

ANEXO I

GENERAL

1º

INFORME FINANCIERO SEMESTRAL CORRESPONDIENTE AL AÑO

2014

FECHA DE CIERRE DEL PERIODO

30/06/2014

I. DATOS IDENTIFICATIVOS

Denominación Social: INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Domicilio Social:

c/ angel gelan, 2 41013 sevilla

C.I.F.

A-41002205

II. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LA INFORMACIÓN PERIÓDICA PREVIAMENTE PUBLICADA

Explicación de las principales modificaciones respecto a la información periódica previamente publicada:
(sólo se cumplimentará en los supuestos establecidos en el apartado B) de las instrucciones).

III. DECLARACIÓN(ES) DE LOS RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN

Hasta donde alcanza nuestro conocimiento, las cuentas anuales resumidas que se presentan, 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, o de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y el informe de gestión intermedio incluye un análisis fiel de la información exigida.

Observaciones a la declaración(es) anterior(es):

Persona(s) que asume(n) la responsabilidad de esta información:

De conformidad con el poder delegado por el Consejo de Administración, el secretario del Consejo certifica que el informe financiero semestral ha sido firmado por los administradores

Nombre/Denominación social	Cargo
RICARDO PUMAR LÓPEZ	PRESIDENTE
MENEZPLA, S.A.	VICEPRESIDENTE
INVERSIONES AGRICOLAS, INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	VOCAL
INCRECISA, S.L.	VOCAL
INVERFÁSUR, S.L.	VOCAL
BON NATURA, S.A.	VOCAL
SALVADOR GRANELL BALEN	VOCAL
CAJETANO BENAVENT BLANQUET	VOCAL
AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	VOCAL
PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR	VOCAL
GREGORIO ARRANZ PUMAR	VOCAL
JORGE SEGURA RODRIGUEZ	VOCAL
ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	VOCAL
JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	VOCAL
JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	VOCAL

Fecha de firma de este Informe financiero semestral por el órgano de administración correspondiente: 28/08/2014

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

1. BALANCE INDIVIDUAL (ELABORADO UTILIZANDO LA NORMATIVA CONTABLE EN VIGOR DE CARÁCTER NACIONAL)

Uds.: Miles de euros		P. ACTUAL 30/06/2014	P. ANTERIOR 31/12/2013
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE	0040	184.118	158.483
1. Inmovilizado intangible:	0030	64	30
a) Fondo de comercio	0031		
b) Otro inmovilizado intangible	0032	64	30
2. Inmovilizado material	0033	2.660	4.481
3. Inversiones inmobiliarias	0034	106.304	104.884
4. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0035	45.895	40.081
5. Inversiones financieras a largo plazo	0036	923	1.001
6. Activos por impuesto diferido	0037	8.272	8.006
7. Otros activos no corrientes	0038		
B) ACTIVO CORRIENTE	0085	94.559	101.962
1. Activos no corrientes mantenidos para la venta	0050		
2. Existencias	0055	77.892	79.819
3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	0060	9.083	9.043
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios	0061	3.065	1.848
b) Otros deudores	0062	6.018	7.195
c) Activos por impuesto corriente	0063	0	
4. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0064	98	895
5. Inversiones financieras a corto plazo	0070	91	83
6. Periodificaciones a corto plazo	0071	915	948
7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	0072	6.480	11.174
TOTAL ACTIVO (A + B)	0100	258.677	260.445
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
		P. ACTUAL 30/06/2014	P. ANTERIOR 31/12/2013
A) PATRIMONIO NETO (A.1 + A.2 + A.3)	0195	76.900	78.548
A.1) FONDOS PROPIOS	0180	76.900	78.588
1. Capital:	0171	33.944	33.944
a) Capital escriturado	0161	33.944	33.944
b) Menos: Capital no exigido	0162		
2. Prima de emisión	0172		
3. Reservas	0173	51.320	47.951
4. Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias	0174	(7.887)	(7.884)
5. Resultados de ejercicios anteriores	0178		
6. Otras aportaciones de socios	0179		
7. Resultado del ejercicio	0175	(477)	4.557
8. Menos: Dividendo a cuenta	0176		
9. Otros instrumentos de patrimonio neto	0177		
A.2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	0188		(20)
1. Activos financieros disponibles para la venta	0181		
2. Operaciones de cobertura	0182		(20)
3. Otros	0183		
A.3) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	0194		
B) PASIVO NO CORRIENTE	0120	109.832	112.051
1. Provisiones a largo plazo	0116	4.164	4.428
2. Deudas a largo plazo:	0118	101.366	103.321
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	0131	100.356	102.314
b) Otros pasivos financieros	0132	1.010	1.007
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0117		
4. Pasivos por impuesto diferido	0118	4.302	4.302
5. Otros pasivos no corrientes	0135		
6. Periodificaciones a largo plazo	0119		
C) PASIVO CORRIENTE	0130	71.945	69.846
1. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	0121		
2. Provisiones a corto plazo	0122	12	35
3. Deudas a corto plazo:	0123	55.231	53.913
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	0133	53.988	53.857
b) Otros pasivos financieros	0134	1.243	56
4. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0129		
5. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	0124	16.372	15.765
a) Proveedores	0125	4.300	5.527
b) Otros acreedores	0126	11.937	10.020
c) Pasivos por impuesto corriente	0127	135	218
6. Otros pasivos corrientes	0136		
7. Periodificaciones a corto plazo	0128	330	133
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	0200	258.677	260.445

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INDIVIDUAL
 (ELABORADA UTILIZANDO LA NORMATIVA CONTABLE EN VIGOR DE CARÁCTER NACIONAL)

Uds.: Miles de euros

		PER. CORRIENTE ACTUAL (2º SEMESTRE)		PER. CORRIENTE ANTERIOR (2º SEMESTRE)		ACUMULADO ACTUAL 30/06/2014		ACUMULADO ANTERIOR 30/06/2013	
		Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%
(+)	Importe neto de la cifra de negocios	0205				13.935	100,00	15.254	100,00
(+/-)	Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0206				(2.558)	(18,36)	(1.466)	(9,61)
(+)	Trabajos realizados por la empresa para su activo	0207				998	7,16	398	2,61
(-)	Aprovisionamientos	0208				(5.346)	(38,36)	(6.230)	(40,84)
(+)	Otros ingresos de explotación	0209				275	1,97	394	2,58
(-)	Gastos de personal	0217				(1.478)	(10,61)	(1.300)	(8,52)
(-)	Otros gastos de explotación	0210				(2.938)	(21,08)	(3.445)	(22,58)
(-)	Amortización del inmovilizado	0211				(1.045)	(7,50)	(1.059)	(6,94)
(+)	Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	0212							
(+)	Excesos de provisiones	0213							
(+/-)	Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0214				370	2,66	5.199	34,08
(+/-)	Otros resultados	0215							
=	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	0245				2.213	15,88	7.745	50,77
(+)	Ingresos financieros	0250				330	2,37	361	2,37
(-)	Gastos financieros	0251				(3.054)	(21,92)	(3.356)	(22,00)
(+/-)	Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0252				12	0,09	(30)	(0,20)
(+/-)	Diferencias de cambio	0254							
(+/-)	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0255				(252)	(1,81)	(123)	(0,81)
=	RESULTADO FINANCIERO	0256				(2.964)	(21,27)	(3.148)	(20,64)
=	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	0286				(751)	(5,39)	4.597	30,14
(+/-)	Impuesto sobre beneficios	0270				274	1,97	(1.331)	(8,73)
=	RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	0280				(477)	(3,42)	3.266	21,41
(+/-)	Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	0285							
=	RESULTADO DEL EJERCICIO	0300				(477)	(3,42)	3.266	21,41
BENEFICIO POR ACCIÓN									
			Importe (X,XX euros)	Importe (X,XX euros)	Importe (X,XX euros)	Importe (X,XX euros)			
	Básico	0290				0,00		0,19	
	Diluido	0295				0,00		0,19	

En el informe financiero semestral correspondiente al primer semestre del ejercicio los datos relativos al periodo corriente coinciden con los datos acumulados, por lo que no se requiere que se cumplieren.

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA
3. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS INDIVIDUAL
(ELABORADO UTILIZANDO LA NORMATIVA CONTABLE EN VIGOR DE CARÁCTER NACIONAL)

Uds.: Miles de euros

		PERIODO ACTUAL 30/06/2014	PERIODO ANTERIOR 30/06/2013
A) RESULTADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	0305	(477)	3.266
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO:	0310		
1. Por valoración de instrumentos financieros:	0320		
a) Activos financieros disponibles para la venta	0321		
b) Otros ingresos/(gastos)	0323		
2. Por coberturas de flujos de efectivo	0330		
3. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	0340		
4. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	0344		
5. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	0343		
6. Efecto impositivo	0345		
C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:	0350	20	7
1. Por valoración de instrumentos financieros:	0355		
a) Activos financieros disponibles para la venta	0356		
b) Otros ingresos/(gastos)	0358		
2. Por coberturas de flujos de efectivo	0360	20	7
3. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	0366		
4. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	0365		
5. Efecto impositivo	0370		
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A + B + C)	0460	(457)	3.273

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

4. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL (1/2)

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL
 (ELABORADO UTILIZANDO LA NORMATIVA CONTABLE EN VIGOR DE CARÁCTER NACIONAL)

Uds.: Miles de euros

PERIODO ACTUAL		Fondos propios					Ajustes por cambios de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Total Patrimonio neto
		Capital	Prima de emisión y Reservas (1)	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio neto			
Saldo inicial al 01/01/2014	3010	33.944	47.951	(7.884)	4.557		(20)	78.548	
Ajuste por cambios de criterio contable	3011								
Ajuste por errores	3012								
Saldo inicial ajustado	3015	33.944	47.951	(7.884)	4.557		(20)	78.548	
I. Total Ingresos/ (gastos) reconocidos	3020				(477)		20	(457)	
II. Operaciones con socios o propietarios	3025			(3)	(1.188)			(1.191)	
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	3026								
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	3027								
3. Distribución de dividendos	3028				(1.188)			(1.188)	
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	3029			(3)				(3)	
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	3030								
6. Otras operaciones con socios o propietarios	3032								
III. Otras variaciones de patrimonio neto	3035		3.369		(3.369)			0	
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	3036								
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	3037		3.369		(3.369)			0	
3. Otras variaciones	3038								
Saldo final al 30/06/2014	3040	33.944	51.320	(7.887)	(477)		0	78.900	

(1) La columna Prima de emisión y Reservas, a efectos de cumplimentar este estado, engloba los siguientes epígrafes del patrimonio neto del Balance: 2. Prima de emisión, 3. Reservas, 5. Resultados de ejercicios anteriores, 6. Otras aportaciones de socios y 8. Menos: Dividendo a cuenta.

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

4. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL (2/2)

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL
 (ELABORADO UTILIZANDO LA NORMATIVA CONTABLE EN VIGOR DE CARÁCTER NACIONAL)

Uds.: Miles de euros

PERIODO ANTERIOR	Fondos propios					Ajustes por cambios de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Total Patrimonio neto
	Capital	Prima de emisión y Reservas (1)	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio neto			
Saldo inicial al 01/01/2013 (periodo comparativo)	3050	33.944	64.865	(7.387)	(16.895)	(35)		74.492
Ajuste por cambios de criterio contable	3051							
Ajuste por errores	3052							
Saldo inicial ajustado (periodo comparativo)	3055	33.944	64.865	(7.387)	(16.895)	(35)		74.492
I. Total Ingresos/ (gastos) reconocidos	3060				3.266	7		3.273
II. Operaciones con socios o propietarios	3065			(178)				(178)
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	3066							
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	3067							
3. Distribución de dividendos	3068							
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	3069			(178)				(178)
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	3070							
6. Otras operaciones con socios o propietarios	3072							
III. Otras variaciones de patrimonio neto	3075		(16.895)		16.895			0
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	3076							
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	3077		(16.895)		16.895			0
3. Otras variaciones	3078							
Saldo final al 30/06/2013 (periodo comparativo)	3080	33.944	47.970	(7.565)	3.266	(28)		77.587

(1) La columna Prima de emisión y Reservas, a efectos de cumplimentar este estado, engloba los siguientes epígrafes del patrimonio neto del Balance: 2. Prima de emisión, 3. Reservas, 5. Resultados de ejercicios anteriores, 6. Otras aportaciones de socios y 8. Menos: Dividendo a cuenta.

