento de aparcamientos.

### Distribución ingresos por inmuebles



■ Oficinas y plazas de aparcamiento vinculadas    ■ Locales comerciales y anexos    ■ Aparcamientos en arrendamiento \*



CLASE 8.<sup>a</sup>



OL0236074

#### INGRESOS POR TIPO DE INMUEBLES

INMOBILIARIA DEL SUR S.A.	
Importe expresado en miles de EUROS	Ingresos arrendamiento
Oficinas y plazas de aparcamiento vinculadas	9.091
Locales comerciales y anexos	4.268
Aparcamientos en arrendamiento*	786
Gastos repercutidos a arrendatarios	-906
<b>Total Ingresos por arrendamiento</b>	<b>13.239</b>

\* Aparcamientos arrendados a la filial Parking Insur, S.A.

No se han producido desinversiones en activos inmobiliarios durante el ejercicio, pero sí inversiones en estos activos, fruto de nuevos contratos firmados con arrendatarios y como consecuencia del plan de renovación que la Sociedad lleva a cabo en sus edificios. La inversión en 2012 ha ascendido a 467 miles de €.

El porcentaje obtenido en 2012 entre la renta devengada y el coste de los inmuebles se ha situado en el 10,54%.

#### EVOLUCIÓN INVERSIONES INMOBILIARIAS EN ARRENDAMIENTO / RENTAS OBTENIDAS

INMOBILIARIA DEL SUR S.A.	2012	2011	2010	2009
Importe expresado en miles de EUROS				
Coste bruto de las Inversiones Inmobiliarias	125.563	124.228	127.576	128.453
Rentas Obtenidas	13.239	14.894	15.273	14.737
% Renta Obtenida / Coste de los Inmuebles	10,54	11,99	11,97	11,47

Respecto a la evolución del mercado de alquiler, la sociedad tiene controlado sus riesgos, ya que tiene excelentes ubicaciones para sus oficinas y locales comerciales. Dada la integración de los procesos con los que desarrolla esta actividad consigue una alta rentabilidad de sus inversiones. Así mismo, mantiene un reducido nivel de insolvencias.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
INMOBILIARIA



0L0236075

## Actividad de construcción, gestión y prestación de servicios

Los ingresos por esta actividad se corresponden con los servicios de construcción y gestión inmobiliaria prestados a terceros y principalmente a empresas del grupo.

La cifra de negocio de esta actividad de prestación de servicios se ha situado en 6.877 miles de €, frente a 445 miles de € del ejercicio anterior.

Durante el ejercicio 2012 la sociedad ha comenzado la ejecución de tres obras a sociedades del grupo por lo que los ingresos por esta actividad han aumentado significativamente con respecto a los de los dos últimos ejercicios.

Los ingresos obtenidos por la actividad de construcción ascienden a 6.405 miles de €, situándose el margen bruto en 604 miles de €.

Respecto a la prestación de servicios de gestión y comercialización, los ingresos ascendieron a 472 miles de €, mientras que el margen alcanzó los 170 miles de €.

## El Grupo Inmobiliaria del Sur

El grupo Inmobiliaria del Sur presenta al cierre del ejercicio 2012 la siguiente composición:

**Hacienda La Cartuja, S.A.** participada en un 60% y dedicada a la promoción inmobiliaria en los términos municipales de Tomares (Sevilla) y Lucena (Córdoba).

**Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.**, participada en un 30% y dedicada a la promoción inmobiliaria en Málaga capital, concretamente en el desarrollo de la parcela R1 del Proyecto de Compensación del Plan Especial RENFE del PGOU de Málaga, compuesta por 352 viviendas, cuya entrega se inició en el ejercicio 2010.

**Cominsur, S.A.**, participada en un 100%, que cuenta con una cartera de suelo, de aproximadamente 10 hectáreas de terreno, en el término municipal de Gines (Sevilla).

**Parking Insur, S.A.**, participada en un 100%, cuya actividad se centra en la explotación de varios aparcamientos propiedad de Inmobiliaria del Sur, S.A.

**Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.**, participada en un 52%, y dedicada a la promoción inmobiliaria, cuenta con proyectos en las provincias de Sevilla y Cádiz.

**Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.**, participada en un 100% cuya actividad consiste en la promoción inmobiliaria, cuenta con un proyecto en la localidad de Dos Hermanas.



**CLASE 8.ª**



OL0236076

**Ziveransur, S.L.**, participada en un 50%, y cuya actividad es la de la gestión integral de las actividades de la también participada Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.

**Urbanismo Concertado, SA.**, participada en un 9,09%, y cuya actividad consiste en la adquisición de suelo en las primeras fases de su desarrollo urbanístico, para su transformación posterior.

**IDS Andalucía Patrimonial, S.L.**, participada en un 100%, cuya actividad consiste en la explotación de edificios en régimen de arrendamientos y que es propietaria de un edificio en avenida Diego Martínez Barrio de Sevilla.

**IDS Córdoba Patrimonial, S.L.**, participada en un 100%, cuya actividad consiste en la explotación de edificios en régimen de arrendamientos y que es propietaria de un edificio en calle García Lovera de Córdoba.

**IDS Huelva Patrimonial, S.L.**, participada en un 100%, cuya actividad consiste en la explotación de edificios en régimen de arrendamientos y que es propietaria de un edificio en Paseo de la Glorieta de Huelva.

No se incluyen dentro de la anterior relación las sociedades dependientes sin actividad, tales como Coopinsur, S.A., Inversiones Sevillanas, S.A.I. participadas en un 100%.

## **Situación financiera y estructura de financiación**

A pesar de la difícil situación financiera que padece el sector inmobiliario en España, la Sociedad consiguió culminar con éxito en el primer semestre del ejercicio, un proceso, iniciado a finales de 2011, para transformar toda su financiación corporativa, instrumentada hasta entonces en pólizas de crédito a corto plazo y préstamos a medio plazo, en financiación a muy largo plazo, entre 15 y 21 años, con garantía hipotecaria sobre parte de sus inversiones inmobiliarias. Se transformó 102.000 miles de €, el total planificado.

### **a) Situación financiera:**

La Sociedad ha hecho frente a este paulatino deterioro del sector y al endurecimiento de las condiciones financieras, gracias a su bajo endeudamiento, su capacidad para generar recursos y su fuerte vocación patrimonialista, con un importante patrimonio inmobiliario destinado a arrendamiento.

En este sentido es preciso destacar las siguientes circunstancias:

1º.- La sociedad presenta un bajo ratio entre deuda financiera neta y valor de sus activos.

El LTV o ratio entre deuda financiera neta y valor de los activos inmobiliarios se ha situado en el 33,07%, frente al 30,80% del ejercicio anterior. El mantenimiento de este buen ratio a pesar de la fuerte depreciación de los activos se debe a la importante reducción de la deuda financiera conseguida en este ejercicio.





**CLASE 8.ª**



OL0236077

2º.- Inmobiliaria del Sur presenta una gran solvencia financiera, ya que:

- Después de la transformación de su estructura financiera a que se ha hecho mención anteriormente, la Sociedad mantiene libre de cargas y gravámenes el 55,21% del valor de mercado de los activos inmobiliarios destinados a arrendamiento y uso propio, tasados por la firma EUROVALORACIONES, S.A. en 376.855 miles de €.
- Dispone de terrenos, solares, promociones en curso y terminadas, con un valor de coste, neto de deterioros, por importe de 21.958 miles de €, que no tienen ningún tipo de financiación asociada.
- Cuenta con unas plusvalías latentes en las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas a arrendamiento como uso propio, por diferencia entre valor razonable y precio de coste, por importe de 266.926 miles de €. La compañía registra sus inversiones inmobiliarias por su precio de coste.

3º.- Inmobiliaria del Sur mantiene su capacidad de generación de recursos.

A pesar del importante ajuste en precios, que reduce los márgenes de las actividades y de que no se han producido venta de inversiones inmobiliarias, que mantienen unas importantes plusvalías latentes, el ebitda se ha situado en 12.075 miles de € y representa 1,61 veces los gastos financieros, incluidos los gastos financieros incorporados a existencias y minorados por los ingresos financieros.

4º.- La Sociedad presenta un adecuado grado de liquidez.

A 31 de diciembre de 2012 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 11.851 miles de € y presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 83.124 miles de €. En el cálculo del fondo de maniobra se han excluido préstamos hipotecarios cuyo vencimiento es a largo plazo y están registrados en el pasivo corriente.

b) Estructura financiera:

A 31 de diciembre de 2012, fecha de cierre del ejercicio, Inmobiliaria del Sur presenta una estructura financiera, con un mix entre deuda financiera a corto y largo plazo del 7,8% y 92,2%, respectivamente, habiendo reducido la deuda a corto plazo en un 70,2% respecto del ejercicio precedente.

La estructura financiera de la sociedad es la siguiente:



CLASE 8.ª



OL0236078

#### ESTRUCTURA DE FINANCIACIÓN

##### INMOBILIARIA DEL SUR S.A.

Importes expresados en Miles de Euros	2012	%	2011	%	2010
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>74.492</b>	<b>32,87%</b>	<b>92.987</b>	<b>35,48%</b>	<b>90.403</b>
Deuda financiera largo plazo	151.161	66,70%	143.038	54,58%	145.015
Deuda financiera corto plazo	12.833	5,66%	50.761	19,37%	59.801
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11.851	5,23%	24.712	9,43%	21.913
Deuda financiera neta a corto plazo	982	0,43%	26.049	9,94%	37.888
<b>Deuda financiera neta total</b>	<b>152.143</b>	<b>67,13%</b>	<b>169.087</b>	<b>64,52%</b>	<b>182.903</b>
<b>TOTAL</b>	<b>226.635</b>		<b>262.074</b>		<b>273.306</b>

La deuda financiera a corto plazo asciende a 12.833 miles de €, de la cual 5.712 miles de € corresponden a financiación asociada a solares sobre la que los administradores no tienen duda de su renovación. La deuda financiera a largo plazo es de 151.161 miles de €

El ratio entre fondos propios y total de pasivo mejoraría considerablemente si se incluyeran en aquéllos las plusvalías latentes derivadas de las inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio, plusvalías que ascienden a 266.926 miles de €.

El ratio entre fondos propios y total de activo mejoraría considerablemente si se incluyeran en aquéllos las plusvalías latentes derivadas de las inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio. En efecto, como se ha dicho anteriormente, la sociedad cuenta con unas importantes plusvalías en sus inversiones inmobiliarias y uso propio, por la diferencia entre el valor razonable de las mismas (376.855 miles de €) y el importe por el que figuran contabilizados (109.929 miles de €). En consecuencia, si considerásemos esas plusvalías latentes, netas de impuesto (30%) en el patrimonio neto, éste ascendería hasta 261.340 miles de €, lo que supondría que el 48,89% del balance estaría financiado con recursos propios.

### La acción de Inmobiliaria del Sur.

Los títulos de Inmobiliaria del Sur están integrados en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE), en la modalidad de Contratación de Valores con Fijación de Precios Únicos (Fixing). Las acciones de Inmobiliaria del Sur están admitidas a cotización en la Bolsa de valores de Madrid y de Valencia.

A la fecha actual, el capital social de Inmobiliaria del Sur, S.A., asciende a 33.943.694,00 €, integrado por 16.971.847 acciones de 2,00 € de valor nominal cada una de ellas.

La cotización de la acción cerró el ejercicio 2012 en 4,09 €, lo que implicaba una capitalización bursátil de 69.415 miles de euros, lo que supone una depreciación del 29,4% respecto de la cotización al cierre de 2011 (5,79 euros). El volumen de títulos negociados durante el ejercicio 2012 ha sido de 785 miles de títulos, con un volumen de negociación de 3.691 miles de €.



**CLASE 8.ª**



OL0236079

El detalle de la autocartera en Inmobiliaria del Sur y las sociedades del grupo es el siguiente:

**AUTOCARTERA DE INMOBILIARIA DEL SUR**

	Inmobiliaria del Sur, S.A.	Parking Insur, S.A.	Cominsur, S.A.	Coopinsur, S.A.	Totales
<b>Nº de Títulos</b>	<b>461.304</b>	<b>378.756</b>	<b>70.654</b>	<b>40.626</b>	<b>951.340</b>
<b>Porcentaje de participación</b>	<b>2,72%</b>	<b>2,23%</b>	<b>0,42%</b>	<b>0,24%</b>	<b>5,61%</b>

**Información exigida por el artículo 538 de la Ley de Sociedades de Capital.**

Conforme a lo establecido en el artículo 538 de la Ley de Sociedades de Capital se incorpora a este informe de gestión como sección separada el Informe Anual de Gobierno Corporativo de Inmobiliaria del Sur, S.A. correspondiente al ejercicio 2012. El citado informe de adjunta en el anexo nº 1.



**CLASE 8.ª**



OL0236080

**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO**

**SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

**DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR**

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2012

C.I.F.: A-41002205

Denominación social: INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.



