

**ANEXO I**

GENERAL

1er

**INFORME FINANCIERO SEMESTRAL CORRESPONDIENTE AL AÑO**

2017

**FECHA DE CIERRE DEL PERIÓDO**

30/06/2017

**I. DATOS IDENTIFICATIVOS**

**Denominación Social:** INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

**Domicilio Social:** c/Angel Gelán,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:**

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

**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**

**Fecha de firma de este informe semestral por el órgano de administración correspondiente: 28-07-2017**

**IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

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

Uds.: Miles de euros

ACTIVO		PERIODO ACTUAL 30/06/2017	PERIODO ANTERIOR 31/12/2016
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>0040</b>	195.159	192.786
1. Inmovilizado intangible:	<b>0030</b>	82	40
a) Fondo de comercio	<b>0031</b>		
b) Otro inmovilizado intangible	<b>0032</b>	82	40
2. Inmovilizado material	<b>0033</b>	2.510	2.484
3. Inversiones inmobiliarias	<b>0034</b>	100.438	100.388
4. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	<b>0035</b>	83.625	81.845
5. Inversiones financieras a largo plazo	<b>0036</b>	1.457	981
6. Activos por impuesto diferido	<b>0037</b>	7.047	7.048
7. Otros activos no corrientes	<b>0038</b>		
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>0085</b>	74.998	77.057
1. Activos no corrientes mantenidos para la venta	<b>0050</b>		
2. Existencias	<b>0055</b>	50.072	51.548
3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	<b>0060</b>	11.865	16.724
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios	<b>0061</b>	3.456	2.289
b) Otros deudores	<b>0062</b>	8.409	14.435
c) Activos por impuesto corriente	<b>0063</b>		
4. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	<b>0064</b>		239
5. Inversiones financieras a corto plazo	<b>0070</b>	141	776
6. Periodificaciones a corto plazo	<b>0071</b>	170	333
7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	<b>0072</b>	12.750	7.437
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>	<b>0100</b>	270.157	269.843

**IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

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

Uds.: Miles de euros

PASIVO Y PATRIMONIO NETO		PERIODO ACTUAL 30/06/2017	PERIODO ANTERIOR 31/12/2016
<b>A) PATRIMONIO NETO (A.1 + A.2 + A.3)</b>	<b>0195</b>	92.843	86.895
<b>A.1) FONDOS PROPIOS</b>	<b>0180</b>	92.720	86.772
1. Capital:	<b>0171</b>	33.944	33.944
a) Capital escriturado	<b>0161</b>	33.944	33.944
b) Menos: Capital no exigido	<b>0162</b>		
2. Prima de emisión	<b>0172</b>		
3. Reservas	<b>0173</b>	58.423	58.455
4. Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias	<b>0174</b>	(1.907)	(8.283)
5. Resultados de ejercicios anteriores	<b>0178</b>		
6. Otras aportaciones de socios	<b>0179</b>		
7. Resultado del ejercicio	<b>0175</b>	2.260	3.505
8. Menos: Dividendo a cuenta	<b>0176</b>		(849)
9. Otros instrumentos de patrimonio neto	<b>0177</b>		
<b>A.2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR</b>	<b>0188</b>		
1. Activos financieros disponibles para la venta	<b>0181</b>		
2. Operaciones de cobertura	<b>0182</b>		
3. Otros	<b>0183</b>		
<b>A.3) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS</b>	<b>0194</b>	123	123
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>0120</b>	102.142	108.425
1. Provisiones a largo plazo	<b>0115</b>	3.231	2.773
2. Deudas a largo plazo:	<b>0116</b>	95.289	102.237
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	<b>0131</b>	94.049	101.196
b) Otros pasivos financieros	<b>0132</b>	1.240	1.041
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	<b>0117</b>	207	
4. Pasivos por impuesto diferido	<b>0118</b>	3.415	3.415
5. Otros pasivos no corrientes	<b>0135</b>		
6. Periodificaciones a largo plazo	<b>0119</b>		
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>0130</b>	75.172	74.523
1. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	<b>0121</b>		
2. Provisiones a corto plazo	<b>0122</b>	17	16
3. Deudas a corto plazo:	<b>0123</b>	44.547	47.606
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	<b>0133</b>	43.344	46.580
b) Otros pasivos financieros	<b>0134</b>	1.203	1.026
4. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	<b>0129</b>	7.152	2.152
5. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	<b>0124</b>	23.080	24.607
a) Proveedores	<b>0125</b>	4.546	7.205
b) Otros acreedores	<b>0126</b>	17.982	17.284
c) Pasivos por impuesto corriente	<b>0127</b>	552	118
6. Otros pasivos corrientes	<b>0136</b>		
7. Periodificaciones a corto plazo	<b>0128</b>	376	142
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>	<b>0200</b>	270.157	269.843