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

5. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INDIVIDUAL
 (ELABORADO UTILIZANDO LA NORMATIVA CONTABLE EN VIGOR DE CARÁCTER NACIONAL)

Uds.: Miles de euros

		PERIODO ACTUAL 30/06/2014	PERIODO ANTERIOR 30/06/2013
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)	0435	3.474	2.199
1. Resultado antes de impuestos	0405	(751)	4.597
2. Ajustes del resultado:	0410	3.938	(953)
(+) Amortización del inmovilizado	0411	1.045	1.059
(+/-) Otros ajustes del resultado (netos)	0412	2.893	(2.012)
3. Cambios en el capital corriente	0415	3.476	2.080
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:	0420	(3.189)	(3.525)
(-) Pagos de intereses	0421	(3.367)	(3.572)
(+) Cobros de dividendos	0422		
(+) Cobros de intereses	0423	260	312
(+/-) Cobros/(pagos) por impuesto sobre beneficios	0430	(86)	(145)
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de explotación	0425	4	(120)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (1 + 2)	0460	(6.282)	606
1. Pagos por inversiones:	0440	(7.060)	(6.130)
(-) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	0441	(3.755)	(3)
(-) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	0442	(778)	(852)
(-) Otros activos financieros	0443	(2.527)	(266)
(-) Otros activos	0444		(5.009)
2. Cobros por desinversiones:	0450	778	6.736
(+) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	0451		
(+) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	0452	588	5.936
(+) Otros activos financieros	0453	192	195
(+) Otros activos	0454		605
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1 + 2 + 3)	0490	(1.886)	(3.374)
1. Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:	0470	(3)	(178)
(+) Emisión	0471		
(-) Amortización	0472		
(-) Adquisición	0473	(3)	(178)
(+) Enajenación	0474		
(+) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	0475		
2. Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:	0480	(1.883)	(3.196)
(+) Emisión	0481	2.975	6.731
(-) Devolución y amortización	0482	(4.858)	(9.927)
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	0485		
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	0492		
E) AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A + B + C + D)	0495	(4.694)	(569)
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO	0499	11.174	11.651
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO (E + F)	0500	6.480	11.282
COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO		PERIODO ACTUAL 30/06/2014	PERIODO ANTERIOR 30/06/2013
(+) Caja y bancos	0550	2.985	1.931
(+) Otros activos financieros	0552	3.495	9.351
(-) Menos: Descubiertos bancarios reintegrables a la vista	0553		
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO	0600	6.480	11.282

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA
6. BALANCE CONSOLIDADO (NIIF ADOPTADAS)

Uds.: Miles de euros

ACTIVO		P. ACTUAL 30/06/2014	P. ANTERIOR 31/12/2013
A) ACTIVO NO CORRIENTE	1040	158.272	151.912
1. Inmovilizado intangible:	1030	70	36
a) Fondo de comercio	1031		
b) Otro inmovilizado intangible	1032	70	36
2. Inmovilizado material	1033	3.012	4.788
3. Inversiones inmobiliarias	1034	125.295	123.980
4. Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	1035	12.145	11.684
5. Activos financieros no corrientes	1036	3.579	3.013
6. Activos por impuesto diferido	1037	14.171	8.411
7. Otros activos no corrientes	1038		
B) ACTIVO CORRIENTE	1085	134.133	127.988
1. Activos no corrientes mantenidos para la venta	1050		
2. Existencias	1055	115.768	106.742
3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	1080	7.576	6.500
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1061	3.572	2.234
b) Otros deudores	1062	3.989	4.266
c) Activos por impuesto corriente	1063	15	0
4. Otros activos financieros corrientes	1070	226	1.721
5. Otros activos corrientes	1075	690	842
6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1072	9.873	12.181
TOTAL ACTIVO (A + B)	1100	292.405	279.898
PASIVO Y PATRIMONIO NETO		P. ACTUAL 30/06/2014	P. ANTERIOR 31/12/2013
A) PATRIMONIO NETO (A.1 + A.2 + A.3)	1195	71.306	73.375
A.1) FONDOS PROPIOS	1180	71.306	73.395
1. Capital	1171	33.944	33.944
a) Capital escriturado	1161	33.944	33.944
b) <i>Menos: Capital no exigido</i>	1162		
2. Prima de emisión	1172		
3. Reservas	1173	47.650	45.757
4. <i>Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias</i>	1174	(9.351)	(9.348)
5. Resultados de ejercicios anteriores	1178		
6. Otras aportaciones de socios	1179		
7. Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	1175	(937)	3.042
8. <i>Menos: Dividendo a cuenta</i>	1176		
9. Otros instrumentos de patrimonio neto	1177		
A.2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	1188		(20)
1. Activos financieros disponibles para la venta	1181		
2. Operaciones de cobertura	1182		(20)
3. Diferencias de conversión	1184		
4. Otros	1183		
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE (A.1 + A.2)	1189	71.306	73.375
A.3) INTERESES MINORITARIOS	1183		
B) PASIVO NO CORRIENTE	1120	127.933	123.426
1. Subvenciones	1117		
2. Provisiones no corrientes	1115	2.780	3.053
3. Pasivos financieros no corrientes:	1116	120.851	116.071
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	1131	119.663	114.888
b) Otros pasivos financieros	1132	1.188	1.183
4. Pasivos por impuesto diferido	1118	4.302	4.302
5. Otros pasivos no corrientes	1135		
C) PASIVO CORRIENTE	1130	93.166	83.097
1. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	1121		
2. Provisiones corrientes	1122	12	35
3. Pasivos financieros corrientes:	1123	73.289	63.283
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	1133	72.016	63.194
b) Otros pasivos financieros	1134	1.273	89
4. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	1124	19.576	19.637
a) Proveedores	1125	4.300	4.563
b) Otros acreedores	1126	15.257	14.856
c) Pasivos por impuesto corriente	1127	19	218
5. Otros pasivos corrientes	1136	289	142
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A + B + C)	1200	292.405	279.898

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

7. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (NIIF ADOPTADAS)

Uds.: Miles de euros

		PER. CORRIENTE ACTUAL (2º SEMESTRE)		PER. CORRIENTE ANTERIOR (2º SEMESTRE)		ACUMULADO ACTUAL 30/06/2014		ACUMULADO ANTERIOR 30/06/2013		
		Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%	
(+)	Importe neto de la cifra de negocios	1205				12.695	100,00	14.843	100,00	
(+/-)	Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	1206				(671)	(5,29)	(1.631)	(10,99)	
(+)	Trabajos realizados por la empresa para su activo	1207				998	7,86	398	2,68	
(-)	Aprovisionamientos	1208				(5.740)	(45,21)	(5.019)	(33,81)	
(+)	Otros ingresos de explotación	1209				379	2,99	448	3,02	
(-)	Gastos de personal	1217				(1.664)	(13,11)	(1.469)	(9,90)	
(-)	Otros gastos de explotación	1210				(3.167)	(24,95)	(3.710)	(24,99)	
(-)	Amortización del inmovilizado	1211				(1.186)	(9,34)	(1.196)	(8,06)	
(+)	Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	1212								
(+/-)	Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	1214				370	2,91	5.199	35,03	
(+/-)	Otros resultados	1215								
=	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1245				2.014	15,86	7.863	52,97	
(+)	Ingresos financieros	1250				79	0,62	195	1,31	
(-)	Gastos financieros	1251				(3.203)	(25,23)	(3.656)	(24,63)	
(+/-)	Variación de valor razonable en instrumentos financieros	1252				12	0,09	(30)	(0,20)	
(+/-)	Diferencias de cambio	1254								
(+/-)	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	1255				167	1,47	406	2,74	
=	RESULTADO FINANCIERO	1256				(2.925)	(23,04)	(3.085)	(20,78)	
(+/-)	Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	1253				(388)	(3,06)	(438)	(2,94)	
=	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1266				(1.299)	(10,23)	4.342	29,25	
(+/-)	Impuesto sobre beneficios	1270				362	2,85	(1.274)	(8,58)	
=	RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	1280				(937)	(7,38)	3.068	20,67	
(+/-)	Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	1285								
=	RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	1288				(937)	(7,38)	3.068	20,67	
	a) Resultado atribuido a la entidad dominante	1300				(937)	(7,38)	3.068	20,67	
	b) Resultado atribuido a intereses minoritarios	1289								
BENEFICIO POR ACCIÓN			Importe (X,XX euros)		Importe (X,XX euros)		Importe (X,XX euros)		Importe (X,XX euros)	
	Básico	1290					0,00			0,18
	Diluido	1295					0,00			0,18

En el informe financiero semestral correspondiente al primer semestre del ejercicio los datos relativos al periodo corriente coinciden con los datos acumulados, por lo que no se requiere que se cumplimenten.

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

8. ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO (NIIF ADOPTADAS)

Uds.: Miles de euros

		PERIODO ACTUAL 30/06/2014	PERIODO ANTERIOR 30/06/2013
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	1305	(937)	3.068
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO:	1310		
1. Por revalorización/(reversión de la revalorización) del Inmovilizado material y de activos intangibles	1311		
2. Por valoración de instrumentos financieros:	1320		
a) Activos financieros disponibles para la venta	1321		
b) Otros ingresos/(gastos)	1323		
3. Por coberturas de flujos de efectivo	1330		
4. Diferencias de conversión	1334		
5. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	1344		
6. Entidades valoradas por el método de la participación	1342		
7. Resto de Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	1343		
8. Efecto impositivo	1345		
C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:	1350	20	7
1. Por valoración de instrumentos financieros:	1355		
a) Activos financieros disponibles para la venta	1356		
b) Otros ingresos/(gastos)	1358		
2. Por coberturas de flujos de efectivo	1380	20	7
3. Diferencias de conversión	1364		
4. Entidades valoradas por el método de la participación	1368		
5. Resto de Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	1363		
6. Efecto impositivo	1370		
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A + B + C)	1400	(917)	3.075
a) Atribuidos a la entidad dominante	1398	(917)	3.075
b) Atribuidos a intereses minoritarios	1399		

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

9. ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (NIIF ADOPTADAS) (1/2)

Uds.: Miles de euros

PERIODO ACTUAL		Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante					Intereses minoritarios	Total Patrimonio neto
		Fondos Propios						
		Capital	Prima de emisión y Reservas (1)	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	Otros Instrumentos de patrimonio neto		
Saldo inicial al 01/01/2014	3110	33.944	45.757	(9.348)	3.042		(20)	73.375
Ajuste por cambios de criterio contable	3111							
Ajuste por errores	3112							
Saldo inicial ajustado	3115	33.944	45.757	(9.348)	3.042		(20)	73.375
I. Total Ingresos/ (gastos) reconocidos	3120				(937)		20	(917)
II. Operaciones con socios o propietarios	3125		39	(3)	(1.188)			(1.152)
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	3126							
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	3127							
3. Distribución de dividendos	3128		39		(1.188)			(1.149)
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	3129			(3)				(3)
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	3130							
6. Otras operaciones con socios o propietarios	3132							
III. Otras variaciones de patrimonio neto	3135		1.854		(1.854)			0
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	3136							
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	3137		1.854		(1.854)			0
3. Otras variaciones	3138							
Saldo final al 30/06/2014	3140	33.944	47.650	(9.351)	(937)		0	71.306

(1) La columna Prima de emisión y Reservas, a efectos de cumplimentar este estado, engloba los siguientes epígrafes del patrimonio neto del Balance: 2. Prima de emisión, 3. Reservas, 5. Resultados de ejercicios anteriores, 6. Otras aportaciones de socios y 8. Menos: Dividendo a cuenta.