OL0236081

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

**MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS  
SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

**A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital Social (euros)	Número de acciones	Número de derechos de voto
11/11/2008	33.943.694,00	16.971.847	16.971.847

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos(*)	% sobre el total de derechos de voto
EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.	1.524.677	0	8,984
DOÑA CARMEN PUMAR MARIÑO	645.780	0	3,805

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:



OL0236082

**CLASE 8.ª**

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	55.764	0	0,329
MENEZPLA, S.L.	864.088	0	5,091
DON ALFONSO GALNARES YSERN	186.162	0	1,097
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	20.805	0	0,123
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	733	3.388	0,024
DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET	146.077	2.400	0,875
DON GREGORIO ARRANZ PUMAR	16.356	0	0,096
INCRECISA, S.L.	1.331.715	0	7,847
INVERFASUR, S.L.	574.206	0	3,383
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	1.877.133	0	11,060
DON JOAQUIN GONZALEZ PEREZ	29.401	0	0,173
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	20.000	0	0,118
DON JOSE FERNANDEZ ZAMORANO	1.233	34.075	0,208
DON JOSE LUIS COBIAN OTERO	104.914	0	0,618
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	46.437	0	0,274
DON JUAN FERNANDEZ CARBONELL	195.236	0	1,150
DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR	12.910	4.800	0,104
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	119.046	0	0,701
DON LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ	33.243	12.090	0,267

**% total de derechos de voto en poder del consejo de administración****33,539**



OL0236083

**CLASE 8.ª**

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

**Tipo de relación :**

Societaria

**Breve descripción :**

Controla, en su condición de Presidente y Consejero Delegado, a la Sociedad Explotaciones El Cerro, S.A., que es, a su vez, accionista significativo de Inmobiliaria del Sur, S.A.

Nombre o denominación social relacionados
DON JOSE MANUEL PUMAR MARIÑO

**Tipo de relación :**

Societaria

**Breve descripción :**

Controla, en su condición de Presidente y Consejero Delegado a la Sociedad Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L., que es, a su vez, accionista significativo de Inmobiliaria del Sur, S.A..

Nombre o denominación social relacionados
DON JOSE MANUEL PUMAR MARIÑO

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

NO



0L0236084

### CLASE 8.ª

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

NO

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

NO

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
481.304	490.036	5,060

(\*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
PARKING INSUR, S.A.	378.756
COMINSUR, S.A.	70.854
COOPINSUR, S.A.	40.626

<b>Total</b>	<b>490.036</b>
--------------	----------------

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:





OL0236085

**CLASE 8.ª**

Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el período (miles de euros)
---

0

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A. de fecha 5 de mayo de 2012, autorizó al Consejo de Administración por un plazo de 12 meses para la adquisición derivativa de acciones propias directamente o a través de las sociedades del grupo, en las siguientes condiciones:

Modalidad de adquisición: compraventa  
Número máximo de acciones: 1.250.000  
Importe mínimo: 2 euros por acción  
Importe máximo: 30 euros por acción

El mismo acuerdo (en condiciones y plazos) fue tomado por las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas, celebradas todas ellas con fecha 28 de mayo de 2012, por las sociedades participadas al 100% por Inmobiliaria del Sur, S.A., Parking Insur, S.A., Cominsur, S.A., Coopinsur, S.A. e Inversiones Sevillanas, S.A., para la adquisición derivativa de acciones de la Sociedad Dominante.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal
---

0

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria
---

0

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007

NO



OL0236086

**CLASE 8.ª**

ESTRUCTURA

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

**B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD****B.1 Consejo de Administración**

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

Número máximo de consejeros	19
Número mínimo de consejeros	5

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Último nombram	Procedimiento de elección
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	—	PRESIDENTE	02/12/2005	28/05/2011	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
MENEZPLA, S.L.	ESTEBAN JIMENEZ PLANAS	VICEPRESIDENTE	28/01/2005	26/06/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON ALFONSO GALNARES YSERN	—	CONSEJERO	19/06/1978	20/06/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	—	CONSEJERO	16/06/2004	20/08/2009	SISTEMA PROPORCIONAL
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	—	CONSEJERO	27/03/2002	05/05/2012	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET	--	CONSEJERO	17/03/1983	28/08/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE



OL0236087

**CLASE 8.ª**

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
					ACCIONISTAS
DON GREGORIO ARRANZ PUMAR	—	CONSEJERO	29/07/2004	28/06/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
INRECISA, S.L.	IGNACIO YBARRA OSBORNE	CONSEJERO	25/01/2002	05/05/2012	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
INVERFASUR, S.L.	ANTONIO ROMAN LOZANO	CONSEJERO	21/09/2007	28/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	JOSE MANUEL PUMAR MARIÑO	CONSEJERO	26/10/2001	05/05/2012	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOAQUIN GONZALEZ PEREZ	—	CONSEJERO	20/06/2009	20/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	—	CONSEJERO	15/11/2012	15/11/2012	COOPTACIÓN
DON JOSE FERNANDEZ ZAMORANO	—	CONSEJERO	17/03/1983	28/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSE LUIS COBIAN OTERO	—	CONSEJERO	17/03/1958	28/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	—	CONSEJERO	26/06/2010	26/06/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JUAN FERNANDEZ CARBONELL	—	CONSEJERO	17/03/1983	26/06/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR	—	CONSEJERO	25/06/1988	28/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	—	CONSEJERO	26/06/2010	26/06/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DOÑ LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ	—	SECRETARIO CONSEJERO	17/03/1983	28/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE



OL0236088

**CLASE 8.ª**

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Último nombram	Procedimiento de elección
					ACCIONISTAS
Número total de consejeros					19

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

Nombre o denominación social del consejero	Condición consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON VICTOR MANUEL BEJARANO DELGADO	INDEPENDIENTE	26/10/2012

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

**CONSEJEROS EJECUTIVOS**

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	PRESIDENTE

Número total de consejeros ejecutivos	1
% total del consejo	5,263

**CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES**

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
MENEZPLA, S.L.	—	MENEZPLA, S.L.
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	—	ANGELA VAZQUEZ DIAZ



0L0236089

**CLASE 8.ª**

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	--	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.
DON GREGORIO ARRANZ PUMAR	--	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.
INRECISA, S.L.	--	INRECISA, S.L.
INVERFASUR, S.L.	--	INVERFASUR, S.L.
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	--	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	--	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.
DON JUAN FERNANDEZ CARBONELL	--	JUAN FERNANDEZ CARBONELL
DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR	--	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	--	SALVADOR GRANELL BALÉN

Número total de consejeros dominicales	11
% total del Consejo	57,895

**CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES****Nombre o denominación del consejero**

DON ALFONSO GALNARES YSERN

**Perfil**

Doctor en Medicina y Cirugía, Académico Numerario de Medicina y Medico Legista

**Nombre o denominación del consejero**

DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET

**Perfil**

Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales y Auditor de Cuentas inscrito en el ROAC y el REA. Programa de Alta Dirección AD-1 2000/01 del Instituto de Internacional San Telmo. Ha formado parte de los Consejos de Administración de distintas sociedades no cotizadas desde 1983.

**Nombre o denominación del consejero**

DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ

**Perfil**

Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales. Auditor de Cuentas inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC). Ejerció su carrera profesional en Deloitte (antes Arthur Andersen) durante 33 años, habiendo sido socio-director de Deloitte en Andalucía desde 1996 a 2009.



OL0236090

**CLASE 8.ª**

**Nombre o denominación del consejero**

DON JOSE FERNANDEZ ZAMORANO

**Perfil**

Licenciado en Derecho, Licenciado en Ciencias Empresariales (ICADE), profesor universitario y asesor de empresas, Presidente de Jolca, S.A.

**Nombre o denominación del consejero**

DON JOSE LUIS COBIAN OTERO

**Perfil**

Licenciado en Derecho, Consejero Delegado en empresa del sector siderometalúrgico, miembro del Consejo de Administración de empresas relevantes de los sectores textil, agrícola y de seguros

**Nombre o denominación del consejero**

DON LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ

**Perfil**

Licenciado en Derecho, abogado ejerciente en el Colegio de Sevilla

Número total de consejeros Independientes	6
% total del consejo	31,579

**OTROS CONSEJEROS EXTERNOS**

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento
DON JOAQUIN GONZALEZ PEREZ	--

Número total de otros consejeros externos	1
% total del consejo	5,263

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

**Nombre o denominación social del consejero**

DON JOAQUIN GONZALEZ PEREZ

**Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo**

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

**Motivos**

Que no puede ser consejero dominical, pues no se encuentra comprendido en ninguno de los supuestos que contempla el Anexo III.- Definiciones, apartado 4, del CUBG.

Que no puede ser calificado como independiente hasta que no transcurran 5 años desde que cesó como consejero ejecutivo (diciembre de 2009), Anexo III, apartado 5, letra a) del CYBG.

Su condición desde el día 1 de enero de 2010, en que cesó en su cargo de Director General, es de Otros consejeros.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OL0236091

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

**Nombre o denominación social del accionista**

EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.

**Justificación**

Por tener una participación superior al 3% que se considera significativa, y tener una vinculación histórica con la Sociedad. Este accionista, junto con Dña. María Pumar Mariño ha propuesto al consejero D. Augusto Sequeiros Pumar, este accionista, junto con Dña. Carmen Pumar Mariño han propuesto al consejero D. Gregorio Armaz Pumar y este accionista, junto con Dña. Gloria Pumar Mariño han propuesto al consejero D. Prudencio Hoyos-Limón Pumar.

**Nombre o denominación social del accionista**

INVERFASUR, S.L.

**Justificación**

Por tener una participación superior al 3% que se considera significativa, y tener una vinculación histórica con la Sociedad

**Nombre o denominación social del accionista**

DON JUAN FERNANDEZ CARBONELL

**Justificación**

Por tener una participación junto con Dña. Reyes Galnares Ysem cercana al 3% que se considera significativa, y tener una vinculación histórica con la Sociedad

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.

NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

SI

**Nombre del consejero**

DON VICTOR MANUEL BEJARANO DELGADO

**Motivo del cese**

El Consejero anunció su dimisión mediante carta dirigida al Presidente del, Consejo de Administración. La renuncia ha sido presentada por motivos personales.



OL0236092

**CLASE 8.ª**

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	HACIENDA LA CARTUJA. S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	INNOVACIÓN EN DESARROLLOS URBANOS DEL SUR. S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	MOSAICO DESARROLLOS INMOBILIARIOS. S.A.	VICEPRESIDENTE DEL CONSEJO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	URBANISMO CONCERTADO. S.A.	VICEPRESIDENTE DEL CONSEJO
DON JOAQUIN GONZALEZ PEREZ	HACIENDA LA CARTUJA. S.A.	CONSEJERO
DON JOAQUIN GONZALEZ PEREZ	INNOVACIÓN EN DESARROLLOS URBANOS DEL SUR. S.A.	CONSEJERO
DON JOAQUIN GONZALEZ PEREZ	ZIVERANSUR. S.L.	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
DON LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ	HACIENDA LA CARTUJA. S.A.	SECRETARIO NO CONSEJERO
DON LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ	INNOVACIÓN EN DESARROLLOS URBANOS DEL SUR. S.A.	SECRETARIO DEL CONSEJO

B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

SI

Explicación de las reglas
El artículo 28 del Reglamento del Consejo indica "Los consejeros deberán informar a la Comisión de Nombramientos y retribuciones de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida al cargo.





OL0236093

**CLASE 8.ª**

Explicación de las reglas
Cada consejero no podrá pertenecer a más de cinco Consejos de Administración, excluidos los de sociedades del propio grupo y sociedades patrimoniales del consejero o de sus familiares cercanos.

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

La política de inversiones y financiación	SI
La definición de la estructura del grupo de sociedades	SI
La política de gobierno corporativo	SI
La política de responsabilidad social corporativa	SI
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	SI
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	SI
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	SI
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	SI

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	265
Retribucion Variable	0
Dietas	211
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

--	--



OL0236094

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

<b>Total</b>	476
--------------	-----

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0
Retribucion Variable	0
Dietas	2
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

<b>Total</b>	2
--------------	---

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	0
Primas de seguros de vida	0



OL0236095

**CLASE 8.ª**

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

## c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	218	1
Externos Dominicales	110	0
Externos Independientes	137	1
Otros Externos	11	0
<b>Total</b>	<b>476</b>	<b>2</b>

## d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	478
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	0,0

B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DON FRANCISCO PUMAR LÓPEZ	DIRECTOR GENERAL

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	168
---	-----

B 1 13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:



OL0236096

**CLASE 8.ª**

Número de beneficiarios	0
-------------------------	---

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	SI	NO

¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?	NO
---	----

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
La retribución del Consejo de Administración está fijada en el artículo 28 de los Estatutos Sociales. La retribución se encuentra fijada en el 6,5% de los beneficios después de impuestos, siempre que estén cubiertas la reserva legal y la estatutaria y de haberse reconocido a los accionistas un dividendo del 4%. El artículo 28 fija, así mismo, la dieta por asistencia a las reuniones del Consejo y Comisiones en 538,56 euros por cada reunión. Esta cuantía se actualizará anualmente en función del IPC, conjunto nacional. La remuneración del Consejo de Administración está fijada estatutariamente. El procedimiento para modificar la remuneración del Consejo es mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas, a propuesta del Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, adoptado cumpliendo todos los requisitos de la Ley, Estatutos y Reglamentos para la modificación de Estatutos.