**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 30/06/2017		ACUMULADO ANTERIOR 30/06/2016	
		Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%
(+) Importe neto de la cifra de negocios	0205					19.516	100,00	20.386	100,00
(+/-) Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0206					(1.791)	(9,18)	1.539	7,55
(+) Trabajos realizados por la empresa para su activo	0207					1.321	6,77	423	2,07
(-) Aprovisionamientos	0208					(11.308)	(57,94)	(13.606)	(66,74)
(+) Otros ingresos de explotación	0209					248	1,27	242	1,19
(-) Gastos de personal	0217					(783)	(4,01)	(2.111)	(10,36)
(-) Otros gastos de explotación	0210					(3.609)	(18,49)	(2.910)	(14,27)
(-) Amortización del inmovilizado	0211					(1.108)	(5,68)	(1.043)	(5,12)
(+) Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	0212								
(+) Excesos de provisiones	0213								
(+/-) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0214					1.236	6,33	2	0,01
(+/-) Otros resultados	0215								
<b>= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>0245</b>					3.722	19,07	2.922	14,33
(+) Ingresos financieros	0250					296	1,52	145	0,71
(-) Gastos financieros	0251					(1.974)	(10,11)	(2.306)	(11,31)
(+/-) Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0252					(112)	(0,57)	(306)	(1,50)
(+/-) Diferencias de cambio	0254								
(+/-) Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0255					1.081	5,54	1.138	5,58
<b>= RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>0256</b>					(709)	(3,63)	(1.329)	(6,52)
<b>= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>0265</b>					3.013	15,44	1.593	7,81
(+/-) Impuesto sobre beneficios	0270					(753)	(3,86)	(376)	(1,84)
<b>= RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>0280</b>					2.260	11,58	1.217	5,97
(+/-) Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	0285								
<b>= RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>0300</b>					2.260	11,58	1.217	5,97

  

BENEFICIO POR ACCIÓN		Importe (X,XX euros)	Importe (X,XX euros)	Importe (X,XX euros)	Importe (X,XX euros)
Básico	0290			0,13	0,07
Diluido	0295			0,13	0,08

**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 30/06/2017	PERIODO ANTERIOR 30/06/2016
<b>A) RESULTADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)</b>	<b>0305</b>	2.260	1.217
<b>B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO:</b>	<b>0310</b>		
1. Por valoración de instrumentos financieros:	<b>0320</b>		
a) Activos financieros disponibles para la venta	<b>0321</b>		
b) Otros ingresos/(gastos)	<b>0323</b>		
2. Por coberturas de flujos de efectivo	<b>0330</b>		
3. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	<b>0340</b>		
4. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	<b>0344</b>		
5. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	<b>0343</b>		
6. Efecto impositivo	<b>0345</b>		
<b>C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:</b>	<b>0350</b>		
1. Por valoración de instrumentos financieros:	<b>0355</b>		
a) Activos financieros disponibles para la venta	<b>0356</b>		
b) Otros ingresos/(gastos)	<b>0358</b>		
2. Por coberturas de flujos de efectivo	<b>0360</b>		
3. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	<b>0366</b>		
4. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	<b>0365</b>		
5. Efecto impositivo	<b>0370</b>		
<b>TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A + B + C)</b>	<b>0400</b>	2.260	1.217

**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			
<b>Saldo inicial al 01/01/2017</b>	<b>3010</b>	33.944	57.606	(8.283)	3.505		123	86.895
Ajuste por cambios de criterio contable	3011							
Ajuste por errores	3012							
<b>Saldo inicial ajustado</b>	<b>3015</b>	33.944	57.606	(8.283)	3.505		123	86.895
<b>I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos</b>	<b>3020</b>				2.260			2.260
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>3025</b>		(821)	6.376	(1.867)			3.688
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	3026							
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	3027							
3. Distribución de dividendos	3028		881		(1.867)			(986)
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	3029		(1.702)	6.376				4.674
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	3030							
6. Otras operaciones con socios o propietarios	3032							
<b>III. Otras variaciones de patrimonio neto</b>	<b>3035</b>		1.638		(1.638)			
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	3036							
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	3037		1.638		(1.638)			
3. Otras variaciones	3038							
<b>Saldo final al 30/06/2017</b>	<b>3040</b>	33.944	58.423	(1.907)	2.260		123	92.843