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

9. ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (NIIF ADOPTADAS) (2/2)

Uds.: Miles de euros

PERIODO ANTERIOR		Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante					Ajustes por cambios de valor	Intereses minoritarios	Total Patrimonio neto
		Fondos Propios							
		Capital	Prima de emisión y Reservas (1)	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto			
Saldo inicial al 01/01/2013 (periodo comparativo)	3150	33.944	64.173	(8.851)	(18.077)		(35)	71.154	
Ajuste por cambios de criterio contable	3151								
Ajuste por errores	3152								
Saldo inicial ajustado (periodo comparativo)	3155	33.944	64.173	(8.851)	(18.077)		(35)	71.154	
I. Total Ingresos/ (gastos) reconocidos	3160				3.068		7	3.075	
II. Operaciones con socios o propietarios	3165			(178)				(178)	
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	3166								
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	3167								
3. Distribución de dividendos	3168								
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	3169			(178)				(178)	
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	3170								
6. Otras operaciones con socios o propietarios	3172								
III. Otras variaciones de patrimonio neto	3175		(18.077)		18.077			0	
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	3176								
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	3177		(18.077)		18.077			0	
3. Otras variaciones	3178								
Saldo final al 30/06/2013 (periodo comparativo)	3180	33.944	46.096	(9.029)	3.068		(28)	74.051	

(1) La columna Prima de emisión y Reservas, a efectos de cumplimentar este estado, engloba los siguientes epígrafes del patrimonio neto del Balance: 2. Prima de emisión, 3. Reservas, 5. Resultados de ejercicios anteriores, 6. Otras aportaciones de socios y 8. Menos: Dividendo a cuenta.

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

10. A. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO (MÉTODO INDIRECTO) (NIIF ADOPTADAS)

Uds.: Miles de euros

		PERIODO ACTUAL 30/06/2014	PERIODO ANTERIOR 30/06/2013
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)		1435	(7.020)
1. Resultado antes de impuestos		1405	(1.299)
2. Ajustes del resultado:		1410	4.723
(+) Amortización del inmovilizado		1411	1.186
(+/-) Otros ajustes del resultado (netos)		1412	3.537
3. Cambios en el capital corriente		1415	(6.722)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		1420	(3.722)
(-) Pagos de intereses		1421	(3.751)
(-) Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		1430	
(+) Cobros de dividendos		1422	
(+) Cobros de intereses		1423	61
(+/-) Cobros/(Pagos) por impuesto sobre beneficios		1424	(4)
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de explotación		1425	(28)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (1 + 2 + 3)		1480	(4.389)
1. Pagos por inversiones:		1440	(5.089)
(-) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		1441	
(-) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias		1442	(882)
(-) Otros activos financieros		1443	(4.207)
(-) Otros activos		1444	
2. Cobros por desinversiones:		1450	700
(+) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		1451	
(+) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias		1452	586
(+) Otros activos financieros		1453	114
(+) Otros activos		1454	
3. Otros flujos de efectivo de actividades de inversión		1455	
(+) Cobros de dividendos		1456	
(+) Cobros de intereses		1457	
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de inversión		1458	
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)		1490	9.101
1. Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:		1470	(3)
(+) Emisión		1471	
(-) Amortización		1472	
(-) Adquisición		1473	(3)
(+) Enajenación		1474	
2. Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:		1480	9.104
(+) Emisión		1481	18.608
(-) Devolución y amortización		1482	(9.504)
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		1485	
4. Otros flujos de efectivo de actividades de financiación		1486	
(-) Pagos de intereses		1487	
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de financiación		1488	
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		1492	
E) AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A + B + C + D)		1495	(2.308)
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO		1499	12.181
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO (E + F)		1500	9.873
COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO		PERIODO ACTUAL 30/06/2014	PERIODO ANTERIOR 30/06/2013
(+) Caja y bancos		1550	4.616
(+) Otros activos financieros		1552	5.257
(-) Menos: Descubiertos bancarios reintegrables a la vista		1653	
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO		1600	9.873

Este modelo de estado de flujos de efectivo consolidado (método directo) permite las alternativas de clasificación de los intereses y de los dividendos, tanto recibidos como pagados, que contemplen las NIIF adoptadas. Cada una de las partidas anteriores debe ser clasificada de forma única y coherente, en cada ejercicio, como perteneciente a las actividades de explotación, inversión o financiación.

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA
11. CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DEL GRUPO

Tabla1:

COMBINACIONES DE NEGOCIOS U OTRAS ADQUISICIONES O AUMENTO DE PARTICIPACIÓN EN ENTIDADES DEPENDIENTES, NEGOCIOS CONJUNTOS Y/O INVERSIONES EN ASOCIADAS (PERÍODO ACTUAL)						
Denominación de la entidad (o rama de actividad) adquirida o fusionada	Categoría	Fecha efectiva de la operación (dd-mm-aaaa)	Coste (neto) de la combinación (a)+(b) (miles de euros)		% de derechos de voto adquiridos	% de derechos de voto totales en la entidad con posterioridad a la adquisición
			Importe (neto) pagado en la adquisición + otros costes directamente atribuibles a la combinación (a)	Valor razonable de los instrumentos de patrimonio neto emitidos para la adquisición de la entidad (b)		
INNOVACIÓN EN DESARROLLOS URBANOS DEL SUR, S.A.	Negocio conjunto	13/02/2014	0	0	48,00	100,00

Tabla2:

DISMINUCIÓN DE PARTICIPACIONES EN ENTIDADES DEPENDIENTES, NEGOCIOS CONJUNTOS Y/O INVERSIONES EN ASOCIADAS ASOCIADAS U OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR (PERÍODO ACTUAL)					
Denominación de la entidad (o rama de actividad) enajenado, escindido o dado de baja	Categoría	Fecha efectiva de la operación (dd-mm-aaaa)	% de derechos de voto enajenados o dados de baja	% de derechos de voto totales en la entidad con posterioridad a la enajenación	Beneficio/(Pérdida) generado (miles de euros)
IDS PALMERA RESIDENCIAL, S.L.	Dependiente	11/03/2014	50,00	50,00	0

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

12. DIVIDENDOS PAGADOS

		PERIODO ACTUAL			PERIODO ANTERIOR		
		% sobre Nominal	Euros por acción (X,XX)	Importe (miles de euros)	% sobre Nominal	Euros por acción (X,XX)	Importe (miles de euros)
Acciones ordinarias	2158	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
Reslo de acciones (sin voto, rescatables, etc)	2159	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
Dividendos totales pagados	2160	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
a) Dividendos con cargo a resultados	2155	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
b) Dividendos con cargo a reservas o prima de emisión	2156	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
c) Dividendos en especie	2157	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

13. EMISIONES, RECOMPRA O REEMBOLSOS DE VALORES REPRESENTATIVOS DE LA DEUDA

Uds.: Miles de euros

EMISIONES REALIZADAS POR LA ENTIDAD (Y/O SU GRUPO)		PERIODO ACTUAL				
		Saldo vivo inicial 01/01/2014	(+) Emisiones	(-) Recompensas o reembolsos	(+/-) Ajustes por tipo de cambio y otros	Saldo vivo final 30/06/2014
Valores representativos de deuda emitidos en un estado miembro de la Unión Europea, que han requerido del registro de un folleto informativo	2191	0	0	0	0	0
Valores representativos de deuda emitidos en un estado miembro de la Unión Europea que no han requerido del registro de un folleto informativo	2192	0	0	0	0	0
Otros valores representativos de deuda emitidos fuera de un estado miembro de la Unión Europea	2193	0	0	0	0	0
TOTAL	2200	0	0	0	0	0
		PERIODO ANTERIOR				
		Saldo vivo inicial 01/01/2013	(+) Emisiones	(-) Recompensas o reembolsos	(+/-) Ajustes por tipo de cambio y otros	Saldo vivo final 30/06/2013
Valores representativos de deuda emitidos en un estado miembro de la Unión Europea, que han requerido del registro de un folleto informativo	4191	0	0	0	0	0
Valores representativos de deuda emitidos en un estado miembro de la Unión Europea que no han requerido del registro de un folleto informativo	4192	0	0	0	0	0
Otros valores representativos de deuda emitidos fuera de un estado miembro de la Unión Europea	4193	0	0	0	0	0
TOTAL	4200	0	0	0	0	0
EMISIONES GARANTIZADAS		PERIODO ACTUAL				
		Saldo vivo inicial 01/01/2014	(+) Otorgadas	(-) Canceladas	(+/-) Ajustes por tipo de cambio y otros	Saldo vivo final 30/06/2014
Emisiones de valores representativos de la deuda garantizados por el grupo (importe garantizado)	2195	0	0	0	0	0
		PERIODO ANTERIOR				
		Saldo vivo inicial 01/01/2013	(+) Otorgadas	(-) Canceladas	(+/-) Ajustes por tipo de cambio y otros	Saldo vivo final 30/06/2013
Emisiones de valores representativos de la deuda garantizados por el grupo (importe garantizado)	4195	0	0	0	0	0

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

14. DESGLOSE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR NATURALEZA Y CATEGORÍA (1/2)

Ude.: Miles de euros

ACTIVOS FINANCIEROS; NATURALEZA/CATEGORÍA		PERIODO ACTUAL				
		Activos financieros mantenidos para negociar	Otros activos financieros a VR con cambios en PYG	Activos financieros disponibles para la venta	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento
Instrumentos de patrimonio	2061					
Valores representativos de deuda	2062					
Derivados	2063					
Otros activos financieros	2064				28.398	
Largo plazo/ no corrientes	2065				28.398	
Instrumentos de patrimonio	2066	87				
Valores representativos de la deuda	2067					
Derivados	2068					
Otros activos financieros	2069				98	
Corto plazo/ corrientes	2070	87			98	
TOTAL INDIVIDUAL	2075	87			28.496	
Instrumentos de patrimonio	2161					
Valores representativos de deuda	2162					
Derivados	2163					
Otros activos financieros	2164				5.432	
Largo plazo/ no corrientes	2165				5.432	
Instrumentos de patrimonio	2166	87				
Valores representativos de la deuda	2167					
Derivados	2168					
Otros activos financieros	2169					
Corto plazo/ corrientes	2170	87				
TOTAL CONSOLIDADO	2175	87			5.432	

PASIVOS FINANCIEROS; NATURALEZA/CATEGORÍA		PERIODO ACTUAL			
		Pasivos financieros mantenidos para negociar	Otros pasivos financieros a VR con cambios en PYG	Débitos y partidas a pagar	Derivados de cobertura
Deudas con entidades de crédito	2076			100.356	
Obligaciones y otros valores negociables	2077				
Derivados	2078				
Otros pasivos financieros	2079			1.010	
Deudas a largo plazo/ Pasivos financieros no corrientes	2080			101.366	
Deudas con entidades de crédito	2081			53.988	
Obligaciones y otros valores negociables	2082				
Derivados	2083				
Otros pasivos financieros	2084			1.243	
Deudas a corto plazo/ Pasivos financieros corrientes	2085			55.231	
TOTAL INDIVIDUAL	2090			156.597	
Deudas con entidades de crédito	2176			119.863	
Obligaciones y otros valores negociables	2177				
Derivados	2178				
Otros pasivos financieros	2179			2.451	
Deudas a largo plazo/ Pasivos financieros no corrientes	2180			122.114	
Deudas con entidades de crédito	2181			72.016	
Obligaciones y otros valores negociables	2182				
Derivados	2183				
Otros pasivos financieros	2184			1.273	
Deudas a corto plazo/ Pasivos financieros corrientes	2185			73.289	
TOTAL CONSOLIDADO	2190			195.403	

(Abreviaturas- VR: valor razonable/PYG: cuenta de pérdidas y ganancias)

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

14. DESGLOSE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR NATURALEZA Y CATEGORÍA (2/2)

Uds.: Miles de euros

ACTIVOS FINANCIEROS: NATURALEZA/CATEGORÍA		PERIODO ANTERIOR					
		Activos financieros mantenidos para negociar	Otros activos financieros a VR con cambios en PYG	Activos financieros disponibles para la venta	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Derivados de cobertura
Instrumentos de patrimonio	5081						
Valores representativos de deuda	5082						
Derivados	5083						
Otros activos financieros	5084				26.046		
Largo plazo/ no corrientes	5085				26.046		
Instrumentos de patrimonio	5086	427					
Valores representativos de la deuda	5087						
Derivados	5088						
Otros activos financieros	5089				445		
Corto plazo/ corrientes	5070	427			445		
TOTAL INDIVIDUAL	5075	427			26.491		
Instrumentos de patrimonio	5161						
Valores representativos de deuda	5162						
Derivados	5163						
Otros activos financieros	5164				3.647		
Largo plazo/ no corrientes	5165				3.647		
Instrumentos de patrimonio	5166	427					
Valores representativos de la deuda	5167						
Derivados	5168						
Otros activos financieros	5169						
Corto plazo/ corrientes	5170	427					
TOTAL CONSOLIDADO	5175	427			3.647		