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.	SI
La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.	SI

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen	SI
Conceptos retributivos de carácter variable	SI
Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual	



CLASE 8.ª



OL0236097

equivalente.	SI
Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos	SI

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

SI

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones
<p>La política de remuneraciones para ejercicios futuros, que seguirá teniendo componentes fijos y variables, se establecerá anualmente teniendo en cuenta los principios básicos enunciados en el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros del ejercicio 2011, fijando el Consejo en cada ejercicio los objetivos que determinan la percepción de la retribución variable.</p> <p>No se prevén cambios de las políticas de remuneraciones de los ejercicios futuros respecto a la aplicada durante el ejercicio 2012.</p> <p>La política de remuneraciones aplicada durante el ejercicio 2012 ha sido la siguiente:</p> <p>Retribución por la función de consejero no ejecutivo:</p> <p>El cargo de consejero es retribuido según lo establecido en el artículo 28 de los Estatutos Sociales, cuyo tenor literal es el siguiente:</p> <p>‘La retribución del Consejo de Administración consistirá en una participación del 6,5% de los beneficios después de Impuestos, la cual solo podrá detraerse después de estar cubiertas la reserva legal y estatutaria y de haberse reconocido a los accionistas un dividendo del 4%.</p> <p>Independientemente de dicha participación, los consejeros percibirán una dieta por asistencia de 538,56 euros por cada reunión del Consejo, Comité de Auditoría o Comisiones auxiliares a las que sean convocados y asistan. La cuantía de esta dieta se actualizará anualmente en función de las variaciones del IPC, conjunto nacional.’</p> <p>El importe de la retribución consistente en el 6,5% de los beneficios después de Impuestos se distribuye por partes iguales entre cada uno de los miembros del Consejo.</p> <p>Remuneraciones por el desempeño de funciones en la Sociedad distintas a la de consejero:</p> <p>Incluyen las retribuciones de los consejeros como contraprestación de servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Retribución por las funciones ejecutivas del Presidente del Consejo de Administración.<ol style="list-style-type: none"><li>1) Retribución fija.</li><li>2) Retribución variable del 25% sobre la retribución fija. Este variable se compone de:<ol style="list-style-type: none"><li>a. Corresponsabilidad.</li><li>b. Rendimiento.</li><li>c. Desempeño.</li></ol></li></ol></li></ol> <p>El Consejo de Administración en su reunión de 23 de marzo de 2012 aprobó los parámetros y objetivos para la retribución variable del presidente por las funciones ejecutivas que realiza para el ejercicio 2012 en los términos propuestos en su informe por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.</p> <p>El Consejo, en su reunión de 27 de febrero de 2013, tras el informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, concluyó que no se había alcanzado el cumplimiento mínimo de objetivos generales de la compañía para el ejercicio 2012, por lo que no se ha devengado ninguna retribución variable para dicho ejercicio.</p>



OL0236098

**CLASE 8.ª**

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones
<p><b>2. Retribución por la función de letrado asesor del Consejo de Administración.</b>            En el año 2008, el Consejo de Administración aprobó la asignación de una cantidad fija mensual por la función de letrado asesor del Consejo de Administración, inicialmente fijada en 5.000,00 euros, y revisable anualmente en función de las variaciones del IPC, conjunto nacional.</p> <p>Otras remuneraciones            Inmobiliaria del Sur, S.A. no tiene establecidas, a favor de los consejeros, aportaciones, a planes de pensiones, indemnizaciones en caso de terminación de sus funciones, incentivos, anticipos, créditos o garantías, beneficios no satisfechos en efectivo ni ninguna otra retribución distinta de las detalladas en los apartados precedentes.</p>

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones
<p>En su reunión del 29 de abril de 2010 la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, emitió su informe sobre la retribución del Presidente del Consejo por las labores ejecutivas que tiene encomendadas. Dicho informe se inspira en diferentes estudios publicados por el Observatorio de Gobierno Corporativo y Transparencia Informativa de las Sociedades Cotizadas y la firma Deloitte, S.L., entre otros, y en el nuevo modelo retributivo que para el conjunto de empleados de la Sociedad desarrollaron e implementaron consultores externos independientes en el ejercicio 2010.</p> <p>En su reunión del 23 de febrero de 2012 analizó el desempeño de sus funciones por el presidente del Consejo y primer ejecutivo de la compañía durante el ejercicio 2011 y el grado de cumplimiento de los parámetros establecidos para la retribución variable del presidente correspondiente al ejercicio 2011.</p> <p>En su reunión del 19 de marzo de 2012 la Comisión de Nombramientos y Retribuciones estableció los parámetros u objetivos de la retribución variable para el ejercicio 2012 y aprobó la propuesta a realizar al Consejo de Administración para la retribución variable del presidente para el ejercicio 2012 por las funciones ejecutivas que realiza.</p>

<b>¿Ha utilizado asesoramiento externo?</b>	<b>SI</b>
---	-----------

Identidad de los consultores externos
<p>En el ejercicio 2010, Dopp Consultores implementaron el nuevo modelo retributivo para el conjunto de empleados de la Sociedad, incluido el primer ejecutivo y el director general de la misma.</p>

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	VICEPRESIDENTE DEL CONSEJO
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	EXPLORACIONES EL CERRO, S.A.	CONSEJERO
DON GREGORIO ARRANZ PUMAR	EXPLORACIONES EL CERRO, S.A.	CONSEJERO



OL0236099

**CLASE 8.ª**

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	SECRETARIO DEL CONSEJO

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

NO

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

El nombramiento de consejeros se eleva por el Consejo de Administración a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación. Se aprueba por el Consejo a propuesta de la Comisión de Nombramientos y retribuciones en el caso de consejeros independientes y previo informe de dicha Comisión en caso de los restantes consejeros.

La reelección de consejeros se eleva por el Consejo de Administración a la Junta General de Accionistas. Se aprobará por el Consejo a propuesta de la Comisión de Nombramientos y retribuciones en el caso de consejeros independientes y previo informe de dicha Comisión en caso de los restantes consejeros.

El Consejo en pleno efectúa una vez al año una evaluación de la eficacia de la actuación del propio Consejo y de sus Comités y Comisiones, previo informe que éstas le eleven y asimismo, el desempeño del Presidente y primer ejecutivo de la compañía, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Al margen de dicha evaluación anual, no existe un procedimiento escrito establecido para una evaluación constante de cada consejero.

Al proponer, en su caso, la reelección de cualquier consejero, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y el propio Consejo evalúan la actuación del consejero cuya reelección se propone a la Junta.

En cuanto a la remoción, el cese o remoción de los consejeros está regulado en el art. 27 del Reglamento del Consejo, cuyo texto literal se incluye en el Apartado B.1.20 siguiente.

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Se encuentran especificados en el artículo 27 del Reglamento del Consejo de Administración, cuyo texto íntegro es el siguiente:

1. La separación de los Consejeros podrá ser acordada en cualquier momento por la Junta General de Accionistas.
2. Los Consejeros cesarán en su cargo cuando transcurra el período para el que fueron designados.
3. Los Consejeros deberán cesar en los siguientes casos:
  - a) Cuando se vean incurso en algunos de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente establecidos.
  - b) En los supuestos en que su permanencia en el Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del mismo o al crédito y reputación de la Sociedad en el mercado, o pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad.
4. Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera



CLASE 8.<sup>a</sup>



OL0236100

conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

a) Cuando, en caso de tratarse de Consejeros Ejecutivos, cesen en los puestos a los que estuviese asociado su nombramiento como Consejero.

b) En caso de Consejeros Dominicales, cuando el accionista a quién representan venda íntegramente su participación accionarial, o en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

5. Los Consejeros deberán informar al Consejo de Administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Si un Consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el art. 213.1 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y a la vista de sus circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el Consejero continúe en su cargo.

6. El Consejo de Administración no podrá proponer el cese de ningún Consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el Consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en alguna de las circunstancias que le impidan tener la condición de independiente.

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

SI

**Medidas para limitar riesgos**

Aunque el cargo de primer ejecutivo recae en el Presidente del Consejo de Administración, se han tomado las cautelas necesarias para reducir el riesgo de la concentración de poder en una sola persona, pues sólo se ha efectuado en el actual Presidente una delegación parcial de facultades del Consejo, que no comprenden aquellas funciones que el Consejo se ha reservado expresamente y se reseñan en el Informe de Gobierno Corporativo.

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

NO

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

SI

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

**Descripción del acuerdo :**

Delegación permanente de alguna facultad del Consejo en la Comisión Ejecutiva o en el Consejero Delegado y la designación de los miembros que hayan de ocupar tales cargos





OL0236101

**CLASE 8.ª**

Quórum	%
La mitad más uno de los Consejeros	52,60

Tipo de mayoría	%
Voto favorable de las dos terceras partes de los miembros del Consejo	68,40

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

NO

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

SI

Materias en las que existe voto de calidad
Cada Consejero tiene derecho a un voto. Salvo los acuerdos en que se exigen mayorías reforzadas (artículos 13 y 16 del Reglamento del Consejo), los acuerdos del Consejo se adoptan por mayoría de los Consejeros presentes o representados concurrentes a la sesión (artículo 21.4 del Reglamento del Consejo). Al Presidente le corresponde el voto de calidad para resolver los empates (artículo 11.2 del Reglamento del Consejo).

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

NO

Edad límite presidente	Edad límite consejero delegado	Edad límite consejero
0	0	0

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

NO

Número máximo de años de mandato	0
----------------------------------	---

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OL0236102

**Explicación de los motivos y de las Iniciativas**

Véase Apartado F.15 de este informe.

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

NO

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

Los consejeros podrán delegar su representación por escrito a favor de otro consejero, pudiendo un mismo consejero ostentar varias representaciones (artículo 21.2 del Reglamento del Consejo).

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:

Número de reuniones del consejo	14
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	0
Número de reuniones del comité de auditoría	10
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	3
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	0
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	0

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:



OL0236103

**CLASE 8.ª**

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	14
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	5,263

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

NO

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

Esta función se lleva a cabo por el Comité de Auditoría. Entre las funciones de este Comité se encuentra la de mediar y arbitrar en los casos de discrepancias entre la Dirección de la Sociedad y los Auditores en relación con los principios y normas contables aplicados en la elaboración de los estados financieros, a fin de evitar que tanto las Cuentas Anuales individuales como consolidadas se presenten con salvedades en el informe de auditoría.

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

SI

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese	
El nombramiento y cese del Secretario son informados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y aprobados por el pleno del Consejo. El procedimiento para el nombramiento y cese del Secretario es como sigue: El Presidente del Consejo comunica al Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones la necesidad de nombramiento y cese del Secretario, y la persona que se propone para ocupar el cargo. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reúne para estudiar e informar la propuesta comunicada por el Presidente. Informada la propuesta por la Comisión, se remite al Pleno del Consejo para que adopte la decisión que procede.	

¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	SI
¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?	SI



OL0236104

**CLASE 8.ª**

¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	SI

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

Observaciones
Al Secretario le corresponde garantizar el cumplimiento de la legalidad formal y material de los requisitos previstos para la convocatoria, constitución y proceso de toma de decisiones, así como la vigilancia en relación con el respeto a los procedimientos y reglas de gobierno de la sociedad (art. 14.2 del Reglamento del Consejo).

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

Le corresponde al Comité de Auditoría la labor de detectar todas aquellas cuestiones que pudieran poner en riesgo la independencia de los auditores.

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

Auditor saliente	Auditor entrante

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

SI

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	8	0	8



OL0236105

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

Importe trabajos distintos de los de auditoría/importe total facturado por la firma de auditoría (en%)	11,270	0,000	11,270
--	--------	-------	--------

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

NO

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	14	14

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	46,7	46,7

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
INRECISA. S.L.	FIPFA. S.L.	69,100	CONSEJERO
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	SEGHERSA PROYECTOS, S.L.	8.812,000	PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	DESARROLLOS JORJUCAR, S.C.	33,330	PRESIDENTE
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	BALENCO GESTIÓN Y LOGÍSTICA, S.L.U.	100,000	ADMINISTRADOR UNICO



OL0236106

**CLASE 8.ª**

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

SI

Detalle del procedimiento
<p>El procedimiento se encuentra establecido en el artículo 23 del Reglamento del Consejo, cuyo texto íntegro es el siguiente:</p> <p>1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros pueden solicitar, a través del Secretario del Consejo, la contratación con cargo a la Sociedad, de asesores legales, contables, financieros u otros expertos. El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de especial relevancia o complejidad que se presente en el desempeño de su cargo.</p> <p>2. La decisión de contratar corresponde al Consejo de Administración que podrá denegar la solicitud si considera:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros;</li><li>b) Que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema; o</li><li>c) Que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por el personal técnico de la Sociedad.</li></ul>

B.1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

SI

Detalle del procedimiento
<p>La convocatoria del Consejo de Administración se realiza por escrito dirigido personalmente a cada Consejero, con una antelación mínima de cinco días de la fecha de la reunión, expresando en la misma los asuntos que componen el orden del día (artículo 21 de los Estatutos Sociales).</p> <p>Junto con la convocatoria de la reunión se pone a disposición de cada Consejero la documentación necesaria sobre los puntos a tratar en el orden del día.</p> <p>El Consejero, aparte de la información que reciba en el desarrollo de las sesiones, tendrá derecho a informarse sobre cualquier aspecto de la Sociedad, a examinar sus libros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y a inspeccionar sus instalaciones (artículo 22.1 del Reglamento del Consejo).</p> <p>Con el fin de no perturbar la gestión ordinaria de la Sociedad, aquella información la canalizará a través del Presidente y, en su caso del Secretario del Consejo, que le facilitarán directamente la información, ofreciéndole los interlocutores apropiados y adoptando las medidas que se puedan facilitar 'in situ' las diligencias de examen e inspección deseadas (artículo 22.2 del Reglamento del Consejo).</p>

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

SI

Explique las reglas
<p>Los consejeros deberán cesar en su cargo en los supuestos en que su permanencia en el Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del mismo o al crédito y reputación de la Sociedad en el mercado, o pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad (artículo 27. 3b) del reglamento del Consejo). Los consejeros deberán informar al</p>



OL0236107

**CLASE 8.ª**

Explique las reglas
Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. Si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por algunos de los delitos señalados en el art. 213.1 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo examinará el caso tan pronto sea posible y a la vista de sus circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo (art. 27.5 del Reglamento del Consejo).