PASIVOS FINANCIEROS: NATURALEZA/CATEGORÍA		PERIODO ANTERIOR			
		Pasivos financieros mantenidos para negociar	Otros pasivos financieros a VR con cambios en PYG	Débitos y partidas a pagar	Derivados de cobertura
Deudas con entidades de crédito	5076			101.079	
Obligaciones y otros valores negociables	5077				
Derivados	5078				
Otros pasivos financieros	5079			986	
Deudas a largo plazo/ Pasivos financieros no corrientes	5080			102.065	
Deudas con entidades de crédito	5081			59.718	
Obligaciones y otros valores negociables	5082				
Derivados	5083				
Otros pasivos financieros	5084			286	
Deudas a corto plazo/ Pasivos financieros corrientes	5085			60.004	
TOTAL INDIVIDUAL	5090			162.069	
Deudas con entidades de crédito	5176			114.759	
Obligaciones y otros valores negociables	5177				
Derivados	5178				
Otros pasivos financieros	5179			1.825	
Deudas a largo plazo/ Pasivos financieros no corrientes	5180			116.584	
Deudas con entidades de crédito	5181			65.186	
Obligaciones y otros valores negociables	5182				
Derivados	5183				
Otros pasivos financieros	5184			311	
Deudas a corto plazo/ Pasivos financieros corrientes	5185			65.497	
TOTAL CONSOLIDADO	5190			182.081	

(Abreviaturas- VR: valor razonable/PYG: cuenta de pérdidas y ganancias)

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA
15. INFORMACIÓN SEGMENTADA

Uds.: Miles de euros

Tabla 1:

ÁREA GEOGRÁFICA		Distribución del importe neto de la cifra de negocios por área geográfica			
		INDIVIDUAL		CONSOLIDADO	
		PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR	PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR
Mercado interior	2210	13.935	15.254	12.695	14.843
Exportación:	2215				
a) Unión Europea	2216				
b) Países O.C.D.E	2217				
c) Resto de países	2218				
TOTAL	2220	13.935	15.254	12.695	14.843

Tabla 2:

SEGMENTOS		Ingresos ordinarios					
		CONSOLIDADO					
		Ingresos ordinarios procedentes de clientes externos		Ingresos ordinarios entre segmentos		Total ingresos ordinarios	
		PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR	PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR	PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR
PROMOCION INMOBILIARIA	2221	6.468	3.387			6.468	3.387
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	2222	5.994	7.289			5.994	7.289
CONSTRUCCION	2223	71	3.738			71	3.738
CORPORATIVO	2224	162	429			162	429
	2225						
	2226						
	2227						
	2228						
	2229						
	2230						
(-) Ajustes y eliminaciones de ingresos ordinarios entre segmentos	2231						
TOTAL	2235	12.695	14.843			12.695	14.843

Tabla 3:

SEGMENTOS		Resultado	
		CONSOLIDADO	
		PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR
PROMOCION INMOBILIARIA	2250	(1.287)	(2.454)
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	2251	1.344	7.975
CONSTRUCCION	2252	63	167
CORPORATIVO	2253	(1.419)	(1.346)
	2254		
	2255		
	2256		
	2257		
	2258		
	2259		
Total resultado de los segmentos sobre los que se informa	2260	(1.299)	4.342
(+/-) Resultados no asignados	2261		
(+/-) Eliminación de resultados internos (entre segmentos)	2262		
(+/-) Otros resultados	2263		
(+/-) Impuesto sobre beneficios y/o resultado de operaciones interrumpidas	2264		
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2270	(1.299)	4.342

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA					
16. PLANTILLA MEDIA					
		INDIVIDUAL		CONSOLIDADO	
		PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR	PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR
PLANTILLA MEDIA	2295	64	59	74	70
Hombres	2296	41	39	51	50
Mujeres	2297	23	20	23	20

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA
 17. REMUNERACIONES RECIBIDAS POR LOS ADMINISTRADORES Y POR LOS DIRECTIVOS

ADMINISTRADORES: Concepto retributivo:		Importe (miles euros)	
		PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR
Retribución fija	2310	90	90
Retribución variable	2311	0	0
Dietas	2312	141	120
Atenciones estatutarias	2313	0	0
Operaciones sobre acciones y/u otros instrumentos financieros	2314	0	0
Otros	2315	0	0
TOTAL	2320	231	210

Otros beneficios:			
Anticipos	2326	0	0
Créditos concedidos	2327	0	0
Fondos y planes de pensiones: Aportaciones	2328	0	0
Fondos y planes de pensiones: Obligaciones contraídas	2329	0	0
Primas de seguros de vida	2330	0	0
Garantías constituidas a favor de los Consejeros	2331	0	0

DIRECTIVOS:		Importe (miles euros)	
		PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR
Total remuneraciones recibidas por los directivos	2325	68	68

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA
18. TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS (1/2)

Uds.: Miles de euros

OPERACIONES VINCULADAS		PERIODO ACTUAL				
		Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
GASTOS E INGRESOS:						
1) Gastos financieros	2340					
2) Contratos de gestión o colaboración	2341					
3) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	2342					
4) Arrendamientos	2343					
5) Recepción de servicios	2344		213			213
6) Compra de bienes (terminados o en curso)	2345					
7) Correcciones valorativas por deudas incobrables o de dudoso cobro	2346					
8) Pérdidas por baja o enajenación de activos	2347					
9) Otros gastos	2348					
GASTOS (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9)	2350		213			213
10) Ingresos financieros	2351					
11) Contratos de gestión o colaboración	2352					
12) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	2353					
13) Dividendos recibidos	2354					
14) Arrendamientos	2355					
15) Prestación de servicios	2356					
16) Venta de bienes (terminados o en curso)	2357					
17) Beneficios por baja o enajenación de activos	2358					
18) Otros ingresos	2359					
INGRESOS (10 + 11 + 12 + 13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)	2360					

OTRAS TRANSACCIONES:		PERIODO ACTUAL				
		Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	2371					
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	2372					
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	2373					
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	2377					
Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	2374					
Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestataria)	2375					
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	2376					
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	2378					
Garantías y avales prestados	2381					
Garantías y avales recibidos	2382					
Compromisos adquiridos	2383					
Compromisos/Garantías cancelados	2384					
Dividendos y otros beneficios distribuidos	2386					
Otras operaciones	2385					

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA
18. TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS (2/2)

Uda.: Miles de euros

OPERACIONES VINCULADAS		PERIODO ANTERIOR				
		Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
GASTOS E INGRESOS:						
1) Gastos financieros	6340					
2) Contratos de gestión o colaboración	6341					
3) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	6342					
4) Arrendamientos	6343					
5) Recapción de servicios	6344		324			324
6) Compra de bienes (terminados o en curso)	6345					
7) Correcciones valorativas por deudas incobrables o de dudoso cobro	6346					
8) Pérdidas por baja o enajenación de activos	6347					
9) Otros gastos	6348					
GASTOS (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9)	6350		324			324

10) Ingresos financieros	6351					
11) Contratos de gestión o colaboración	6352					
12) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	6353					
13) Dividendos recibidos	6354					
14) Arrendamientos	6355					
15) Prestación de servicios	6356					
16) Venta de bienes (terminados o en curso)	6357					
17) Beneficios por baja o enajenación de activos	6358					
18) Otros ingresos	6359					
INGRESOS (10 + 11 + 12 + 13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)	6360					

OTRAS TRANSACCIONES:		PERIODO ANTERIOR				
		Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	6371					
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	6372					
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	6373					
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	6377					
Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	6374					
Acuerdos de financiación: préstamos y aportaciones de capital (prestataria)	6375					
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	6376					
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	6378					
Garantías y avales prestados	6381					
Garantías y avales recibidos	6382					
Compromisos adquiridos	6383					
Compromisos/Garantías cancelados	6384					
Dividendos y otros beneficios distribuidos	6386					
Otras operaciones	6385					

V. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS/ CUENTAS ANUALES RESUMIDAS DEL PERÍODO INTERMEDIO

Contiene

Información adicional
en fichero adjunto

(1) **Notas explicativas a los estados financieros:** En este apartado se adjuntarán *Notas explicativas a los estados financieros* intermedios y al resto de la Información financiera seleccionada del capítulo IV de este modelo, y contendrán, al menos, los desgloses de información mínima requeridos en las Instrucciones para la elaboración del informe financiero semestral.

(2) **Cuentas anuales resumidas:**

(2.1) **Emisores que elaboren cuentas anuales resumidas consolidadas:** Si los modelos de estados financieros consolidados de los apartados 6, 7, 8, 9 y 10.A ó 10.B del capítulo IV de Información financiera seleccionada no dan cumplimiento a los requisitos que establece la norma Internacional de contabilidad adoptada aplicable a la información financiera intermedia; o si voluntariamente el emisor elabora unas cuentas anuales resumidas consolidadas del período intermedio incluyendo sus modelos propios de estados financieros resumidos, adjuntará en este apartado las *Cuentas anuales resumidas* consolidadas del período intermedio, que contendrán, al menos, todos los desgloses mínimos requeridos por la norma internacional de contabilidad adoptada aplicable a la información financiera intermedia, sin perjuicio de la obligación de cumplimentar adicionalmente la información financiera del capítulo IV Información financiera seleccionada.

(2.2) **Emisores que no elaboren cuentas anuales resumidas consolidadas:** En el caso excepcional de que los modelos de estados financieros individuales de los apartados 1, 2, 3, 4 y 5 del capítulo IV de Información financiera seleccionada no den cumplimiento a los requisitos que establece el artículo 13 del Real Decreto 1362/2007; o si voluntariamente el emisor elabora unas cuentas anuales resumidas individuales del período intermedio incluyendo sus modelos propios de estados financieros resumidos, adjuntará en este apartado las *Cuentas anuales resumidas* individuales del período intermedio, que contendrán, al menos, todos los desgloses mínimos requeridos en el apartado C.2.1) de las instrucciones de este modelo, sin perjuicio de la obligación de cumplimentar adicionalmente los datos contenidos en el capítulo IV Información financiera seleccionada.

VI. INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO

Contiene



Información adicional
en fichero adjunto

VII. INFORME DEL AUDITOR

El presente informe semestral no ha sido auditado ni revisado por los auditores.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales
Resumidos consolidados correspondientes
al período de seis meses terminado el
30 de junio de 2014

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

a) Introducción

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

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

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

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

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

Adicionalmente a las operaciones que lleva a cabo directamente, la Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, que se dedican a actividades diversas y que constituyen, junto con ella, el Grupo INSUR (en adelante, el "Grupo" o el "Grupo INSUR"). Consecuentemente, la Sociedad está obligada a

elaborar, además de sus propias cuentas anuales individuales, cuentas anuales consolidadas del Grupo, que incluyen, asimismo, las participaciones en negocios conjuntos e inversiones en entidades asociadas.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2013 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 7 de junio de 2014.

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

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

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2013 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en las Notas 2 y 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2013 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia y han sido formulados por los Administradores del Grupo el 28 de agosto de 2014, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34 la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2013.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013.

Entrada en vigor de nuevas normas contables

Normas e interpretaciones emitidas vigentes

Durante el primer semestre de 2014 han entrado en vigor nuevas normas contables, que se han tenido en cuenta en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados. Dichas normas son las siguientes:

Normas, interpretaciones y modificaciones de normas:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 10 Estados financieros consolidados (publicados en mayo de 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27.	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014 (*)
NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos.	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014 (*)
NIIF 12 Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo de 2011)	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014 (*)
NIC 27 (Revisada) Estados financieros individuales (publicada en mayo de 2011)	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014 (*)
NIC 28 (Revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11 Acuerdos conjuntos.	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014 (*)
Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12 (publicada en junio de 2012)	Clarificación de las reglas de transición de estas normas.	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014 (*)
Sociedades de inversión. Modificación a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 (publicada en octubre de 2012)	Excepción en la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedad de inversión.	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014
Modificación de NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación – Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en octubre de 2012)	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificaciones a NIC 36 – Desgloses sobre el importe recuperable de activos no financieros (publicada en mayo de 2013)	Clarifica cuando son necesarios determinados desgloses y amplía los requeridos cuando el valor recuperable está basado en el valor razonable menos costes de ventas.	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014.
Modificaciones a NIC 39 – Novación de derivados y la continuación de la contabilidad de coberturas (publicadas en junio de 2013)	Las modificaciones determinan, en qué casos y con qué criterios, la novación de un derivado no hace necesaria la interrupción de la contabilidad de coberturas.	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014.