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

Decisión tomada	Explicación razonada

**B.2 Comisiones del Consejo de Administración**

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

**COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES**

Nombre	Cargo	Tipología
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	PRESIDENTE	EJECUTIVO
INCRECISA, S.L.	VOCAL	DOMINICAL
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	VOCAL	DOMINICAL
DON JOAQUIN GONZALEZ PEREZ	VOCAL	OTRO EXTERNO
MENEZPLA, S.L.	VOCAL	DOMINICAL
DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR	VOCAL	DOMINICAL
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	VOCAL	DOMINICAL



OL0236108

**CLASE 8.ª**

Nombre	Cargo	Tipología
DON LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ	SECRETARIO-VOCAL	INDEPENDIENTE

**COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES**

Nombre	Cargo	Tipología
DON LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DON ALFONSO GALNARES YSERN	VOCAL	INDEPENDIENTE
DON GREGORIO ARRANZ PUMAR	VOCAL	DOMINICAL
DON JOSE LUIS COBIAN OTERO	VOCAL	INDEPENDIENTE
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	SECRETARIO-VOCAL	DOMINICAL

**COMITÉ DE AUDITORÍA**

Nombre	Cargo	Tipología
DON JOSE FERNANDEZ ZAMORANO	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	VOCAL	DOMINICAL
DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET	VOCAL	INDEPENDIENTE
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	VOCAL	DOMINICAL
DON LIBERATO MARIÑO DOMINGUEZ	VOCAL	INDEPENDIENTE

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	SI
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	SI
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes	SI





OL0236109

### CLASE 8.<sup>a</sup>

Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	SI
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	SI
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	SI
Asegurar la independencia del auditor externo	SI
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren	SI

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

#### Denominación comisión

COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES

#### Breve descripción

Comisión de Estrategia e Inversiones: sus funciones esenciales son estudiar y emitir informes y propuestas al Consejo de Administración sobre aquellas decisiones estratégicas, inversiones, desinversiones, que sean de relevancia para la sociedad o para su grupo, valorando su adecuación al presupuesto o planes estratégicos. Las reglas de funcionamiento de la Comisión de Estrategia e Inversiones aparecen en el art.19 del Reglamento del Consejo de Administración. Las Comisiones son convocadas por su presidente y se reúnen tantas veces sea necesario para conocer los asuntos de su competencia.

#### Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

#### Breve descripción

Comisión de Nombramientos y Retribuciones: su función esencial es informar al Consejo de Administración sobre nombramientos, ceses y retribución del Consejo y sus cargos, así como la política general de retribuciones e incentivos para los mismos y para la alta dirección.

Las reglas de funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones aparecen en el art.18 del Reglamento del Consejo de Administración. Las Comisiones son convocadas por su presidente y se reúnen tantas veces sea necesario para conocer los asuntos de su competencia.

#### Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

#### Breve descripción

Comité de Auditoría: sus funciones principales son las siguientes:

1. Supervisar la suficiencia y adecuado funcionamiento de los sistemas de control interno vigentes en la sociedad y las sociedades de su grupo, de forma que se asegure la fiabilidad y claridad de los estados financieros de la sociedad y su grupo contenidos en las cuentas anuales y en todas las informaciones suministradas a los organismos reguladores.
2. Vigilar el cumplimiento de la normativa aplicable en asuntos relacionados con las conductas en los mercados de valores, protección de datos y alcance de las actuaciones del grupo en materia de su competencia.
3. Informar, a través de su Presidente, en la Junta General de Accionistas en la que se someta la aprobación de las cuentas anuales, de las materias de su competencia.
4. Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas, de conformidad con la normativa aplicable.
5. Evaluar la independencia de los auditores.
6. Mediar y arbitrar en las discrepancias que pudieran surgir entre la dirección de la sociedad y los



**CLASE 8.ª**



OL0236110

auditores en relación con la aplicación de principios y criterios en la elaboración de las cuentas anuales.

7. Servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y los auditores, evaluando anualmente los resultados de la auditoría y el grado de puesta en práctica por la dirección de las recomendaciones efectuadas por los auditores.

8. El análisis, control y seguimiento de los riesgos del negocio.

9. Supervisar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta y las reglas de Gobierno Corporativo.

Las reglas de organización y funcionamiento del Comité de Auditoría están incluidas en el apartado V 'Reuniones y Reglas de Funcionamiento' del Reglamento del Comité de Auditoría. El citado reglamento se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. ([www.grupoinsur.com](http://www.grupoinsur.com)).

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

**Denominación comisión**

COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES

**Breve descripción**

Nos remitimos a lo indicado en los puntos anteriores

**Denominación comisión**

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

**Breve descripción**

Nos remitimos a lo indicado en los puntos anteriores

**Denominación comisión**

COMITÉ DE AUDITORÍA

**Breve descripción**

Nos remitimos a lo indicado en los puntos anteriores

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

**Denominación comisión**

COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES

**Breve descripción**

Las funciones y reglas de funcionamiento de esta Comisión aparecen en el art. 19 del Reglamento del Consejo de Administración.

No existe un Reglamento específico de esta Comisión.

**Denominación comisión**

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

**Breve descripción**

Sus funciones y normas de funcionamiento aparecen reguladas en el art. 18 del Reglamento del Consejo de Administración.

No existe un Reglamento específico para esta Comisión.

Anualmente se realiza una evaluación de su funcionamiento por parte del Consejo de Administración, previo informe de la propia Comisión sobre sus actividades.



OL0236111

**CLASE 8.ª**

**Denominación comisión**  
COMITÉ DE AUDITORÍA

**Breve descripción**

Con independencia de las disposiciones legales de carácter general que afectan a este Comité, sus funciones y reglas de funcionamiento aparecen reguladas en:

- El art. 24 de los Estatutos Sociales.
- El art. 17 del Reglamento del Consejo.
- El Reglamento del Comité de Auditoría aprobado por el Consejo de Administración.

El contenido de estas normas puede consultarse en la página web de la Sociedad ([www.grupoinsur.com](http://www.grupoinsur.com))

El Consejo de Administración evalúa anualmente el funcionamiento del Comité de Auditoría, previo informe del propio Comité sobre las actividades desarrolladas en el ejercicio.

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva

No existe Comisión Ejecutiva.

## C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

SI

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:



OL0236112

## CLASE 8.<sup>a</sup>

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

NO

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

Los mecanismos establecidos se encuentran detallados en el capítulo 7o del Reglamento Interno de Conducta.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

## D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

La Sociedad desarrolla dos actividades principales, que son:

- . La construcción de viviendas y locales para su venta (actividad promotora o de ventas).
- . La construcción de edificios de locales de oficinas y comerciales para su arrendamiento (actividad de arrendamiento).

También desarrolla otras actividades menos importantes que las anteriores, como son la construcción de edificios para sí o para sociedades de su grupo, y la prestación a terceros de servicios relacionados con la actividad inmobiliaria.

Para controlar los riesgos inherentes al desarrollo de estas actividades, la Sociedad tiene establecidos diversos sistemas de control y evaluación de los mismos.

Como más significativos y siguiendo el orden de los órganos de gestión y administración y departamentos que efectúan dicho control y evaluación de los riesgos, pueden citarse los siguientes:

Control y evaluación a cargo del Consejo de Administración:

El Consejo de Administración tiene encomendado en exclusiva las siguientes funciones para controlar los riesgos de la Sociedad:

- . Fijación de las políticas generales de la Sociedad y particulares de cada actividad que desarrolla.
- . La aprobación del Plan Estratégico, con vigencia de cinco años, que establece los objetivos de crecimiento de la compañía en todas sus actividades durante el periodo de vigencia.
- . La aprobación de un Presupuesto Anual, ajustado al Plan Estratégico, y su seguimiento mes a mes para evitar desviaciones y, si las hay, conocer las causas que las motivan y adoptar a tiempo las medidas correctoras que procedan.
- . La aprobación de todas las operaciones de compra de bienes inmuebles, especialmente suelos y solares, previo Informe de la Comisión de Estrategia e Inversiones.
- . La aprobación de la venta y gravamen de los bienes inmuebles que constituyen las inversiones inmobiliarias.
- . La autorización de todas las operaciones de crédito o préstamo.



OL0236113

## CLASE 8.ª

- . La aprobación de los contratos de ejecución de obras cuando su cuantía exceda de cierto límite.
- . Vigilancia periódica de la situación de impagados.

Estas facultades que el Consejo ejerce directamente y que, hasta la fecha, no ha delegado, permiten al órgano de administración controlar y vigilar todos los riesgos importantes de la Sociedad en cuanto a:

- a) Inversiones y desinversiones.
- b) Nivel de endeudamiento por todos los conceptos.
- c) Control y seguimiento del cumplimiento de los Planes Estratégicos y Presupuestos.
- d) Límites de inversión en inversiones inmobiliarias.
- e) Adjudicaciones de obras, seleccionando las mejores ofertas y la solvencia de las empresas adjudicatarias.

De acuerdo con los Estatutos Sociales, la facultad de prestar fianza a favor de terceros está reservada a la Junta General de Accionistas.

Funciones a cargo de la Comisión de Estrategia e Inversiones en el control y evaluación de riesgos:

Corresponde a la Comisión de Estrategia e Inversiones conocer e informar al Consejo, previamente a los acuerdos que éste último pueda adoptar, sobre aquellas decisiones estratégicas, Inversiones y desinversiones que sean de relevancia para la Sociedad o para el grupo, su adecuación al Presupuesto y Planes Estratégicos. Actualmente esta Comisión la componen 9 consejeros y se reúnen con la periodicidad necesaria para estudiar todas las operaciones de Inversiones en compras de suelo, desinversiones, créditos y préstamos, y todas aquellas operaciones relevantes que puedan comportar riesgos para la buena marcha y solvencia de la Sociedad.

Funciones a cargo del Comité de Auditoría:

El Comité de Auditoría, en el ámbito de sus competencias, revisa la adecuación e integridad de los sistemas de control interno de la compañía, sistemas de control que tratan de mitigar los riesgos a que están sometida la Sociedad. Comprende entre sus funciones las de análisis, control y seguimiento de los riesgos del negocio.

Departamentos ejecutivos que intervienen en el control y evaluación de los riesgos:

Existen direcciones ejecutivas en la organización de la empresa, que tienen importantes cometidos en el control y evaluación de riesgos, siguiendo los criterios establecidos por el Consejo de Administración.

. Dirección de Expansión y Desarrollo, que realiza los estudios de viabilidad económica de todas las promociones que acomete la Sociedad.

. Dirección Financiera, que facilita al Consejo, mensualmente, toda la información económico-financiera para el control y evaluación de los riesgos. Asimismo la Dirección Financiera prepara y proporciona al Comité de Auditoría la información que éste requiere y analiza en su función de identificación, control y seguimiento de los riesgos del negocio.

. Dirección Técnica, que controla todas las construcciones que se llevan a cabo, directamente o mediante contratación con terceros, para asegurar la correcta ejecución de las mismas en todas sus fases y el control de los proveedores.

. Dirección de Calidad, que tiene a su cargo el control de calidad de todos los productos que la Sociedad comercializa y el grado de satisfacción de los clientes.

En el ejercicio 2011, con el objetivo de establecer un mejor control de los riesgos del negocio, se reorganizó parte de la estructura interna de la Sociedad, identificándose formalmente dos líneas de negocio, Promoción y Patrimonio, que, organizan verticalmente las operaciones específicas de cada una de ellas, estableciéndose un responsable para Patrimonio y tres responsables para Promoción, en función del área geográfica en que se localicen las promociones. Ambas líneas de negocio cuentan con personal comercial especializado en la actividad, y reciben el apoyo técnico y administrativo de los departamentos ejecutivos anteriormente descritos.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

NO

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.



CLASE 8.ª



OL0236114

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control

SI

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

Nombre de la comisión u órgano

COMITE DE AUDITORIA

Descripción de funciones

DESCRITAS EN LOS APARTADOS B.2.2 Y B.2.3.

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo

El procedimiento establecido para el cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a la Sociedad y a su grupo, es el siguiente:

- . Control inicial a cargo de los departamentos internos de la empresa (Financiero, Técnico, Expansión y Desarrollo y de Calidad), para asegurar que se cumplen todas las regulaciones que afectan a todas las actividades.
- . Revisión del cumplimiento de estas regulaciones por el Comité de Auditoría y, en último extremo, por el Consejo de Administración.
- . Revisión, asimismo, por parte del Comité de Auditoría de las regulaciones que afectan a la elaboración de la información financiera, a la normativa aplicable en asuntos relacionados con las conductas en los mercados de valores, protección de datos, prevención del blanqueo de capitales y la normativa exigida por los mercados de valores y por los órganos reguladores.

## E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

SI

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	0	75,000
Quórum exigido en 2ª convocatoria	0	50,000

Descripción de las diferencias
--------------------------------



OL0236115

## CLASE 8.ª

DESCRIPCIÓN DE LAS DIFERENCIAS

### Descripción de las diferencias

El quórum de constitución de la Junta General de Accionistas es el mismo que el establecido en la Ley de Sociedades de Capital aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (arts. 193 y 194), excepto lo estipulado en el párrafo segundo del artículo 13o de los Estatutos Sociales, que establece que para que la Junta pueda acordar válidamente el aumento o reducción de capital, cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio al extranjero, será necesaria la concurrencia, en primera convocatoria, de accionistas presentes o representados que posean, al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del cincuenta por ciento (50%) de dicho capital. Los mismos quorums se aplicarán para los supuestos en que hayan de tratarse asuntos relacionados con el nombramiento y cese de los Consejeros.