(*) La Unión Europea retrasó la fecha de aplicación obligatoria en un año. La fecha de aplicación original del IASB es el 1 de enero de 2013. No obstante, se establece que de forma voluntaria se aplique a partir de dicha fecha.

El principal impacto de la aplicación de las nuevas normas indicadas en el cuadro anterior, se refiere a la aplicación de la NIIF 10, 11 y 12, así como de las modificaciones de las normas NIC 27 y 28, que ha

supuesto la eliminación de la opción de consolidación proporcional para los negocios conjuntos, siendo obligatorio el método de puesta en equivalencia para contabilizar su participación en la entidad. El resto de las normas modificadas no ha supuesto cambios ni impactos significativos en el Grupo.

Durante el ejercicio 2013 el Grupo aplicó de forma anticipada (1 de enero de 2013), en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas a dicha fecha, las siguientes normas y modificaciones, cuya aplicación obligatoria ha entrado en vigor en el primer semestre de 2014:

- ... NIIF 10 "Estados Financieros consolidados". La NIIF 10 sustituye los requisitos de consolidación actuales de la NIC 27 y establece los principios para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados cuando una compañía controla una o varias sociedades. La NIIF 10 modifica la definición actual de control. La nueva definición de control establece los siguientes tres elementos: (i) poder sobre la participada, (ii) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y (iii) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para incluir en el importe de los rendimientos del inversor.
- ... NIIF 11 "Acuerdos conjuntos". La NIIF 11 sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos y proporciona un tratamiento contable para acuerdos conjuntos, basado en los derechos y obligaciones surgidas del acuerdo y no en su forma legal. Los tipos de acuerdos conjuntos se reducen a dos: operaciones conjuntas y negocios conjuntos. Las operaciones conjuntas implican que un partícipe tiene derechos directos sobre los activos y obligaciones surgidos del acuerdo, por lo que registra su participación proporcional en los activos, pasivos, ingresos y gastos de la entidad en la que participa. Por su parte, los negocios conjuntos surgen cuando un partícipe tiene derecho al resultado o a los activos netos de la entidad en la que participa y por tanto, emplea el método de puesta en equivalencia para contabilizar su participación en la entidad. Ya no se permite contabilizar las participaciones en los negocios conjuntos de acuerdo con el método de consolidación proporcional.
- ... NIIF 12 "Desgloses sobre participaciones en otras entidades". La NIIF 12 define los desgloses requeridos sobre participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y participaciones no dominantes.
- ... NIC 27 (Modificación) "Estados financieros separados". Tras la publicación de la NIIF 10, la NIC 27 cubre únicamente los estados financieros separados.
- ... NIC 28 (Modificación) "Inversiones en entidades asociadas y negocios conjuntos". La NIC 28 se ha actualizado para incluir referencias a los negocios conjuntos, que bajo la nueva NIIF 11 "Acuerdos conjuntos" tienen que contabilizarse según el método de puesta en equivalencia.
- ... NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 (modificación) "Guía de Transición".

Por lo tanto, no se han producido cambios en políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados en relación con las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013 y en consecuencia, la aplicación de las nuevas normas anteriormente descritas, no ha tenido un impacto significativo en los estados financieros semestrales resumidos consolidados adjuntos.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

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

Normas, interpretaciones y modificaciones de normas:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para uso en la Unión Europea		
IFRIC 21 Gravámenes (publicada en mayo de 2013)	Interpretación sobre cuando reconocer un pasivo por tasas o gravámenes que son condicionales a la participación de la entidad en una actividad en una fecha especificada.	Períodos anuales iniciados a partir de 17 de junio de 2014 (**)
No aprobadas todavía para uso en la Unión Europea		
NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y valoración (publicada en noviembre de 2009 y en octubre de 2010) y modificación posterior de NIIF 9 y NIIF 7 sobre fecha efectiva y desgloses en transición (publicada en diciembre de 2011) y contabilidad de coberturas y otras modificaciones (publicada en noviembre de 2013)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros, bajas en cuentas y contabilidad de coberturas de NIC 39.	Sin definir (***)
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (sustituye a la NIC 11, NIC 18, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18 y SIC-31)	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2017
Modificación de NIC 19 – Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013)	La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo período en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos.	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de julio de 2014
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-212 y Ciclo 2011-2013 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de julio de 2014
Modificación de la NIC 16 y NIC 38 – Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014)	Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible.	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2016
Modificación de la NIIF 11 – Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo 2014)	Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación Conjunta cuya actividad constituyere un negocio.	Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2016

(**) La Unión Europea ha endosado el IFRIC 21 (Boletín UE 14 de junio de 2014), modificando la fecha de entrada en vigor original establecida por el IASB (1 de enero de 2014) por el 17 de junio de 2014.

(***) En noviembre de 2013 el IASB eliminó la fecha de aplicación obligatoria de NIIF 9 quedando pendiente el establecimiento de una nueva fecha hasta que la norma esté completa. La nueva fecha no se espera que sea anterior al 1 de enero de 2017.

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

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

c) Estimaciones realizadas

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en las Notas 2 y 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2013.

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

1. El gasto por impuesto sobre sociedades, que, de acuerdo con la NIC 34, se reconoce en períodos intermedios sobre la base de la mejor estimación del tipo impositivo medio ponderado en vigor que el Grupo espera para el período anual;
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos;
3. La vida útil de los activos materiales e inmateriales;
4. La valoración de los fondos de comercio;
5. El valor de mercado de determinados instrumentos financieros;
6. El cálculo de provisiones.

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) al cierre del ejercicio 2014 o en ejercicios posteriores; lo que se haría, en el caso de ser preciso y conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios afectados.

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2013.

d) Activos y pasivos contingentes

En la Nota 20 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013 se facilita información sobre los activos y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2014 no se han producido cambios significativos en los activos y pasivos contingentes del Grupo.

e) Corrección de errores

Los estados financieros semestrales resumidos consolidados del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 no presentan corrección alguna de errores, al no haberse detectado durante su preparación la existencia de errores en los estados financieros correspondientes al 31 de diciembre de 2013.

f) Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al primer semestre del ejercicio 2013 y a 31 de diciembre de 2013 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2014.

g) Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las Sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2014.

h) Importancia relativa

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

i) Hechos posteriores

El 6 de agosto de 2014 se publicó en el Boletín Oficial de las Cortes Generales el Proyecto de Ley del Impuesto sobre Sociedades que incluye, entre otras medidas, la modificación del tipo de gravamen general al 28% para el ejercicio 2015 y al 25% para el ejercicio 2016. A la fecha de la formulación de estos estados financieros intermedios, correspondientes al primer semestre de 2014, todavía no se ha producido la aprobación definitiva de la correspondiente Ley, si bien el Grupo está en proceso de evaluación de los impactos que podrían derivarse de la misma.

Con fecha 29 de julio de 2014, se han formalizado los acuerdos por los cuales Inmobiliaria del Sur, S.A. ha adquirido a Cajasol Inversiones Inmobiliarias, S.A.U. sociedad del grupo Caixabank, el 40% de su participación en la sociedad Hacienda La Cartuja, S.A., sociedad participada desde ese momento al 100% por Inmobiliaria del Sur. Esta sociedad se consolidaba hasta esa fecha por el método de la participación, al existir con el accionista minoritario acuerdos que hacían que el control sobre los asuntos relevantes de la sociedad fuera conjunto. El pago de la operación se establece mediante la entrega al accionista saliente (a través de otra sociedad del grupo Caixabank) de activos inmobiliarios con subrogación en la deuda financiera asociada a los mismos y en la venta a la citada sociedad de promociones en curso que se entregarán a su terminación, con subrogación así mismo en la deuda financiera asociada. A partir del 29 de julio de 2014, esta sociedad se consolida por el método de integración global. El total del activo de Hacienda La Cartuja, S.A., tras la operación realizada, asciende a 34,7 millones de euros y la deuda financiera bruta asciende a 22,7 millones de euros. No obstante, tras la entrega de los inmuebles actualmente en curso antes indicados, la deuda financiera disminuirá en aproximadamente 5,1 millones de euros.

Sin efectos sobre los estados financieros consolidados con fecha 11 de julio de 2014 se otorgó la escritura por la cual la sociedad participada al 100% Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. absorbió a la también participada el 100% IDS Residencial, S.L. que se extinguió sin liquidación.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad dominante celebrada en fecha 7 de junio de 2014 acordó, dentro de la distribución del resultado del ejercicio 2013, el pago de un dividendo de 0,07 euros por acción, pago que se efectuó a partir del 1 de julio pasado.

i) Estados de flujos de efectivo resumidos consolidados

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

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

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

2. Cambios en la composición del Grupo

En las Notas 9 y 10 de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha y sobre las valoradas por el método de la participación.

Con motivo de la entrada en el capital social de IDS Palmera Residencial, S.A. de nuevos accionistas, esta sociedad se integra por el método de puesta en equivalencia en los estados financieros adjuntos al 30 de junio de 2014. Esta sociedad se consolidó por integración global en el ejercicio 2013.

Como se indica en la Nota 25 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2013, con fecha 13 de febrero de 2014, como consecuencia de los acuerdos alcanzados en octubre de 2013, Inmobiliaria del Sur, S.A. formalizó la compra a Inmobiliaria Acinipo, S.L.U., del grupo Unicaja, del 48% de su participación en la sociedad dependiente Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A., por lo que esta sociedad se integra por consolidación global en los estados financieros adjuntos al 30 de junio de 2014. Esta sociedad se consolidó por el método de la participación en el ejercicio 2013.

3. Inmovilizado material

En este epígrafe se incluyen, entre otros, los activos en construcción destinados a arrendamientos y a fines administrativos.

No existe carga hipotecaria alguna que grave los inmuebles de uso propio al 30 de junio de 2014 y todos se encuentran debidamente asegurados.

4. Inversiones inmobiliarias

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

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

Los ingresos devengados en el primer semestre de 2014 derivados del alquiler de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 5.994 miles de euros, y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Durante los seis primeros meses de 2014 no se han producido pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias.

Al 30 de junio de 2014 el Grupo no mantenía compromisos de compra de inversiones inmobiliarias.

El valor razonable de todas las inversiones inmobiliarias del Grupo, destinadas tanto al arrendamiento como al uso propio, en explotación o en construcción, de acuerdo con la valoración realizada a 31 de diciembre de 2013 por la firma Eurovaloraciones, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4388, asciende al 30 de junio de 2014 a 354.329 miles de euros.

Al 30 de junio de 2014 el 44,60% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo se encuentra libre de cargas y todos los inmuebles se encuentran debidamente asegurados.

El 94,67% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias y los inmuebles de uso propio del Grupo pertenecen a la sociedad matriz, de las cuales están libres de cargas y gravámenes un 47,30%, y el 5,33% restante pertenecen a tres sociedades dependientes en cuyo capital participa al 100%.

5. Existencias

La composición de las existencias del Grupo al 30 de junio de 2014 es la siguiente:

	Miles de euros					
	31.12.2013	Incorporaciones al perímetro	Adiciones	Retiros	Trasposos	30.06.2014
Edificios adquiridos	1.481	-	-	-	-	1.481
Terrenos y solares	47.148	6.625	4.675	-	(162)	58.286
Obra en curso de construcción de ciclo largo	21.594	-	1.668	-	1.685	24.947
Obra en curso de construcción de ciclo corto	16.643	-	4.569	-	(1.523)	19.689
Edificios construidos	40.041	-	190	(7.788)	-	32.443
Deterioros de terrenos y solares	(8.255)	(2.825)	-	255	-	(10.825)
Deterioros de obra en curso	(5.364)	-	-	-	-	(5.364)
Deterioros de edificios construidos	(6.640)	-	-	1.499	-	(5.141)
Anticipos a proveedores	94	17	142	-	-	253
Total	106.742	3.817	11.244	(6.034)	-	115.769

Los compromisos de venta de promociones contraídos por el Grupo con clientes al 30 de junio de 2014 ascienden a 40.398 miles de euros, de los cuales 10.164 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto.