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

No existen derechos diferentes de los accionistas a los establecidos en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, en relación con las Juntas Generales.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

No existen medidas para fomentar la participación de los accionistas en las Juntas Generales, al no estimarse necesario ya que la concurrencia a las Juntas es muy elevada (en torno al 80% del capital social).

Durante el desarrollo de las Juntas, el Presidente fomenta la participación o intervención de los accionistas en la misma, concediendo a los mismos el uso de la palabra en todas las propuestas que el Consejo de Administración somete a la aprobación de la Junta, antes de proceder a las votaciones de dichas propuestas.

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:



OL0236116

**CLASE 8.ª**

SI

Detalles las medidas
<p>Según el artículo 15o de los Estatutos Sociales, actuará como Presidente en la Junta General el que lo sea del Consejo de Administración. En ausencia de éste, actuará en su lugar el Vicepresidente del Consejo, y en ausencia de éste, el accionista que elijan los accionistas asistentes a la reunión.</p> <p>Tanto el Presidente como el Secretario de la Junta General velan por que la Junta General se desarrolle con independencia y con un buen funcionamiento. El Consejo de Administración tiene la costumbre histórica de recabar la presencia en las Juntas Generales de un notario para que levante Acta de las deliberaciones y de los acuerdos adoptados en la misma.</p>

**E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General**

En la Junta General de Accionistas celebrada el 5 de mayo de 2012, con motivo de adaptar el Reglamento de la Junta General de Accionistas a las modificaciones introducidas en la Ley de Sociedades de Capital por la Ley 25/2011, de 1 de agosto, de reforma parcial de la Ley de Sociedades de Capital y de incorporación de la Directiva 2007/36/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de julio, sobre ejercicio de determinados derechos de los accionistas de las sociedades cotizadas, se aprobaron modificaciones en los artículos 6o, 7o, 8o, 9o, 12o, 20o y 23o del citado Reglamento.

Las modificaciones introducidas son las siguientes:

- El artículo 6o, relativo a la convocatoria de la Junta General, se modifica para adaptarlo a lo dispuesto en el artículo 516 de la Ley de Sociedades de Capital.
- El artículo 7o, relativo al anuncio de convocatoria, se modifica para adaptarlo a lo dispuesto en los artículos 516, 517 y 519 de la Ley de Sociedades de Capital.
- El artículo 8o, relativo a la información disponible desde la fecha de la convocatoria, se modifica para adaptarlo a lo dispuesto en el artículo 518 de la Ley de Sociedades de Capital.
- El artículo 9o, relativo al derecho de información previo a la celebración de la Junta General, se modifica para adaptarlo a lo dispuesto en el artículo 197 de la Ley de Sociedades de Capital.
- El artículo 12o, relativo a las delegaciones, se modifica para adaptarlo a lo dispuesto en los artículos 184 y 522 de la Ley de Sociedades de Capital.
- El artículo 20o, relativo a la adopción de acuerdos y proclamación del resultado de las votaciones, se modifica para adaptarlo a lo dispuesto en los artículos 525 de la Ley de Sociedades de Capital.
- El artículo 23o, relativo a la publicidad de los acuerdos de la Junta, se modifica para adaptarlo a lo dispuesto en los artículos 525 de la Ley de Sociedades de Capital.

**E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:**

Datos de asistencia			





OL0236117

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

Datos de asistencia					
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
05/05/2012	18,571	66,046	0,000	0,017	84,634

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

A continuación se relacionan brevemente los acuerdos adoptados en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 5 de mayo de 2012. La totalidad de los acuerdos fueron adoptados por unanimidad del capital representado en la Junta que fue del 84,634%, excepto el punto 9 siguiente, que fue aprobado con el voto en contra del 0,017% del capital social.

1. Aprobación de las Cuentas Anuales de Inmobiliaria del Sur, S.A. y las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2011, así como aprobación de la gestión del Consejo de Administración en el citado ejercicio.
2. Aprobación de la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2011.
3. Aprobación de la propuesta de reelección de la firma Deloitte, S.L. para la realización de la auditoría de las Cuentas Anuales tanto individual como consolidada correspondientes al ejercicio 2012.
4. Reelección de los consejeros dominicales Don Augusto Sequeiros Pumar, Increcisa, S.L. e Inversiones Agrícolas Industriales y Comerciales, S.L.
5. Ratificación de la página web corporativa [www.grupoinsur.com](http://www.grupoinsur.com), como sede electrónica, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 11 bis de la Ley de Sociedades de Capital.
6. Modificación de los artículos 11o y 12o de los Estatutos Sociales.
7. Modificación de los artículos 6, 7o, 8o 9o, 12o, 20o y 23o del Reglamento de la Junta General.
8. Votación, con carácter consultivo, del Informe Anual de Remuneraciones de los consejeros de 2011.
9. Autorización para la adquisición derivativa de acciones propias directamente o a través de sociedades del grupo. Condiciones: Modalidad de adquisición: compraventa. Número máximo: 1.250.000 acciones. Precio mínimo: 2 euros por acción. Precio máximo: 30 euros por acción. Duración 12 meses.

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

NO

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	
---	--

E 10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

La delegación de la asistencia en las Juntas Generales se encuentra regulada por el artículo 12 del Reglamento de la Junta General de Accionistas cuyo tenor literal, tras la modificación aprobada en la Junta del 5 de mayo de 2012, para su adaptación a lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital por las modificaciones introducidas por la Ley 25/2011, de 1 de agosto, es el siguiente:



OL0236118

## CLASE 8.ª

REGLAMENTO DE LA JUNTA DE ADMINISTRADORES

1. Los accionistas con derecho de asistencia podrán delegar su representación en cualquier persona, aunque no sea accionista de la Sociedad.

2. La representación deberá ser aceptada por el representante. Será especial para cada Junta, y podrá conferirse por los siguientes medios:

a) Mediante la remisión en soporte papel del escrito firmado en que se confiera la representación o de la tarjeta a que se refiere el artículo anterior, debidamente cumplimentada al efecto y firmada por el accionista.

b) A través de medios de comunicación electrónica o telemática a distancia que garanticen debidamente la representación conferida y la identidad del representado. Será admitida la representación otorgada por estos medios cuando el documento electrónico, en cuya virtud se confiere, incorpore la firma electrónica reconocida empleada por el representado, u otra clase de firma que, mediante acuerdo adoptado al efecto con carácter previo, considere el Consejo de Administración que reúne adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que confiere su representación. La representación conferida por estos medios será remitida a la Sociedad por el procedimiento y en el plazo que determine el Consejo en el anuncio de convocatoria de la Junta.

3. En el caso de que los propios administradores, la entidades depositarias de los títulos o las encargadas del registro de anotaciones en cuenta soliciten la representación para sí o para otro o en general siempre que la solicitud se formule de forma pública, el documento en que conste la solicitud deberá contener o llevar anejo el orden del día, así como la solicitud de instrucciones para el ejercicio del derecho de voto y la indicación del sentido en que votará el representante.

En cuanto a la forma de proceder en caso de conflicto de intereses entre el representante y el representado se estará a lo que dispone la Ley de Sociedades de Capital

4. Las personas físicas accionistas que no se hallen en pleno goce de sus derechos civiles y las personas jurídicas accionistas podrán ser representadas por quienes ejerzan su representación legal, debidamente acreditada. Tanto en estos casos como en el supuesto de que el accionista delegue su derecho de asistencia, no se podrá tener en la Junta más que un representante.

5. La representación es siempre revocable. La asistencia del accionista a la Junta, física o a través de medios de comunicación a distancia, así como la que se derive del voto emitido por dichos medios supone la revocación de cualquier delegación, cualquiera que sea la fecha de ésta.

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

En la página web de la Sociedad ([www.grupoinsur.com](http://www.grupoinsur.com)) en el apartado 'Información para accionistas e inversores' y en el subapartado 'Gobierno Corporativo'.

## F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO



OL0236119

## CLASE 8.<sup>a</sup>

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

*Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2*

### Explique

En nuestro caso no se cumple exactamente, pues si bien no existen límites al número de votos que puede emitir un mismo accionista, hay dos preceptos estatutarios que contienen restricciones que pueden constituir una dificultad para la toma de control de la Sociedad por los adquirentes de acciones que son el art. 13o párrafo 2o y el 18o de los Estatutos Sociales.

El art. 13 párrafo 2o exige un quórum de asistencia reforzado del 75% del capital suscrito con derecho a voto en 1 convocatoria y el 50% en 2 para que la Junta pueda acordar válidamente el aumento o reducción del capital social, cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio al extranjero.

Asimismo, exige el mismo quórum del 75% (en 1) y 50% (en 2) para los supuestos en que hayan de tratarse asuntos relacionados con el nombramiento y cese de consejeros, cuando la Ley no exige un quórum especial en este caso, solo el normal (25% en primera y en 2 cualquiera que sea el número de los asistentes).

Además, el art. 18o de los Estatutos Sociales, párrafo 3o, requiere para ser nombrado miembro del Consejo de Administración ser titular con una antelación superior a dos años de un número de acciones de la propia entidad que representen al menos un valor nominal de 1.000 euros, las cuales no podrán transferirse durante el ejercicio del cargo.

Estas limitaciones fueron aprobadas en la Junta General de Accionistas celebrada el día 30 de junio de 1990, después de haberse admitido a contratación y cotización las acciones de la Sociedad en la Bolsa de Madrid, votando a favor de los mismos accionistas que representaban el 70% del capital social, a fin de incrementar el poder de negociación del conjunto de accionistas en caso de ofertas pactadas.

El contenido del art. 13 párrafo 2o fue modificado en la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el día 28 de mayo de 2011, en el sentido de ampliar alguno de los supuestos que requieren quórum reforzado, votando a favor de la modificación la totalidad de los accionistas presentes y representados cuyas acciones representaban el 84,70% del capital social.

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;
- Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

*Ver epígrafes: C.4 y C.7*

### No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

- La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
- La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;



**CLASE 8.ª**



OL0236120

c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Cumple

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

*Ver epígrafe: E.8*

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

*Ver epígrafe: E.4*

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.



OL0236121

## CLASE 8.ª

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

b) Las siguientes decisiones:

i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

Ver epígrafe: B.1.14

ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

Ver epígrafe: B.1.14

iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.

iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;

v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.2 y C.6

### Cumple

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo. lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

### Explique

No se cumple esta Recomendación en cuanto al máximo de 15 consejeros que recomienda, ya que el Consejo de Administración se compone de 19 miembros (el art. 18o de los Estatutos Sociales establece que el Consejo de Administración se compone de cinco miembros como mínimo y de diecinueve como máximo).

No obstante exceder del límite recomendado, la compañía entiende que el número de 19 miembros que actualmente componen el Consejo, no solo no favorece la inhibición de los consejeros, sino que en nada afecta a la cohesión del mismo y a la efectividad de su funcionamiento.

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14



OL0236122

## CLASE 8.ª

### Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Ver epígrafe: B.1.3

### Cumple

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

### Cumple

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: B.1.3

### Explique

El número actual de consejeros de la Sociedad es 19. Según esta Recomendación un tercio (6,3) deberían ser consejeros independientes.

El número de consejeros independientes en el Consejo de la Sociedad es actualmente de 6, con lo que entendemos que prácticamente se cumple la Recomendación, más aún si se tiene en cuenta que la proporción entre consejeros dominicales e independientes (11 dominicales y 6 independientes) refleja la proporción existente entre el capital de la Sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital social a que alude la Recomendación no 12 del CUBC.

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

### Cumple

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;



CLASE 8.ª



OL0236123

b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

#### Explique

Actualmente en el Consejo de Administración de esta compañía no existe ninguna consejera.

En otras ocasiones han existido hasta dos consejeras, en representación de accionistas significativos o de consejeros personas jurídicas, que han renunciado al cargo, designando el accionista significativo o persona jurídica a un consejero en sustitución de las consejeras renunciantes.

Los motivos de este escaso número de consejeras son los siguientes:

- a) Los consejeros externos dominicales que representan en el Consejo a accionistas con una participación significativa en el capital social, que son mayoría en el Consejo, son designados libremente por dichos accionistas, sin que el Consejo o la Comisión de Nombramientos y Retribuciones pueda modificar o influir en la decisión de estos accionistas mayoritarios.
- b) En el caso de los consejeros independientes, tanto la Comisión de Nombramientos y Retribuciones al proponer su designación al Consejo, como éste último al elevar su propuesta de nombramiento a la Junta, proceden a seleccionar las personas que, a su juicio, reúnen las condiciones profesionales más idóneas para el desempeño del cargo, sin que en el proceso de selección haya sesgo alguno contrario al nombramiento de consejeras.

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

#### Cumple

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

#### Explique

El Consejo, en relación con el objetivo que persigue esta Recomendación, estima suficiente la previsión contenida en el art. 21 de los Estatutos Sociales, según el cual el Consejo se reunirá cuando lo acuerde el Presidente o lo soliciten dos consejeros.

Por tanto, dos cualesquiera consejeros pueden solicitar la convocatoria del Consejo y el Orden del Día de la reunión, estando obligado el Presidente a atender esta petición.

En la reunión anual en la que el Consejo evalúa la actuación de su Presidente, éste se ausenta de la misma y preside la reunión un consejero independiente, con lo que se cumple la exigencia del último párrafo de esta Recomendación.

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34



**CLASE 8.ª**  
Gobierno Corporativo



OL0236124

**Cumple**

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

*Ver epígrafe: B.1.29*

**Cumple**

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

*Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30*

**Cumple**

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

**Cumple**

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

*Ver epígrafe: B.1.19*

**Cumple**

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo

*Ver epígrafe: B.1.42*

**Cumple**

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa

*Ver epígrafe: B.1.41*

**Cumple**

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen





**CLASE 8.ª**



OL0236125

**Explique**

Aunque no existe un programa preestablecido de orientación al que alude esta Recomendación, la Presidencia se ocupa de que personal especializado interno o externo informen a los nuevos consejeros de todas las disposiciones legales y reglamentarias, así como las reglas de Gobierno Corporativo que afectan a su cometido, para el mejor ejercicio de sus funciones. Los nuevos consejeros realizan visitas a los edificios y promociones en curso, a los distintos departamentos de la empresa, a las delegaciones territoriales, etc., todo ello con el fin de que tengan un conocimiento completo no solo de la empresa, sino de todo lo que afecta a sus funciones. Asimismo, facilita a los nuevos consejeros un ejemplar completo de los Estatutos Sociales, Reglamento de la Junta y del Consejo, Reglamento Interno de Conducta y demás normas de Gobierno Corporativo.

Cuando se producen modificaciones en esta normativa o cualquiera otra que afecte a los asuntos competencia del Consejo, se informa a todos los consejeros por personal especializado sobre dichas modificaciones.

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

**Cumple**

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

**Cumple**

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

**Cumple Parcialmente**

La Sociedad incluye en su página web toda la información que sobre los consejeros incluye esta Recomendación, excepto la indicada en el apartado b) de la misma, ya que en los pocos casos en que un consejero pertenece al Consejo de otra sociedad, se trata de sociedades no cotizadas y de reducida dimensión, y, en general, son sociedades familiares de carácter patrimonial.

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Ver epígrafe: B.1.2

**Explique**

No se cumple en el caso de los consejeros independientes, por cuanto el Consejo considera que la permanencia de los mismos por un periodo superior a 12 años, no solo no les hace perder su independencia, sino que aportan una gran experiencia y profundo conocimiento de la Sociedad.



OL0236126

## CLASE 8.ª

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo



## CLASE 8.ª



OL0236127

Ver epígrafe: B.1.5

Cumple

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
  - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
  - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
- iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
- iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
  - i) Duración;
  - ii) Plazos de preaviso; y
  - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados

Cumple



OL0236128

## CLASE 8.ª

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las **cauteladas técnicas** precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

**No Aplicable**

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

**Cumple**

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
  - i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
  - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
  - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
  - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
  - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
  - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
  - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
  - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.
- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
  - i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
  - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
  - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
  - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas
- c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad



OL0236129

## CLASE 8.ª

### Cumple Parcialmente

La Sociedad entiende que, dado que la única retribución que perciben los consejeros es la fijada en el art. 28o de los Estatutos Sociales (participación en beneficios distribuible por partes iguales entre los consejeros y dietas por asistencias), basta con indicar por separado las cantidades que varían para cada consejero, o sea:

La retribución asignada por el Consejo al Presidente por sus funciones ejecutivas y la retribución que percibe el Letrado Asesor del Consejo de Administración.

Respecto a las dietas por asistencia a los Consejos de Administración, fijadas en los Estatutos Sociales en 538,56 euros, revisables anualmente según la variación del IPC, dado que no existen diferencias significativas entre los diferentes consejeros, se indican globalmente.

En cualquier caso, el detalle pormenorizado de las retribuciones que perciben los consejeros, tanto por conceptos fijos como variables, figura en el Informe Anual de Remuneraciones que el Consejo va a someter a votación consultiva de la Junta General que se celebre en mayo de 2013 para aprobar las Cuentas Anuales de 2012.

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

No Aplicable

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

No Aplicable

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
- Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Cumple

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.



OL0236130

## CLASE 8.ª

### Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos

### Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

### Explique

En relación con esta recomendación nos remitimos a lo descrito en el documento adicional que recoge las nuevas obligaciones de información recogidas en la Ley de Economía Sostenible respecto de los Sistemas de Control Interno y Gestión de Riesgos en relación con el proceso de emisión de la Información Financiera (SCIIF).

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

### Explique

Al no existir un responsable directo de auditoría interna, como se indica en el documento adicional que describe las nuevas obligaciones de información recogidas en la Ley de Economía Sostenible, ni un departamento interno de control, no existe un plan de trabajo de dicho responsable.

Nos remitimos a lo descrito en este documento adicional que forma parte del presente Informe Anual de Gobierno Corporativo.

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

### Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes



OL0236131

## CLASE 8.ª

d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
  - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
  - ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
  - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.
- d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades

Ver epígrafe: B.1.38



**CLASE 8.ª**



OL0236132

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes

Ver epígrafe: B.2.1

Cumple

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

Cumple

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Proponer al Consejo de Administración:
  - i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
  - ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos
  - iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

Cumple

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos

Cumple

## G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS





OL0236133

## CLASE 8.ª

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido

LA SOCIEDAD NO ESTÁ SOMETIDA A LEGISLACION DIFERENTE A LA ESPAÑOLA EN MATERIA DE GOBIERNO CORPORATIVO.

### NOTA AL APARTADO A.2.:

Debido a que las acciones de Inmobiliaria del Sur, S.A. están representadas mediante anotaciones en cuenta, no existiendo por tanto un registro de accionistas mantenido por la Sociedad, no se puede conocer con exactitud la composición accionarial de la misma.

La Sociedad conoce quienes son sus accionistas con participaciones significativas (participaciones superiores al 3% del capital social) a través del registro público de participaciones significativas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y a través de las tarjetas de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas.

La Sociedad conoce el número de acciones propiedad de Dña. Carmen Pumar Mariño al 31 de diciembre de 2012 por comunicación directa suya.

### NOTA AL APARTADO A.3.:

El número de acciones representadas por los miembros del Consejo de Administración en la última Junta General de Accionistas celebrada, sin incluir las acciones directas e indirectas de los consejeros (incluidas en el cuadro del apartado A.3 de este informe) y descontadas las 420.684 acciones en autocartera de la Sociedad Dominante a la fecha de la Junta, fue de 5.228.374 acciones. Por lo tanto el capital social que el Consejo de Administración representó en la Junta General fue del 64,345% del capital social a esa fecha.

### NOTA AL APARTADO A.5.:

No existen relaciones de índole comercial, contractual o societaria entre los titulares de participaciones significativas y la Sociedad o su Grupo, con independencia de los accionistas con participaciones significativas que ostentan cargos de consejeros en la Sociedad y en sociedades de su Grupo.

### NOTA AL APARTADO A.6.:

No existen pactos parasociales entre accionistas comunicados a la Sociedad.

### NOTA AL APARTADO A.7.:

No existen acciones concertadas entre accionistas que hayan sido comunicadas a la Sociedad.

**NOTA AL APARTADO B.1.3.: CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES:** Los siguientes consejeros han sido nombrados por los siguientes accionistas significativos:

(1) DON JUAN FERNANDEZ CARBONELL: Este consejero ha sido propuesto por el mismo y por Doña Reyes Galnares Ysem.

(2) DON PRUDENCIO HOYOS-LIMÓN PUMAR: Este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A. y Doña Gloria Pumar Mariño.

(3) DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR: Este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A. y Doña María Pumar Mariño.

(4) DON SALVADOR GRANELL BALEN: Este consejero ha sido propuesto por Doña María Victoria Balén Bejarano, Doña María Jesús Granell Balén, Don José María Granell Balén, Doña María Victoria Granell Balén, Don Jaime Granell Balén, Don Ignacio Granell Balén, Dona Fátima Granell Balén, Don Salvador Granell Vífoles.

(5) DON ANDRES CLAUDIO FERNÁNDEZ ROMERO: Este consejero ha sido propuesto por Inversión Corporativa IC, S.A., Mediación Bursátil S.V.B., S.A., Doña Ángela Vázquez Díaz, Doña Ángela Pérez Vázquez, Doña María Cristina Pérez Vázquez, Doña Mercedes Pérez Vázquez, Doña María Blanca Romero Tejero, Don Claudio Romero Tejero, Don Carlos Fernández González, Dona Blanca Fernández Romero, Don Carlos Fernández Romero, Don Claudio Fernández Romero, Don Javier Fernández Romero, D. Andrés Claudio Fernández Romero, D. Julio del Valle Jiménez, Blancorin Fergo 2001, S.L. e Iniciativas



OL0236134

## CLASE 8.ª

CLASE 8.ª

de Bienes Inmuebles, S.A..

(6) DON GREGORIO ARRANZ PUMAR: Este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A. y Doña Carmen Pumar Maríño.

(7) DON JOSÉ MANUEL PUMAR LÓPEZ: Este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A. e Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L..

### NOTA AL APARTADO B.1.6.:

Aunque el artículo 24º de los Estatutos Sociales permite la existencia de uno o más Consejeros Delegados, en la actualidad no se encuentra designado este cargo.

### NOTA AL APARTADO B.1.11.d):

La remuneración total de los Consejeros por la Participación Estatutaria es del 6,5% del Beneficio después de impuestos de Inmobiliaria del Sur, S.A.. El ratio que se refleja en el apartado B.1.11. d) se refiere al beneficio después de impuestos consolidado atribuible a la Sociedad Dominante, e incluye las dietas de asistencia, pagadas a los Consejeros, a las reuniones del Consejo y las Comisiones, las dietas de asistencia a reuniones de Consejos de empresas del grupo, la retribución asignada al Consejero Ejecutivo en compensación a la función ejecutiva que desempeña y la retribución del Secretario y Letrado Asesor del Consejo por las funciones que realiza en esta segunda condición.

### NOTA AL APARTADO B.1.13.:

No existen cláusulas de garantía o blindaje a favor de la alta dirección en caso de despido o cambios de control de la Sociedad.

### NOTA AL APARTADO B.1.21.:

No se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración. No obstante, como indica el artículo 20.1 del Reglamento del Consejo, el Consejo aprobará el calendario de sus reuniones anuales ordinarias. El calendario podrá ser modificado por el propio Consejo o por decisión del Presidente, quién deberá comunicarlo a los Consejeros con la debida antelación. Asimismo, el Consejo se reunirá en sesión extraordinaria cuantas veces lo convoque el Presidente o quién haga sus veces, o cuando lo soliciten dos o más consejeros. La existencia de 6 consejeros independientes en el Consejo hace que la exigencia de dos para solicitar la convocatoria de una sesión extraordinaria se considere más que razonable.

### NOTA AL APARTADO B.1.22.:

El modo de adopción de los acuerdos por parte del Consejo de Administración se encuentra regulado en el artículo 22º de los Estatutos Sociales.

El Consejo de Administración se encuentra válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de sus miembros. Si no concurren la mitad más uno de sus miembros, los asistentes fijarán la fecha en que el Consejo se reunirá en segunda convocatoria.

Cada consejero tiene derecho a un voto.

### NOTA AL APARTADO B.1.27.:

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones no ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido. No obstante, véase Apartado F.15 de este informe.

### NOTA AL APARTADO B.1.31.:

Las Cuentas Anuales tanto individuales como consolidadas que se presentan para su formulación al Consejo de Administración no se encuentran certificadas por ninguna persona.

No obstante, el Comité de Auditoría tiene la función de supervisar que las Cuentas Anuales que se formulan, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se hayan elaborado siguiendo los principios y normas contables vigentes.

### NOTA AL APARTADO B.2.1.:

El Comité de Auditoría consta en la actualidad de 5 miembros y de un Secretario no miembro, D. Esteban Jiménez Planas, representante de Menezpla, S.L. en el Consejo de Administración.



OL0236135

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

**NOTA AL APARTADO B.2.2.:**

En estos momentos no hay un servicio de auditoría interna formalmente establecido debido a que el volumen de operaciones y la estructura organizativa de la sociedad, permiten la supervisión de los riesgos del negocio y los sistemas de control interno por parte del Comité de Auditoría.

**NOTA AL APARTADO C.2.:**

No existen operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la Sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la misma.

**NOTA AL APARTADO C.3.:**

No existen operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la Sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la misma.

**NOTA AL APARTADO C.4.:**

No existen operaciones realizadas por la Sociedad con sociedades pertenecientes a su grupo, que no sean eliminadas en el proceso de elaboración de los estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la Sociedad.

**NOTA AL APARTADO F.2.:**

Solo cotiza la Sociedad matriz.

**NOTA AL APARTADO F.3.:**

El artículo 23 de los Estatutos Sociales y el artículo 4 del Reglamento de la Junta General establecen que se considera que se produce la transformación de la Sociedad en compañía holding cuando se transforme en una Sociedad de cartera o una Sociedad de control del resto de compañías filiales o dependientes que, asuma solamente la actividad de gestión y control de dichas compañías, desarrollando estas últimas la actividad productiva y de servicios.

**NOTA AL APARTADO F.6.:**

Cuando se produce el supuesto contemplado en esta Recomendación, el Consejo admite fraccionar el voto en la forma y con la finalidad que se establece en la misma.

**NOTA AL APARTADO F.8.:**

El Consejo en pleno se ha reservado la competencia de aprobar las políticas y estrategias generales de la Sociedad, incluidas en la letra A) de esta Recomendación, las decisivas detalladas en la letra b) y las operaciones de la letra c).