Los presentes estados financieros semestrales resumidos del primer semestre del ejercicio 2014 registran "Existencias – Terrenos y Solares", netas de deterioros, por importe de 47.461 miles de euros. Para explicar las evidencias tomadas y concluir que el valor de mercado es superior al coste, se han realizado tasaciones y valoraciones sobre terrenos y solares a diciembre de 2013 cuyo valor de coste a 30 de junio de 2014 asciende a 58.286 miles de euros. En todos los casos, las tasaciones han sido realizadas por tasadores homologados e inscritos en el Banco de España. El método de valoración empleado ha sido el residual dinámico.

Respecto a las existencias de promociones en curso y de producto terminado el Grupo cuenta con tasaciones recientes y con testigos de mercado de las ventas realizadas en el cuarto trimestre de 2013 y en 2014 hasta la fecha de este informe, que ponen de manifiesto que los valores de mercado de dichas existencias superan los precios de coste, por lo que no ha sido necesaria la dotación de ninguna provisión por deterioro sobre estos activos.

6. Otros activos financieros corrientes

Este epígrafe recoge los activos financieros negociables y los activos financieros disponibles para la venta. El Grupo considera activos negociables las inversiones en valores representativos del capital de entidades cotizadas que ofrecen al Grupo la oportunidad de obtener rentabilidades en forma de ingresos por dividendos y/o ganancias procedentes de su eventual realización y se encuentran valorados a su valor razonable. Las plusvalías experimentadas por los valores representativos del capital de entidades cotizadas por importe de 12 miles de euros se encuentran registradas en el epígrafe "Diferencias por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

7. Patrimonio neto

a) Capital emitido

El capital social al 30 de junio de 2014 está formado por 16.971.847 acciones de 2 euros de valor nominal cada una de ellas.

b) Acciones propias

A 30 de junio de 2014, sociedades incluidas en el perímetro de consolidación mantenían en su cartera un porcentaje de acciones de la Sociedad Dominante del 2,89%, conforme al siguiente detalle:

	Número de acciones
Parking Insur, S.A.	378.756
Cominsur, S.A.	70.654
Coopinsur, S.A.	40.626
Total	490.036

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 Dominante 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 30 de junio de 2014 la Sociedad Dominante posee 584.674 acciones propias representativas del 3,44% de su capital social.

8. Deudas con entidades de crédito

Al 30 de junio de 2014 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito según el siguiente detalle:

	Límite	Pasivo no corriente	Pasivo corriente		Total
			con vencimiento a largo plazo	con vencimiento a corto plazo	
Pólizas de crédito	1.100	-	-	540	540
Préstamos hipotecarios subrogables	76.942	-	40.780	2.129	42.909
Préstamos hipotecarios sobre solares	27.771	-	11.750	10.021	21.771
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	116.190	110.832	-	5.358	116.190
Otros préstamos	9.602	8.644	-	958	9.602
Arrendamiento financiero	-	186	-	26	212
Intereses devengados no vencidos	-	-	-	454	454
Total	225.605	119.662	52.530	19.486	191.678

Del importe de los préstamos hipotecarios dispuestos al 30 de junio de 2014, 42.909 miles de euros corresponden a inmuebles pendientes de entrega y subrogación por parte de los compradores y 21.771 miles de euros a préstamos hipotecarios sobre solares.

Al 30 de junio de 2014 el Grupo tenía pólizas de crédito no dispuestas por importe de 560 miles de euros. Disponía además de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos por importe de 34.033 miles de euros, de los cuales 15.195 miles de euros se corresponden con disposiciones pendientes por certificaciones de obra y 18.838 miles de euros se corresponden con disposiciones vinculadas a entregas de viviendas.

Adicionalmente, el Grupo dispone de inmuebles de uso propio y para arrendamiento sin financiación asociada cuyos valores de coste (al 30 de junio de 2014) y de mercado (al 31 de diciembre de 2013), ascienden a 70.244 y 158.016 miles de euros, respectivamente; y de terrenos y solares y promociones sin financiación asociada cuyo valor de coste neto de deterioros al 30 de junio de 2014 asciende a 25.848 miles de euros.

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

9. Instrumentos financieros derivados

En ejercicios anteriores la Sociedad Dominante ha mantenidos contratos de instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio.

Al 30 de junio de 2014 no cuenta con contratos de instrumentos financieros, al haber vencido en mayo de 2014 el derivado de tipo de interés (Collar) que se encontraba vigente al 31 de diciembre de 2013.

10. Provisiones y pasivos contingentes

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

	Miles de euros					30.06.2014
	31.12.2013	Traspasos	Dotaciones	Aplicaciones por pago	Aplicaciones por exceso	
Provisiones para riesgos y compromisos contingentes:						
Impuestos	611	-	33	(106)	-	538
Responsabilidades	2.442	(200)	-	-	-	2.242
Provisiones	3.053	(200)	33	(106)	-	2.780

Durante el primer semestre de 2014 no se han iniciado contra el Grupo litigios nuevos que se consideren significativos.

El importe total de los pagos derivados de litigios efectuados por el Grupo durante los seis primeros meses de 2014 no es significativo en relación con los presentes Estados financieros semestrales resumidos consolidados.

11. Importe neto de la cifra de negocio

La distribución del importe neto de la cifra de negocios consolidada al 30 de junio de 2014 es como sigue:

	Miles de euros
Ventas de edificios	6.468
Arrendamiento de inmuebles	5.994
Construcción	71
Otros ingresos	162
Total	12.695

Al 30 de junio de 2014 el Grupo mantiene una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 26.901 miles de euros, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no haberse transmitido la propiedad de los inmuebles. Adicionalmente, el Grupo tiene reservas de ventas sobre inmuebles con un precio en venta que ascienden a 13.497 miles de euros. Las cantidades entregadas por los clientes o registradas como deudores, a cuenta de las ventas (en contrato privado y reservas)

mencionadas, ascienden a 10.164 miles de euros al 30 de junio de 2014, y tienen como contrapartida el epígrafe de "Acreedores comerciales - anticipos de clientes" del balance de situación consolidado.

La totalidad de las preventas suscritas por el Grupo al 30 de junio de 2014 se encuentran sujetas a cláusulas de indemnización por demora. En este sentido la dirección de la Sociedad Dominante no ha estimado impacto negativo alguno por este concepto en los estados financieros, al no existir ni estar previstos retrasos en la fecha de entrega de las promociones actualmente en curso; ninguna de las cuales ha sido paralizada por el Grupo.

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

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

En la Nota 22 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013 se detallan los acuerdos existentes sobre retribuciones y otras prestaciones a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y a la Alta Dirección.

En el apartado 17 del capítulo IV. "Información Financiera Seleccionada" de este Informe Financiero Semestral se detallan las remuneraciones recibidas por los Administradores y por los Directivos.

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales
Resumidos correspondientes al periodo
de seis meses terminado el 30 de junio de 2014

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

a) Introducción

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

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

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

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

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

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2013 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 7 de junio de 2014.

b) Bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos

Los presentes estados financieros semestrales resumidos se presentan de acuerdo con el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y con el Plan General de Contabilidad adaptado a empresas inmobiliarias en cuanto sus disposiciones no contradigan al primero, y han sido formulados por los Administradores en la reunión del Consejo de fecha 28 de agosto de 2014, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

c) Estimaciones realizadas

Los resultados y la determinación del patrimonio son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en las Notas 2 y 4 de la memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2013.

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

1. El gasto por impuesto sobre sociedades que se reconoce en periodos intermedios sobre la base de la mejor estimación del tipo impositivo medio ponderado que la Sociedad espera para el período anual;
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos;
3. La vida útil de los activos materiales e inmateriales;
4. El valor de mercado de determinados instrumentos financieros;
5. El cálculo de provisiones.

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) al cierre del ejercicio 2014 o en ejercicios posteriores; lo que se haría, en el caso de ser preciso y conforme a lo establecido en la Norma de valoración 22ª. *Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables*, de forma prospectiva y su efecto se imputará, según la naturaleza de la operación de que se trate, como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio o, cuando proceda, directamente en el patrimonio neto.

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2013.

d) Activos y pasivos contingentes

En la Nota 12 de la memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013 se facilita información sobre los activos y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2014 no se han producido cambios significativos en los activos y pasivos contingentes de la Sociedad.

e) Corrección de errores

Los estados financieros semestrales resumidos del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 no presentan corrección alguna de errores, al no haberse detectado durante su preparación la existencia de errores en los estados financieros correspondientes al 31 de diciembre de 2013.

f) Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos correspondiente al primer semestre del ejercicio 2014 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013.

g) Estacionalidad de las transacciones de la Sociedad

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, las transacciones de la misma no cuentan con un carácter cíclico o estacional. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2014.

h) Importancia relativa

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

i) Hechos posteriores

El 6 de agosto de 2014 se publicó en el Boletín Oficial de las Cortes Generales el Proyecto de Ley del Impuesto sobre Sociedades que incluye, entre otras medidas, la modificación del tipo de gravamen general al 28% para el ejercicio 2015 y al 25% para el ejercicio 2016. A la fecha de la formulación de estos estados financieros intermedios, correspondientes al primer semestre de 2014, todavía no se ha producido la aprobación definitiva de la correspondiente Ley, si bien la Sociedad está en proceso de evaluación de los impactos que podrían derivarse de la misma.

Con fecha 29 de julio de 2014, se han formalizado los acuerdos por los cuales Inmobiliaria del Sur, S.A. ha adquirido a Cajasol Inversiones Inmobiliarias, S.A.U. sociedad del grupo Caixabank, el 40% de su participación en la sociedad Hacienda La Cartuja, S.A., sociedad participada desde ese momento al 100% por Inmobiliaria del Sur. El pago de la operación se establece mediante la entrega al accionista saliente (a través de otra sociedad del grupo Caixabank) de activos inmobiliarios con subrogación en la deuda financiera asociada a los mismos y en la venta a la citada sociedad de promociones en curso que se entregarán a su terminación, con subrogación así mismo en la deuda financiera asociada.

Sin efectos sobre los estados financieros con fecha 11 de julio de 2014 se otorgó al escritura por la cual la sociedad participada al 100% Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur absorbió a la también participada el 100% IDS Residencial, S.L. que se extinguió sin liquidación.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada en fecha 7 de junio de 2014 acordó, dentro de la distribución del resultado del ejercicio 2013, el pago de un dividendo de 0,07 euros por acción, pago que se efectuó a partir del 1 de julio pasado.

i) Estados de flujos de efectivo resumidos

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

... Flujos de efectivo son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo.

... Actividades de explotación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

... Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.

... Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de entidad.

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

2. Activo material

En este epígrafe se incluyen, entre otros, los activos en construcción destinados a arrendamientos y a fines administrativos.

No existe carga hipotecaria alguna que grave los inmuebles de uso propio al 30 de junio de 2014 y todos se encuentran debidamente asegurados.

3. Inversiones inmobiliarias

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

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

El valor razonable de todas las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, destinadas tanto al arrendamiento como al uso propio, en explotación o en construcción, de acuerdo con la tasación realizada al 31 de diciembre de 2013 por la firma Eurovaloraciones, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4388, ascendía a 335.456 miles de euros.

Al 30 de junio de 2014 el 47,1% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias y los inmuebles de uso propio de la Sociedad se encuentra libre de cargas y todos los inmuebles se encuentran debidamente asegurados.

Los ingresos devengados en el primer semestre de 2014 derivados del alquiler de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 5.144 miles de euros, y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Durante los seis primeros meses de 2014 no se han producido pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias.

Al 30 de junio de 2014 la Sociedad no mantenía compromisos de compra de inversiones inmobiliarias.