En consecuencia, el Consejo asume como modelo de su gestión aprobar las estrategias de la Compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés de la compañía.

**NOTA AL APARTADO F.10.:**

En el Consejo de Administración de la Compañía existe mayoría de consejeros externos dominicales e independientes y mínimo de ejecutivos. La actual estructura del Consejo es la siguiente:

Consejeros externos dominicales.....	11
Consejeros externos independientes.....	6
Consejeros ejecutivos.....	1
Otros externos.....	1

**NOTA AL APARTADO F.11.:**

Existe un consejero externo, D. Joaquín González Pérez que no puede ser considerado como dominical ni independiente, ya que, si bien fue nombrado en junio de 2009 como consejero ejecutivo al desempeñar el cargo de Director General, al cesar en este cargo en diciembre de 2009, ha pasado a ser consejero externo, dentro del grupo Otros consejeros.

Su único vínculo con la Sociedad fue el que le ligó con la misma como empleado y Director General, vínculo que quedó extinguido en diciembre de 2009 con efectos el 1 de enero 2010.



OL0236136

## CLASE 8.<sup>a</sup>

### NOTA AL APARTADO F.13.:

Actualmente el número de consejeros independientes es el de 6, que representan un 31,579% del total de consejeros (19).

### NOTA AL APARTADO F.22.:

Con independencia del control y evaluación mensual que el Consejo viene realizando del funcionamiento de sus Comisiones y del cumplimiento por el Presidente y primer ejecutivo de la Compañía de sus funciones, evalúa una vez al año la calidad y eficiencia del Consejo, el desempeño de sus funciones por el Presidente del mismo y primer ejecutivo de la compañía y el de sus Comisiones, previo informe que éstas le elevan.

### NOTA AL APARTADO F.26.:

Para cumplir fielmente lo que establece esta Recomendación, el art. 28 del Reglamento del Consejo, que establece la obligación de los consejeros de informar a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida al cargo, limita a cinco el número de Consejo de Administración a los que puede pertenecer, excluidos los de las sociedades del propio grupo y las patrimoniales del consejero y de sus familiares cercanos.

### NOTA AL APARTADO F.31.:

El párrafo 6 del artículo 27 establece una prohibición para el Consejo de Administración de proponer el cese de consejeros independientes antes del cumplimiento del periodo estatutario por el que hubiera sido nombrado, salvo que exista justa causa para ello.

### NOTA AL APARTADO F.32.:

El párrafo 5 al art. 27 del Reglamento del Consejo recoge el contenido de esta Recomendación, que asume el Consejo.

### NOTA AL APARTADO F.33.:

Los consejeros que se oponen a cualquier propuesta de decisión sometida al Consejo por estimar pueda ser contraria al interés social, lo expresan claramente y se hace constar en el acta de la reunión.

No se ha producido ninguna dimisión por razón de estas oposiciones reiteradas. De producirse, se procederá como se indica en esta Recomendación.

### NOTA AL APARTADO F.35.:

La política de retribuciones fijada por el Consejo comprende tres apartados:

#### i. Retribuciones de los Consejeros:

La retribución de los consejeros tiene dos componentes ambos fijados en el art. 28o de los Estatutos Sociales, consistentes en:

a).- Una participación del 6,5% de los beneficios después de impuestos, la cual solo podrá detrarse después de estar cubiertas la reserva legal y estatutaria y de haberse reconocido a los accionistas un dividendo del 4 por 100.

Esta participación se distribuye por igual entre todos los consejeros.

b).- Independientemente de dicha participación, los consejeros percibirán una dieta de asistencia, actualmente fijada en 538,56 euros por cada reunión a la que sean convocados, cuantía actualizable anualmente en función de las variaciones del IPC conjunto nacional.

#### ii. Retribución del Consejero ejecutivo:

Al margen de la retribución estatutaria, el Consejo sólo tiene autorizada la percepción de una cantidad para el Presidente (consejero ejecutivo), por las funciones ejecutivas y de alta dirección que desarrolla, consistente en una retribución fija de



OL0236137

## CLASE 8.<sup>a</sup>

200.000 euros anuales y una retribución variable, hasta un 25% máximo de la retribución fija, por la consecución de distintos objetivos, que son fijados cada año por el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en función de las estrategias y objetivos de la Compañía.

### iii. Retribución del Letrado Asesor del Consejo.

El Consejo de Administración aprobó en el año 2008 la asignación de una cantidad fija mensual por la función de letrado asesor del Consejo de Administración, inicialmente fijada en 5.000,00 euros, y revisable anualmente en función de las variaciones del IPC, conjunto nacional.

#### NOTA AL APARTADO F.37.:

El Consejo entiende que la retribución fijada en el art. 28o de los Estatutos Sociales para el Consejo, cumple los requisitos de esta Recomendación.

#### NOTA AL APARTADO F.38.:

Aunque no se ha producido este supuesto, en caso de producirse el Consejo tiene asumido reducir su retribución consistente en una participación del 6,5% de los beneficios después de impuestos, en el importe de las salvedades que el auditor haga en su informe.

#### NOTA AL APARTADO F.39.:

La determinación de la retribución variable del primer ejecutivo de la compañía lleva implícita la responsabilidad de que la misma no dependa de la evolución general de los mercados o del Sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

La parte de retribución del Consejo que consiste en una participación del 6,5% de los beneficios después de impuestos, es variable y depende de la cuantía de los Resultados (beneficios), guarda relación con el mejor y más eficaz desempeño de sus funciones por los consejeros, que contribuye a su obtención, y las dietas por asistencia a reuniones, está también ligada al trabajo que realizan y tiempo que dedican a su función.

#### NOTA AL APARTADO F.42.:

No existe Comisión Delegada o Ejecutiva.

#### NOTA AL APARTADO F.43.:

No existe Comisión Delegada.

#### NOTA AL APARTADO F.45.:

Como se indica en el apartado anterior, se ha atribuido al Comité de Auditoría la supervisión del cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta y de las reglas de Gobierno Corporativo.

#### NOTA AL APARTADO F.49.:

La política de control de riesgos de la compañía, identifica los que menciona esta Recomendación y contempla las medidas para mitigarlos en caso de que se materialicen.

Los procedimientos de control interno de la Sociedad constituyen un buen instrumento para el control y gestión de riesgos.

#### NOTA AL APARTADO F.55.:

Corresponde a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones todas las funciones que enumera esta Recomendación.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos



**CLASE 8.ª**



OL0236138

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha

27/02/2013

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO



0L0236139

**CLASE 8.ª**

## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO 2012

Nuevas obligaciones de información recogidas en la Ley de Economía Sostenible

### SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF) (art. 61 bis 4, h LMV)

En el proceso de generación de la información financiera que se facilita al mercado la Sociedad viene manteniendo mecanismos específicos de control interno que propicien que dicha información sea completa, fiable y oportuna y que prevean la posible existencia de irregularidades y las vías para detectarlas y solventarlas.

Para el Consejo de Administración de la Sociedad, el principal objetivo del control interno es ofrecer una seguridad razonable de que la empresa alcance sus objetivos, entre los que se encuentra el obtener y presentar una información financiera fiable y oportuna a nivel interno para la toma de decisiones y para su publicación en los mercados. En este sentido, se considera que el control interno debe actuar evitando que se produzcan desviaciones con respecto a los objetivos establecidos y detectando, en un plazo mínimo, estas desviaciones.

Así, la Sociedad ha definido su sistema interno de control y gestión de riesgos con los cuatro objetivos siguientes:

1. Eficacia y eficiencia de las operaciones.
2. Fiabilidad de la información financiera.
3. Salvaguarda de los activos.
4. Cumplimiento de las leyes y normas que sean aplicables.

Por tanto, en su sistema de control interno, la Sociedad establece los mecanismos necesarios y suficientes para asegurar razonablemente la fiabilidad de la información financiera que se publica en los mercados.

La responsabilidad última de la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF, como parte del control interno, es del Consejo de Administración, estando la supervisión del mismo delegada en el Comité de Auditoría y encargándose la alta dirección de su diseño e implementación.

#### 1) ENTORNO DE CONTROL DE LA ENTIDAD

El Reglamento del Consejo de Administración, en su Capítulo II. *Misión del Consejo de Administración*, establece su competencia, entre otras, para el establecimiento de la política de control y gestión de riesgos, en la que se incluye el SCIIF, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control. Así mismo, en su Capítulo III. *Composición y estructura del Consejo de Administración*, el artículo 17-Comité de Auditoría, define a este comité como el órgano encargado de asistir al Consejo de Administración en sus funciones de



OL0236140

## CLASE 8.ª

Supervisión del Control Interno

supervisión de los estados financieros y de las informaciones periódicas suministradas a los organismos reguladores y en sus funciones de control, identificando entre sus competencias, la de “Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad” y “Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada”.

El entorno de control es la base en la que se apoya el sistema interno de control. En su larga trayectoria de más de 60 años la Sociedad, a través de sus órganos de dirección, ha potenciado y defendido una cultura empresarial de integridad, ética en los negocios, prudencia e involucración del personal en los objetivos societarios.

De esta manera, un estilo de gestión prudente, sólido y la ética empresarial anteriormente mencionada, se transmite a todos los niveles del personal que se encuentra firmemente comprometido con la misión de la sociedad, existiendo un escaso índice de rotación entre la plantilla.

La Sociedad no dispone de un Código de Conducta formalmente aprobado, si bien la cultura empresarial y valores corporativos se transmiten diariamente de manera informal, al considerarse que ésta transmisión es perfectamente eficaz en el caso de una sociedad de esta dimensión, en la que el personal tiene acceso directo a la Alta Dirección y un elevado grado de fidelidad a la organización, como muestra la baja rotación en el mismo.

Desde la dirección se fomenta activamente la mejora continua en la formación y especialización del personal, por considerarse uno de los principales activos con los que cuenta la Sociedad para la consecución de sus objetivos.

Junto con su cultura y el personal, el tercer pilar que sustenta el entorno de control de la Sociedad son los sistemas informáticos y canales de comunicación. Es objetivo prioritario de la Dirección dotar a la Sociedad de unos sistemas informáticos que aprovechen al máximo y optimicen las herramientas de gestión de la información, y que colaboren en disminuir el riesgo asociado a la generación de la información de gestión y financiera.

Como mecanismos de transmisión de la cultura empresarial la Sociedad ha adaptado su estructura para desarrollar líneas apropiadas de autoridad y responsabilidad que permitan fluidez en la información, y favorece la discusión de cualquier asunto de relevancia a diferentes niveles, convocándose reuniones monográficas a nivel de departamentos o líneas de negocio, Comités o Comisiones (Auditoría, Estrategia) e incluso del Consejo de Administración, a fin de profundizar en las cuestiones que puedan tener trascendencia en relación con la información financiera.

En su función de supervisión del SCIIF, establecida en su Reglamento, el Comité de Autoría está formado por consejeros designados en base a sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

La estructura organizativa de la Sociedad (por líneas de negocio y departamentos de apoyo) delimita claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, facilitando la efectiva y fluida comunicación en la organización.





OL0236141

### CLASE 8.<sup>a</sup>

Esta estructura organizativa ha sido diseñada directamente por la alta dirección (Director General) habiéndose adaptado recientemente a las nuevas condiciones del sector inmobiliario y al Plan Estratégico actualmente vigente, y cuenta con el visto bueno del Consejo de Administración.

Así la Sociedad queda organizada en las siguientes líneas de negocio:

Promoción: con responsables por áreas geográficas

Patrimonio: con un responsable de explotación y un responsable de inversiones y desinversiones

Construcción

Prestación de servicios inmobiliarios

Estas direcciones por línea de negocio comparten servicios de apoyo ordenados en los siguientes departamentos:

Técnico

Económico-Financiero

Expansión y Desarrollo

Calidad

Paralelamente a este rediseño de la estructura organizativa la Sociedad ha realizado un análisis de puestos de trabajo en el que se han adecuado la distribución de tareas y responsabilidades a las necesidades de la Sociedad y a la formación, experiencia y cualificación del personal, con el objetivo de reforzar el ambiente de control interno en la organización dirigido, entre otros, a la obtención de una información financiera completa y fiable.

La actual estructura organizativa optimiza las labores operativas del personal y establece una seguridad adicional respecto a la detección de posibles errores y fraudes al descansar en varios responsables (de los departamentos funcionales y las líneas de negocio) la autorización y supervisión de las operaciones.

La Sociedad dispone de un Manual de Procedimientos, que forma parte del Sistema de Gestión de la Calidad, revisado por el Comité de Auditoría y aprobado por el Consejo de Administración, en el que se describen, entre otros, todas las actividades de registro de operaciones y obtención de información del sistema de gestión, estableciendo asimismo indicadores de control que se calculan y revisan periódicamente (mensual o trimestralmente según los casos) por los responsables de los mismos y anualmente con motivo de las auditorías financiera y de calidad.



0L0236142

## CLASE 8.ª

CONTABILIDAD

El personal del departamento económico-financiero y los directores de líneas de negocio participan en un programa de formación y actualización periódica que incluye la asistencia a jornadas de actualización específicas (contable, fiscal, legal, control de gestión, normativa específica del sector, normativa del mercado de valores, etc.). Igualmente se ponen a su disposición los textos legales vigentes, y diferentes publicaciones especializadas que les permiten la permanente actualización de sus conocimientos. Para los aspectos de mayor dificultad técnica se solicita la colaboración de expertos en cada materia y se organizan sesiones o informes específicos para profundizar en sus implicaciones para la Sociedad.