4. Existencias

La composición de las existencias de la Sociedad al 30 de junio de 2014 es la siguiente:

	Miles de euros				30.06.2014
	31.12.2013	Adiciones	Retiros	Trasposos	
Edificios adquiridos	1.481	-	-	-	1.481
Terrenos y solares	35.125	105	-	(162)	35.068
Obra en curso de construcción de ciclo largo	10.316	1.099	-	1.685	13.100
Obra en curso de construcción de ciclo corto	9.951	2.113	-	(1.523)	10.541
Edificios construidos	39.921	190	(7.330)	-	32.781
Deterioros de terrenos y solares	(5.065)	-	255	-	(4.810)
Deterioros de obra en curso	(5.364)	-	-	-	(5.364)
Deterioros de edificios construidos	(6.640)	-	1.499	-	(5.141)
Anticipos a proveedores	94	142	-	-	236
Total	79.819	3.649	(5.576)	-	77.892

Los compromisos de venta de promociones contraídos por la Sociedad con clientes al 30 de junio de 2014 ascienden a 19.109 miles de euros, de los cuales 5.507 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo" del pasivo del balance de situación adjunto.

Los presentes estados financieros semestrales resumidos del primer semestre de 2014 registran "Existencias - Terrenos y Solares" por importe de 30.258 miles de euros (netos de deterioro por importe de 4.810 miles de euros). Para explicar las evidencias tomadas y concluir que el valor de mercado es superior al coste, se han realizado tasaciones y valoraciones sobre terrenos y solares a diciembre de 2013 cuyo valor de coste a 30 de junio de 2014 asciende a 35.068 miles de euros. En todos los casos, las tasaciones han sido realizadas por tasadores homologados e inscritos en el Banco de España. El método de valoración empleado ha sido el residual dinámico.

Respecto a las existencias de promociones en curso y de producto terminado la Sociedad cuenta con tasaciones recientes y o con testigos de mercado de las ventas realizadas en el cuarto trimestre de 2013 y en 2014 hasta la fecha de este informe, que ponen de manifiesto que los valores de mercado de dichas existencias superan los precios de coste, por lo que no ha sido necesaria la dotación de ninguna provisión por deterioro sobre estos activos.

5. Otros activos financieros corrientes

Este epígrafe recoge los activos financieros negociables y los activos financieros disponibles para la venta. La Sociedad considera activos negociables 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 se encuentran valorados a su valor razonable. Las plusvalías experimentadas por los valores representativos del capital de entidades cotizadas por importe de 12 miles de euros se encuentran registradas en el epígrafe "Variación del valor de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

6. Patrimonio neto

a) Capital emitido

El capital social al 30 de junio de 2014 está formado por 16.971.847 acciones de 2 euros de valor nominal cada una de ellas.

b) Acciones propias

A 30 de junio de 2014, sociedades dependientes de Inmobiliaria del Sur, S.A. mantenían en su cartera acciones que representan el 2,89% del capital, conforme al siguiente detalle:

	Número de acciones
Parking Insur, S.A.	378.756
Cominsur, S.A.	70.654
Coopinsur, S.A.	40.626
Total	490.036

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 Dominante 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 30 de junio de 2014 la Sociedad Dominante posee 584.674 acciones propias representativas del 3,44% de su capital social.

7. Deudas con entidades de crédito

Al 30 de junio de 2014 la Sociedad mantiene deudas con entidades de crédito según el siguiente detalle:

	Límite	Pasivo no corriente	Pasivo corriente		Total
			con vencimiento a largo plazo	con vencimiento a corto plazo	
Pólizas de crédito	1.100	-	-	540	540
Préstamos hipotecarios subrogables	64.487	-	33.503	2.129	35.632
Préstamos hipotecarios sobre solares	11.201	-	1.180	10.021	11.201
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	103.753	98.395	-	5.358	103.753
Otros préstamos	2.881	1.961	-	920	2.881
Intereses devengados no vencidos	-	-	-	337	337
Total	197.807	100.356	34.683	19.305	154.344

Del importe de los préstamos hipotecarios dispuestos al 30 de junio de 2014, 35.632 miles de euros corresponden a inmuebles pendientes de entrega y subrogación por parte de los compradores y 11.201 miles de euros a préstamos hipotecarios sobre solares.

Al 30 de junio de 2014 la Sociedad tenía pólizas de crédito no dispuestas por importe de 560 miles de euros. Disponía además de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos por importe de 28.855 miles de euros, de los cuales 11.297 miles de euros se corresponden con disposiciones pendientes por certificaciones de obra y 17.558 miles de euros se corresponden con disposiciones vinculadas a entregas de viviendas.

Adicionalmente, la Sociedad dispone de inmuebles de uso propio y para arrendamiento sin financiación asociada cuyos valores de coste (al 30 de junio de 2014) y de mercado (al 31 de diciembre de 2013), ascienden a 69.892 y 158.016 miles de euros, respectivamente; y de terrenos y solares y promociones sin financiación asociada cuyo valor de coste neto de deterioros al 30 de junio de 2013 asciende a 17.015 miles de euros.

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

8. Instrumentos financieros derivados

En ejercicios anteriores la Sociedad Dominante ha mantenido contratos de instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio.

Al 30 de junio de 2014 no cuenta con contratos de instrumentos financieros, al haber vencido en mayo de 2014 el derivado de tipo de interés (Collar) que se encontraba vigente al 31 de diciembre de 2013.

9. Provisiones y pasivos contingentes

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

	Miles de euros					30.06.2014
	31.12.2013	Trasposos	Dotaciones	Aplicaciones por pago	Aplicaciones por exceso	
Provisiones para riesgos y compromisos contingentes:						
Impuestos	611		30	(106)	-	535
Responsabilidades	3.817	(200)	12	-	-	3.629
Provisiones	4.428	(200)	42	(106)	-	4.164

Durante el primer semestre de 2014 no se han iniciado contra la Sociedad litigios nuevos que se consideren significativos.

El importe total de los pagos derivados de litigios efectuados por la Sociedad durante los seis primeros meses de 2014 no es significativo en relación con los presentes Estados financieros semestrales resumidos.

10. Importe neto de la cifra de negocio

La distribución del importe neto de la cifra de negocios al 30 de junio de 2014 es como sigue:

	Miles de euros
Ventas de edificios	6.468
Arrendamiento de inmuebles	5.144
Construcción	1.992
Otros ingresos	331
Total	13.935

Al 30 de junio de 2014 la Sociedad mantiene una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 16.560 miles de euros, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no haberse transmitido la propiedad de los inmuebles. Adicionalmente, la Sociedad tiene reservas de ventas sobre inmuebles con un precio en venta que ascienden a 2.549 miles de euros. Las cantidades entregadas por los clientes o registradas como deudores, a cuenta de las ventas (en contrato privado y reservas) mencionadas, ascienden a 5.507 miles de euros al 30 de junio de 2014, y tienen como contrapartida el epígrafe de "Acreedores comerciales - anticipos de clientes" del balance de situación.

La totalidad de las preventas suscritas por la Sociedad al 30 de junio de 2014 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 los estados financieros, al no existir ni estar previstos retrasos en la fecha de entrega de las promociones actualmente en curso, ninguna de las cuales ha sido paralizada por 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.

11. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración de la Sociedad y a la Alta Dirección

En la Nota 19 de la memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013 se detallan los acuerdos existentes sobre retribuciones y otras prestaciones a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y a la Alta Dirección.

En el apartado 17 del capítulo IV. "Información Financiera Seleccionada" de este Informe Financiero Semestral se detallan las remuneraciones recibidas por los Administradores y por los Directivos.

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

Informe de Gestión Intermedio Consolidado del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2014

Evolución de la cifra de negocio y de los resultados

La cifra de negocio del primer semestre de 2014 se ha situado en a 12.695 miles de euros, lo que supone un decremento del 14,47% sobre la alcanzada en el mismo periodo del ejercicio anterior.

Por segmentos de actividad, la cifra de negocios de la actividad de promoción inmobiliaria ha ascendido a 6.468 miles de euros, con un incremento del 90,97% respecto de la obtenida en el mismo periodo del ejercicio anterior. Aunque el incremento en valores absolutos no ha sido muy significativo, porque sólo se computan como ventas las viviendas entregadas, sí ha sido relevante el incremento de nuevas operaciones formalizadas durante el primer semestre del ejercicio (25.739 miles de euros frente a 8.804 miles de euros del ejercicio anterior). En este sentido, a 30 de junio de 2014, el Grupo cuenta con compromisos de venta formalizados con clientes por importe de 40.398 miles de euros, de los cuales 22.915 miles de euros corresponden a promociones cuya entrega tendrá lugar en el segundo semestre del ejercicio.

La cifra de negocios de la actividad de arrendamientos se ha situado en 5.994 miles de euros, con un descenso del 17,77% sobre la alcanzada en el mismo periodo de 2013. Dentro de esta actividad y en el marco de la política de rotación de activos maduros, se han realizado desinversiones por un precio de venta de 586 miles de euros, que no computan como cifra de negocio, pero que han reportado unos beneficios de 370 miles de euros antes de impuestos y que evidencian las importantes plusvalías que encierran los activos destinados a la actividad de arrendamiento.

La cifra de negocio de la actividad de gestión inmobiliaria se ha situado en 233 miles de euros (4.167 miles de euros en el mismo periodo del ejercicio anterior) debido a que los ingresos por construcción a sociedades que se consolidan por el método de la participación se han reducido significativamente.

El resultado de explotación se ha situado en 2.014 miles de euros, con un decremento del 74,39% sobre el obtenido en el mismo periodo del ejercicio anterior, debido fundamentalmente al menor volumen de operaciones de venta de inversiones inmobiliarias registrado al 30 de junio de 2014 (586 miles de euros en 2014 frente a 5.936 miles de euros en el mismo periodo del ejercicio anterior).

El Ebitda se ha situado en 3.200 miles de euros, con un decremento del 64,68% sobre el del mismo periodo del ejercicio anterior, por el mismo motivo que ha afectado al resultado de explotación.

Por todo ello, el Grupo ha pasado de registrar unos beneficios de 3.068 miles de euros en el primer semestre del ejercicio anterior, a presentar unas pérdidas, después de impuestos, de 937 miles de euros en el primer semestre de este ejercicio. A este respecto significar que durante el primer semestre de este ejercicio los ingresos de promoción inmobiliaria han ascendido a 6.468 miles de euros, con un margen bruto medio del 3,9% y sin embargo, a 30 de junio de 2014 el Grupo cuenta con compromisos de venta formalizados con clientes por importe de 22.915 miles de euros, con un margen bruto del 22,5% sobre promociones cuya entrega tendrá lugar en el segundo semestre del ejercicio.

El Grupo mantiene en pleno funcionamiento todas sus actividades y sigue obteniendo la financiación necesaria para el desarrollo de las mismas. En este sentido, durante el primer semestre del ejercicio 2014, ha acometido nuevas inversiones en la adecuación de sus inversiones inmobiliarias, en ejecuciones de obra, en la adquisición de nuevos solares y en inversiones financieras en sociedades del grupo, por importe global de 15.360 miles de euros, destacando entre estas inversiones la compra de dos solares de uso residencial, uno con una

edificabilidad de 16.329 metros cuadrados en Dos Hermanas (Sevilla) y otro, con una edificabilidad de 26.016,50 metros cuadrados en Sevilla capital; esta segunda inversión, por importe de 6.012 miles de euros se ha realizado a través de la sociedad participada IDS Palmera Residencial, S.A., participada por la Sociedad dominante en un 50% y que se consolida por el método de la participación.

Riesgos del negocio en el segundo semestre

El Grupo de Sociedades no ha identificado riesgos no cubiertos al 30 de junio de 2014 adicionales a los derivados de la crisis del mercado inmobiliario iniciada en 2007. A nivel sectorial, la restricción crediticia sigue siendo el factor más relevante en la identificación de los riesgos e incertidumbres para el segundo semestre, como viene ocurriendo en semestres anteriores. No obstante, el Grupo está siendo capaz de obtener financiación para el desarrollo de nuevos proyectos, como se ha puesto de manifiesto con las inversiones realizadas en sus distintos segmentos de actividad durante este primer semestre.

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

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

Riesgo de liquidez-

El Grupo 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.