El director económico financiero y el Comité de Auditoría están en permanente contacto con los auditores externos de la Sociedad, con los que celebran varias reuniones al año adicionales a las de seguimiento de los trabajos de la auditoría de cuentas anuales, en las que se analizan las novedades en los requerimientos de información exigibles a la Sociedad, la forma de abordarlos y se establecen los mecanismos necesarios para su cumplimiento. De forma similar se trabaja con los asesores legales, fiscales, etc. de la sociedad.

## 2. EVALUACIÓN DE RIESGOS DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

Los principales riesgos relacionados con la fiabilidad de la información financiera son los errores de cálculo o de aplicación de las normas, fallos en los sistemas, fraudes contables, desconocimiento de información clave y las estimaciones incorrectas.

El análisis de estos riesgos en el ámbito de la Sociedad se fundamenta en un buen conocimiento de los negocios de la Sociedad y de los procedimientos de preparación de la información financiera.

En este sentido el Manual de Procedimientos anteriormente mencionado abunda en detalle en los mecanismos de registro y posterior obtención de la información financiera, estableciendo principios y criterios objetivos que permitan la definición de objetivos de control e indicadores de control, que se calculan con periodicidad mensual o trimestral, analizando las desviaciones y estableciendo las oportunas medidas de corrección.

En sus dos principales líneas de negocio se considera que la naturaleza propia de cada transacción tipo determina riesgos y controles distintos, así en la línea de negocio de promoción, donde se produce un volumen más reducido de operaciones, su elevada importancia cuantitativa, determina un seguimiento y control de los riesgos basado en la revisión a diferentes niveles de las operaciones, es decir, en este caso el control se basa en los recursos humanos. En la línea de negocio de patrimonio por el contrario las transacciones son numerosas y reiterativas por lo que el control pone su énfasis en la solidez de los sistemas informáticos. Ambos procesos se basan en la competencia y profesionalidad de los miembros del departamento financiero, responsables de la emisión de la información financiera.

Los responsables de la preparación de la información financiera y los responsables del SCIIF consideran prioritario realizar un análisis previo de las nuevas operaciones y transacciones que se pueden producir en la Sociedad con el fin de identificar los riesgos que puedan tener



OL0236143

## CLASE 8.ª

impacto en el registro y elaboración de la información financiera, asesorándose convenientemente en caso de ser necesario respecto a normativa, principios, valoración y presentación de tales operaciones.

En el caso de las operaciones realizadas por las empresas del Grupo incluidas en el perímetro de consolidación, dado que sus objetos sociales en todos los casos coinciden con el de la Sociedad Dominante, y por otra parte, la gestión y administración de las mismas se realiza a través de contratos de gestión con la Matriz, el tratamiento de los riesgos es el mismo que en la Sociedad Dominante. En el único caso en que éste contrato de gestión no existe, la elaboración de su información financiera cuenta con el apoyo y supervisión del departamento económico-financiero de la Matriz.

### 3. ACTIVIDADES DE CONTROL

Las actividades de control se realizan a diferentes niveles dentro de la Sociedad, algunas de ellas son periódicas y recurrentes y en otros casos se diseñan e implementan específicamente para operaciones o riesgos que tengan un alcance temporal limitado. Asimismo se establecen actividades de control preventivas y correctivas.

La no existencia de actividades subcontratadas a terceros limita el alcance de las actividades de control al departamento económico-financiero de la Sociedad.

Las principales actividades de control comprenden:

1. La segregación de funciones dentro del departamento financiero,
2. la realización de conciliaciones con información interna o de terceros,
3. la automatización de determinados procesos contables,
4. la coordinación del proceso de cierre,
5. la adecuada documentación y salvaguarda de los registros contables, así como de la documentación soporte de los mismos,
6. la revisión de las estimaciones y valoraciones que puedan estar fundamentadas en informes obtenidos de terceros independientes,
7. la revisión analítica y
8. el seguimiento de determinados indicadores y ratios.

La segregación de funciones y las conciliaciones permiten asegurar que los registros contables "son todos los que están" (existencia) y "están todos los que son" (integridad).

La automatización de los procesos reduce el riesgo de errores humanos en el registro. La Sociedad cuenta con un software específico para su actividad, que permite que gran parte de los procesos se realicen a través de módulos generando automáticamente el registro contable. Dicha aplicación cuenta con todos los mecanismos exigibles de seguridad informática y de restricción del uso a los niveles previamente autorizados.

En cada proceso de cierre mensual se establecen el calendario, tareas y operaciones contables propias del cierre, con la involucración directa de los responsables de cada área dentro del departamento financiero. Este proceso se desarrolla con la participación del Comité



OL0236144

## CLASE 8.ª

de Auditoría en los cierres trimestrales de preparación de la información financiera que se remitirá a los mercados.

La adecuada documentación y salvaguarda de los registros y su documentación soporte permite y facilita la revisión de los registros. Desde hace algunos años se utiliza una aplicación informática de gestión documental que se ha unido al archivo físico ya existente.

En los casos en que se utilicen valoraciones o estimaciones que, por iniciativa propia o por recomendación de los organismos reguladores, tengan reflejo o incidencia en la información financiera, se presta especial atención a las hipótesis establecidas y métodos de cálculo empleados, para comprobar la razonabilidad de las mismas y detectar errores que pudieran contener. Esta revisión la realizan los responsables especializados en cada materia con la supervisión de la Dirección General.

La revisión analítica y el seguimiento de indicadores y ratios permiten detectar posibles errores, y fraudes si se produjeran. Más concretamente, mensualmente se preparan y analizan comparativos frente a presupuesto anual por línea de negocio tanto de ingresos como de gastos a nivel de epígrafe contable, se revisan individualmente las operaciones especiales por su complejidad, novedad, volumen o impacto contable, y se presta especial atención a los juicios asumidos y las estimaciones realizadas en aquellas partidas susceptibles de los mismos. Esta revisión y seguimiento la realiza la Dirección Financiera y en los casos de estimaciones siempre cuenta con la supervisión adicional del Comité de Auditoría.

Adicionalmente el Sistema de Gestión de la Calidad, incorpora una serie de indicadores, entre otros, vinculados a la existencia, integridad y comparabilidad de la información financiera, que permiten detectar errores en los sistemas.

Finalmente, antes de su publicación para los mercados, la información financiera siempre es revisada y aprobada por el Consejo de Administración, tras ser informada favorablemente por el Comité de Auditoría.

#### 4. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

La fiabilidad de la información financiera descansa en un sistema de información y comunicación que, dada la dimensión de la Sociedad, es sencillo y eficaz. Por una parte se cuenta con unos sistemas informáticos permanentemente actualizados y adaptados a las necesidades de los usuarios de la información y por otro lado la concentración del personal del departamento financiero en un único centro de trabajo, compartiendo un espacio común permite la comunicación fluida, constante y oportuna entre los miembros del departamento y de los directores del resto de áreas entre sí y con el departamento financiero. La información relevante e instrucciones específicas se transmiten adicionalmente mediante notificaciones a través del sistema de gestión documental de la Sociedad.

El Departamento financiero es el encargado de definir y mantener actualizadas las políticas contables. En el caso de que se presenten operaciones que planteen dudas o conflictos derivados de la interpretación de las normas contables, se cuenta con el apoyo de asesores externos o se consulta con los auditores externos.



OL0236145

## CLASE 8.<sup>a</sup>

Toda la información financiera se graba, se consulta y se obtiene de la aplicación de gestión de la Sociedad, que comparten todas las empresas del Grupo, por lo que no se producen diferencias en formatos ni desgloses de la misma.

### 5. SUPERVISIÓN DEL FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA

Es función del Comité de Auditoría, según se establece en su Reglamento, obtener una seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera, y para ello supervisa la adecuación de las políticas y sistemas de control interno implantados en la Sociedad y el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera, revisa el SCIIF y el cumplimiento de los requisitos normativos, establece la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y supervisa la correcta aplicación de los principios contables.

Para ello cuenta con el apoyo de la Dirección Financiera y del auditor externo, que están en disposición permanente para elaborar informes a petición del Comité acerca de las novedades, aspectos relevantes o problemas detectados en el SCIIF o en la propia información financiera elaborada.

En atención a su tamaño la Sociedad no cuenta con un departamento de auditoría interna, por lo que la supervisión del SCIIF recae en la Dirección Financiera y en el Comité de Auditoría. El Comité de Auditoría evalúa, anualmente, el funcionamiento del SCIIF, implementando acciones de mejora, y en su caso, correctivas de debilidades detectadas. La evaluación continua del funcionamiento del sistema la realiza en su labor diaria la Dirección Financiera. En determinadas ocasiones, a iniciativa del Comité de Auditoría se prepara información específica sobre determinados asuntos relacionados con dicho sistema. Adicionalmente el Comité de Auditoría solicita la documentación soporte o aclaraciones que considera necesarias y oportunas en su función y por último cuenta con la comunicación de riesgos detectados y recomendaciones de mejora de los auditores externos durante la realización de su labor de auditoría de las cuentas anuales.

El Comité de Auditoría revisa toda la información financiera que va a ser publicada previamente a su aprobación por el Consejo de Administración.

La información del SCIIF no ha sido revisada explícitamente por el auditor externo si bien en el transcurso de sus trabajos de la auditoría anual cuenta con la colaboración del departamento financiero y del Comité de Auditoría para la identificación de posibles debilidades y acciones de mejora en el sistema.

VALORES QUE NO SE NEGOCIAN EN UN MERCADO REGULADO COMUNITARIO, CON INDICACIÓN EN SU CASO, DE LAS DISTINTAS CLASES DE ACCIONES Y, PARA CADA CLASE DE ACCIONES, LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE CONFIERA, ASÍ COMO EL PORCENTAJE DE CAPITAL SOCIAL QUE REPRESENTA LA AUTOCARTERA DE LA SOCIEDAD Y SUS VARIACIONES SIGNIFICATIVAS  
(art. 61 bis 4, a, 3º LMV)



**CLASE 8.ª**



OL0236146

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

La totalidad de las acciones de la Sociedad cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia en la modalidad de contratación de precios únicos "fixing", desde el día 5 de noviembre de 2007.

Sobre la autocartera, tanto en poder de la sociedad como de sociedades de su grupo, se informa en el apartado A.8 de este Informe Anual de Gobierno Corporativo.

#### **NORMAS APLICABLES A LA MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD (art. 61 bis 4, a, 4º LMV)**

Las normas aplicables a la modificación de Estatutos de la Sociedad son los artículos 285 a 294, ambos inclusive, de la Ley de Sociedades de Capital y art. 13, párrafo 2º, de los Estatutos Sociales.

Para que la Junta General de Accionistas, que es la competente para modificar los Estatutos Sociales, ya sea a propuesta del órgano de administración o de los socios, pueda adoptar acuerdo de modificación, el art. 13º, párrafo 2º, de los Estatutos Sociales requiere un quórum reforzado de constitución, consistente en la concurrencia en 1ª convocatoria de accionistas presentes o representados que posean al menos el 75% del capital suscrito con derecho a voto y en 2ª convocatoria del 50% del capital suscrito con derecho a voto.

#### **RESTRICCIONES A LA TRANSMISIBILIDAD DE VALORES Y AL DERECHO DE VOTO (art. 61 bis 4, b LMV)**

No existe ninguna restricción a la transmisibilidad de las acciones de la Sociedad.

#### **PODERES DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y, EN PARTICULAR, LOS RELATIVOS A LA POSIBILIDAD DE EMITIR O RECOMPRAR ACCIONES (art. 61 bis 4, c, 3º LMV)**

El Presidente del Consejo de Administración, como primer ejecutivo de la Sociedad, cuenta con una delegación permanente aunque parcial de las facultades del Consejo, que no comprenden aquellas funciones que el Consejo se ha reservado expresamente y que se reseñan en este informe de Gobierno Corporativo.

La delegación de facultades al Presidente del Consejo de Administración no incluye la posibilidad de emitir o recomprar acciones.



OL0236147

### CLASE 8.ª

ACUERDOS SIGNIFICATIVOS QUE HAYA CELEBRADO LA SOCIEDAD Y QUE ENTREN EN VIGOR, SEAN MODIFICADOS O CONCLUYAN EN CASO DE CAMBIO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD A RAÍZ DE UNA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN, Y SUS EFECTOS, EXCEPTO CUANDO SU DIVULGACIÓN RESULTE SERIAMENTE PERJUDICIAL PARA LA SOCIEDAD. ESTA EXCEPCIÓN NO SE APLICARÁ CUANDO LA SOCIEDAD ESTÉ OBLIGADA LEGALMENTE A DAR PUBLICIDAD A ESTA INFORMACIÓN.

(art. 61 bis 4, c, 4º LMV)

No se ha realizado ningún tipo de acuerdo para el supuesto de cambio de control de la Sociedad.

ACUERDOS ENTRE LA SOCIEDAD Y SUS CARGOS DE ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN O EMPLEADOS QUE DISPONGAN INDEMNIZACIONES CUANDO ESTOS DIMITAN O SEAN DESPEDIDOS DE FORMA IMPROCEDENTE O SI LA RELACIÓN LABORAL LLEGA A SU FIN CON MOTIVO DE UNA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN

(art. 61 bis 4, c, 5º LMV)

No existen pactadas indemnizaciones con miembros del Consejo, miembros de la Alta Dirección o empleados, ni para el supuesto de despidos improcedentes ni en el de cese en su actividad en el supuesto de una oferta pública de adquisición.