Al 30 de junio de 2014 el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 9.873 miles de euros y el fondo de maniobra consolidado es positivo por importe de 40.377 miles de euros. Asimismo, el Grupo dispone de pólizas de crédito no dispuestas por importe de 560 miles de euros y préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos por importe de 34.033 miles de euros, de los cuales 15.195 miles de euros se corresponden a disposiciones pendientes para financiar la ejecución de obras y 18.838 miles de euros a disposiciones vinculadas a entregas de viviendas.

La deuda financiera neta del Grupo a 30 de junio de 2014 asciende a 181.805 miles de euros, con un incremento del 9,59% sobre la existente al cierre del ejercicio anterior (165.901 miles de euros), como consecuencia, por un lado, a las nuevas inversiones realizadas por el Grupo durante este primer semestre por importe de 15.360 miles de euros, tanto en inversiones financieras en sociedades del Grupo, en adquisición de solares, en ejecuciones de obra para promoción y en inversiones destinadas a la adecuación de las inversiones inmobiliarias y, por otro lado, a la integración en el balance de deuda financiera neta por importe de 7.347 miles de euros por el cambio en el perímetro de consolidación por la integración mediante el método global de la sociedad Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. que se integraba por puesta en equivalencia al 31 de diciembre de 2013. Sin el efecto de estas nuevas inversiones y este cambio en el perímetro de consolidación la deuda financiera del Grupo se habría reducido en un 4,10%.

El LTV o relación entre deuda financiera neta (181.805 miles de euros) y el GAV o valor bruto de los activos (470.098 miles de euros) es del 38,67%, calculando las inversiones inmobiliarias destinadas a arrendamiento o uso propio por su valor razonable, según tasación realizada a 31 de diciembre de 2013 por tercero independiente y los activos afectos a la actividad de promoción, por su valor de coste, neto de deterioros.

La situación del mercado inmobiliario residencial, con el retraimiento de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, lo que ha provocado problemas

financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán durante el segundo semestre de 2014. El Grupo Insur entiende que su política conservadora mantenida históricamente, su posición en suelos finalistas a unos precios muy competitivos, la calidad de sus inversiones inmobiliarias y su bajo endeudamiento financiero sobre el valor de mercado de sus activos, les permite afrontar el próximo semestre sin necesidad de financiación adicional alguna.

En este sentido es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- El Grupo mantiene su capacidad de generación de recursos. El Ebitda, que se ha situado en 3.200 miles de euros, con una disminución del 64,68% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, debido al menor volumen de operaciones de venta de inversiones inmobiliarias.
- El Grupo tiene una gran solvencia y capacidad financiera:
 1. al disponer de plusvalías latentes en sus inversiones inmobiliarias, por diferencia entre su valor razonable, según tasación realizada a 31 de diciembre de 2013 y su valor de coste; por importe de 226.022 miles de euros,
 2. al disponer de inmuebles para arrendamiento y uso propio con un valor razonable de 158.016 miles de euros, que se encuentran libres de cargas y gravámenes y disponer de terrenos, solares y promociones, con un valor de coste, neto de deterioros, de 25.848 miles de euros que también se encuentran libres de cargas y no tienen ninguna financiación asociada y
 3. al obtener la financiación necesaria para el desarrollo de sus nuevos proyectos.
- El Grupo presenta una adecuada estructura financiera con un mix entre deuda financiera a corto y largo plazo del 10,17% y 89,83%, respectivamente (9,80% y 90,20% a 31 de diciembre de 2013).

La financiación disponible cubre suficientemente tanto la financiación del pasivo circulante a 30 de junio de 2014 como las inversiones adicionales previstas realizar en el segundo semestre de 2014 en promociones en curso.

La financiación disponible, la estructura de su deuda y las circunstancias expresadas anteriormente permiten concluir que el Grupo Insur tiene cubiertas las necesidades de financiación de sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.

Riesgo de tipo de interés-

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

En mayo de 2014 se ha producido el vencimiento del último 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 Dominante han decidido no contratar nuevos instrumentos financieros de cobertura, referenciando la deuda financiera de la misma, principalmente, a tipos de interés variable (Euribor).

Riesgo de crédito-

El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería 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.

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.

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Informe de Gestión Intermedio del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2014

Evolución de la cifra de negocio y de los resultados

La cifra de negocio del primer semestre de 2014 se ha situado en a 13.935 miles de euros, lo que supone un decremento del 8,65% sobre la alcanzada en el mismo período del ejercicio anterior.

Por segmentos de actividad, la cifra de negocios de la actividad de promoción inmobiliaria ha ascendido a 6.468 miles de euros, con un incremento del 47,63% respecto de la obtenida en el mismo período del ejercicio anterior. Aunque el incremento en valores absolutos no ha sido muy significativo, porque sólo se computan como ventas las viviendas entregadas, sí ha sido relevante el incremento de nuevas operaciones formalizadas durante el primer semestre del ejercicio (13.347 miles de euros frente a 8.591 miles de euros del ejercicio anterior). En este sentido, a 30 de junio de 2014, la Sociedad cuenta con compromisos de venta formalizados con clientes por importe de 19.109 miles de euros, de los cuales 12.824 miles de euros corresponden a promociones cuya entrega tendrá lugar en el segundo semestre del ejercicio.

La cifra de negocios de la actividad de arrendamientos se ha situado en 5.144 miles de euros, con un descenso del 18,43% sobre la alcanzada en el mismo período de 2013. Dentro de esta actividad y en el marco de la política de rotación de activos maduros, se han realizado desinversiones por un precio de venta de 586 miles de euros, que no computan como cifra de negocio, pero que han reportado unos beneficios de 370 miles de euros antes de impuestos y que evidencian las importantes plusvalías que encierran los activos destinados a la actividad de arrendamiento.

La cifra de negocio de la actividad de gestión inmobiliaria se ha situado en 2.323 miles de euros (5.561 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior) debido fundamentalmente a la menor aportación de la actividad de construcción.

El resultado de explotación se ha situado en 2.213 miles de euros, con un decremento del 71,43% sobre el obtenido en el mismo período del ejercicio anterior, debido fundamentalmente al menor volumen de operaciones de venta de inversiones inmobiliarias registrado al 30 de junio de 2014 (586 miles de euros en 2014 frente a 5.936 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior).

El Ebitda se ha situado en 3.258 miles de euros, con un decremento del 62,99% sobre el del mismo período del ejercicio anterior, por el mismo motivo que ha afectado al resultado de explotación.

Por todo ello, la Sociedad ha pasado de registrar unos beneficios de 3.266 miles de euros en el primer semestre del ejercicio anterior, a presentar unas pérdidas, después de impuestos, de 477 miles de euros en el primer semestre de este ejercicio. A este respecto significar que durante el primer semestre de este ejercicio los ingresos de promoción inmobiliaria han ascendido a 6.468 miles de euros, con un margen bruto del 3,9% y sin embargo, a 30 de junio de 2014 la Sociedad cuenta con compromisos de venta formalizados con clientes por importe de 12.824 miles de euros, con un margen del 23,3% sobre promociones cuya entrega tendrá lugar en el segundo semestre del ejercicio.

La Sociedad mantiene en pleno funcionamiento todas sus actividades y sigue obteniendo la financiación necesaria para el desarrollo de las mismas. En este sentido, durante el primer semestre del ejercicio 2014, ha acometido nuevas inversiones tanto en la adecuación de sus inversiones inmobiliarias como en ejecuciones de

obra e inversiones financieras en empresas del grupo, por importe global de 10.561 miles de euros, destacando entre estas inversiones la inversión realizada en una sociedad dependiente (IDS Palmera Residencial S.A.) para la adquisición de un solar de uso residencial de 26.016,50 metros cuadrados de edificabilidad en Sevilla capital, y adquirido por dicha sociedad por un importe de 6.012 miles de euros, y la financiación concedida a una sociedad dependiente (IDS Residencial, S.A.U.) para la adquisición de un solar de uso residencial de 16.329 metros cuadrados de edificabilidad de Dos Hermanas (Sevilla).

Riesgos del negocio en el segundo semestre

La Sociedad no ha identificado riesgos no cubiertos al 30 de junio de 2014 adicionales a los derivados de la crisis del mercado inmobiliario iniciada en 2007. A nivel sectorial, la restricción crediticia es el factor más relevante en la identificación de los riesgos e incertidumbres para el segundo semestre, como viene ocurriendo en semestres anteriores. No obstante, la Sociedad está siendo capaz de obtener financiación para el desarrollo de nuevos proyectos, como se ha puesto de manifiesto con las inversiones realizadas en sus distintos segmentos de actividad durante este primer semestre.

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

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

Riesgo de liquidez-

La Sociedad 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.

Al 30 de junio de 2014 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 6.480 miles de euros y el fondo de maniobra es positivo por importe de 22.614 miles de euros. Asimismo, la Sociedad dispone de pólizas de crédito no dispuestas por importe de 560 miles de euros y préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos por importe de 28.855 miles de euros, de los cuales 11.297 miles de euros se corresponden a disposiciones pendientes para financiar la ejecución de obras y 17.558 miles de euros a disposiciones vinculadas a entregas de viviendas.

La deuda financiera neta a 30 de junio de 2014 asciende a 147.864 miles de euros, con un aumento del 1,98%, sobre la existente al cierre del ejercicio anterior (144.997 miles de euros), debido a las nuevas inversiones realizadas por la Sociedad durante este primer semestre por importe de 10.561 miles de euros tanto financieras como en solares, ejecuciones de obra para promoción e inversiones destinadas a la adecuación de inversiones inmobiliarias. Sin el efecto de estas nuevas inversiones la deuda financiera de la Sociedad se habría reducido en un 5,31%.

El LTV o relación entre deuda financiera neta (147.864) miles de euros) y el GAV o valor bruto de los activos (413.348 miles de euros) es del 35,77%, calculando las inversiones inmobiliarias destinadas a arrendamiento o uso propio por su valor razonable, según tasación realizada a 31 de diciembre de 2013 por tercero independiente y los activos afectos a las actividad de promoción, por su valor de coste, neto de deterioros.

La situación del mercado inmobiliario residencial, con el retraimiento de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, lo que ha provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán durante el segundo

semestre de 2014. Inmobiliaria del Sur entiende que su política conservadora mantenida históricamente, su posición en suelos finalistas a unos precios muy competitivos, la calidad de sus inversiones inmobiliarias y su bajo endeudamiento financiero sobre el valor de mercado de sus activos, les permite afrontar el próximo semestre sin necesidad de financiación adicional alguna.

En este sentido es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- La Sociedad mantiene su capacidad de generación de recursos. El Ebitda, que se ha situado en 2.323 miles de euros, con una disminución del 73,61% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, debido al menor volumen de operaciones de venta de inversiones inmobiliarias.
- La Sociedad tiene una gran solvencia y capacidad financiera:
 1. al disponer de plusvalías latentes en sus inversiones inmobiliarias, por diferencia entre su valor razonable, según tasación realizada a 31 de diciembre de 2013 y su valor de coste, por importe de 226.492 miles de euros,
 2. al disponer de inmuebles para arrendamiento y uso propio con un valor razonable de 158.016 miles de euros, que se encuentran libres de cargas y gravámenes y disponer de terrenos, solares y promociones, con un valor de coste, neto de deterioros, de 17.015 miles de euros que también se encuentran libres de cargas y no tienen ninguna financiación asociada y
 3. al obtener la financiación necesaria para el desarrollo de sus nuevos proyectos.
- La Sociedad presenta una adecuada estructura financiera con un mix entre deuda financiera a corto y largo plazo del 12,50% y 87,50%, respectivamente (8,90% y 91,10% a 31 de diciembre de 2013).

La financiación disponible cubre suficientemente tanto la financiación del pasivo circulante a 30 de junio de 2014 como las inversiones adicionales previstas realizar en el segundo semestre de 2014 en promociones en curso.

La financiación disponible, la estructura de su deuda y las circunstancias expresadas anteriormente permiten concluir que el Grupo Insur tiene cubiertas las necesidades de financiación de sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.

Riesgo de tipo de interés-

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

En mayo de 2014 se ha producido el vencimiento del último 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 Dominante han decidido no contratar nuevos instrumentos financieros de cobertura, referenciando la deuda financiera de la misma, principalmente, a tipos de interés variable (Euribor).

Riesgo de crédito-

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

Riesgo de tipo de cambio-

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