(1) La columna **Prima de emisión y Reservas**, a efectos de cumplimentar éste 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			
<b>Saldo inicial al 01/01/2016 (periodo comparativo)</b>	<b>3050</b>	33.944	52.213	(8.293)	7.346		120	85.330
Ajuste por cambios de criterio contable	3051							
Ajuste por errores	3052							
<b>Saldo inicial ajustado (periodo comparativo)</b>	<b>3055</b>	33.944	52.213	(8.293)	7.346		120	85.330
<b>I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos</b>	<b>3060</b>				1.217			1.217
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>3065</b>		1.057	(2)	(2.206)			(1.151)
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	3066							
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	3067							
3. Distribución de dividendos	3068		1.057		(2.206)			(1.149)
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	3069			(2)				(2)
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	3070							
6. Otras operaciones con socios o propietarios	3072							
<b>III. Otras variaciones de patrimonio neto</b>	<b>3075</b>		5.140		(5.140)		10	10
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	3076							
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	3077		5.140		(5.140)			
3. Otras variaciones	3078						10	10
<b>Saldo final al 30/06/2016 (periodo comparativo)</b>	<b>3080</b>	33.944	58.410	(8.295)	1.217		130	85.406

(1) La columna **Prima de emisión y Reservas**, a efectos de cumplimentar éste 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 30/06/2017	PERIODO ANTERIOR 30/06/2016
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)</b>	<b>0435</b>	12.616	7
<b>1. Resultado antes de impuestos</b>	<b>0405</b>	3.013	1.593
<b>2. Ajustes del resultado:</b>	<b>0410</b>	880	2.903
(+) Amortización del inmovilizado	<b>0411</b>	1.108	1.043
(+/-) Otros ajustes del resultado (netos)	<b>0412</b>	(228)	1.860
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>	<b>0415</b>	10.854	(1.291)
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>	<b>0420</b>	(2.131)	(3.198)
(-) Pagos de intereses	<b>0421</b>	(2.299)	(2.858)
(+) Cobros de dividendos	<b>0422</b>		
(+) Cobros de intereses	<b>0423</b>	290	95
(+/-) Cobros/(pagos) por impuesto sobre beneficios	<b>0430</b>	(321)	(463)
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de explotación	<b>0425</b>	199	28
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (1 + 2)</b>	<b>0460</b>	(605)	(6.119)
<b>1. Pagos por inversiones:</b>	<b>0440</b>	(2.447)	(6.304)
(-) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	<b>0441</b>		(1.600)
(-) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	<b>0442</b>	(43)	(456)
(-) Otros activos financieros	<b>0443</b>	(1.066)	(4.248)
(-) Otros activos	<b>0444</b>	(1.338)	
<b>2. Cobros por desinversiones:</b>	<b>0450</b>	1.842	185
(+) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	<b>0451</b>		
(+) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	<b>0452</b>	1.492	
(+) Otros activos financieros	<b>0453</b>	350	185
(+) Otros activos	<b>0454</b>		
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1 + 2 + 3)</b>	<b>0490</b>	(6.698)	924
<b>1. Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:</b>	<b>0470</b>	4.675	(2)
(+) Emisión	<b>0471</b>		
(-) Amortización	<b>0472</b>		
(-) Adquisición	<b>0473</b>		(2)
(+) Enajenación	<b>0474</b>	4.675	
(+) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	<b>0475</b>		
<b>2. Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:</b>	<b>0480</b>	(10.557)	1.876
(+) Emisión	<b>0481</b>	3.710	6.847
(-) Devolución y amortización	<b>0482</b>	(14.267)	(4.971)
<b>3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	<b>0485</b>	(816)	(950)
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>	<b>0492</b>		
<b>E) AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A + B + C + D)</b>	<b>0495</b>	5.313	(5.188)
<b>F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO</b>	<b>0499</b>	7.437	20.755
<b>G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E + F)</b>	<b>0500</b>	12.750	15.567

COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO		PERIODO ACTUAL 30/06/2017	PERIODO ANTERIOR 30/06/2016
(+) Caja y bancos	<b>0550</b>	11.517	13.783
(+) Otros activos financieros	<b>0552</b>	1.233	1.784
(-) Menos: Descubiertos bancarios reintegrables a la vista	<b>0553</b>		
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>0600</b>	12.750	15.567

**IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

**6. BALANCE CONSOLIDADO (NIIF ADOPTADAS) (1/2)**

Uds.: Miles de euros

ACTIVO		PERIODO ACTUAL 30/06/2017	PERIODO ANTERIOR 31/12/2016
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1040</b>	182.266	174.245
1. Inmovilizado intangible:	<b>1030</b>	104	66
a) Fondo de comercio	<b>1031</b>		
b) Otro inmovilizado intangible	<b>1032</b>	104	66
2. Inmovilizado material	<b>1033</b>	3.245	3.065
3. Inversiones inmobiliarias	<b>1034</b>	133.226	129.110
4. Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	<b>1035</b>	29.875	27.407
5. Activos financieros no corrientes	<b>1036</b>	2.786	2.307
6. Activos por impuesto diferido	<b>1037</b>	13.030	12.290
7. Otros activos no corrientes	<b>1038</b>		
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1085</b>	159.621	164.103
1. Activos no corrientes mantenidos para la venta	<b>1050</b>		
2. Existencias	<b>1055</b>	121.136	133.304
3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	<b>1060</b>	13.231	13.381
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios	<b>1061</b>	4.271	2.940
b) Otros deudores	<b>1062</b>	8.960	10.441
c) Activos por impuesto corriente	<b>1063</b>		
4. Otros activos financieros corrientes	<b>1070</b>	158	2.279
5. Otros activos corrientes	<b>1075</b>	466	343
6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	<b>1072</b>	24.630	14.796
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>	<b>1100</b>	341.887	338.348

**IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

**6. BALANCE CONSOLIDADO (NIIF ADOPTADAS) (2/2)**

Uds.: Miles de euros

PASIVO Y PATRIMONIO NETO		PERIODO ACTUAL 30/06/2017	PERIODO ANTERIOR 31/12/2016
<b>A) PATRIMONIO NETO (A.1 + A.2 + A.3)</b>	<b>1195</b>	92.660	80.440
<b>A.1) FONDOS PROPIOS</b>	<b>1180</b>	92.660	80.440
1. Capital	1171	33.944	33.944
a) Capital escriturado	1161	33.944	33.944
b) Menos: Capital no exigido	1162		
2. Prima de emisión	1172		
3. Reservas	1173	56.809	53.184
4. Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias	1174	(1.907)	(9.747)
5. Resultados de ejercicios anteriores	1178		
6. Otras aportaciones de socios	1179		
7. Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	1175	3.814	3.908
8. Menos: Dividendo a cuenta	1176		(849)
9. Otros instrumentos de patrimonio neto	1177		
<b>A.2) OTRO RESULTADO GLOBAL ACUMULADO</b>	<b>1188</b>		
1. Partidas que no se reclasifican al resultado del ejercicio	1186		
2. Partidas que pueden reclasificarse posteriormente al resultado del ejercicio	1187		
a) Activos financieros disponibles para la venta	1181		
b) Operaciones de cobertura	1182		
c) Diferencias de conversión	1184		
d) Otros	1183		
<b>PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE (A.1 + A.2)</b>	<b>1189</b>	92.660	80.440
<b>A.3) INTERESES MINORITARIOS</b>	<b>1193</b>		
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1120</b>	127.410	132.286
1. Subvenciones	1117	123	123
2. Provisiones no corrientes	1115	1.654	1.335
3. Pasivos financieros no corrientes:	1116	122.196	127.747
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	1131	120.693	126.460
b) Otros pasivos financieros	1132	1.503	1.287
4. Pasivos por impuesto diferido	1118	3.437	3.081
5. Otros pasivos no corrientes	1135		
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1130</b>	121.817	125.622
1. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	1121		
2. Provisiones corrientes	1122		
3. Pasivos financieros corrientes:	1123	89.344	99.943
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	1133	74.040	77.898
b) Otros pasivos financieros	1134	15.304	22.045
4. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	1124	32.095	25.533
a) Proveedores	1125	19.014	11.889
b) Otros acreedores	1126	11.989	13.592
c) Pasivos por impuesto corriente	1127	1.092	52
5. Otros pasivos corrientes	1136	378	146
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A + B + C)</b>	<b>1200</b>	341.887	338.348

**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 30/06/2017		ACUMULADO ANTERIOR 30/06/2016	
		Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%
(+) Importe neto de la cifra de negocios	1205					41.809	100,00	28.009	100,00
(+/-) Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	1206					(10.110)	(24,18)	(1.806)	(6,45)
(+) Trabajos realizados por la empresa para su activo	1207					6.278	15,02	1.147	4,10
(-) Aprovisionamientos	1208					(22.712)	(54,32)	(16.083)	(57,42)
(+) Otros ingresos de explotación	1209					269	0,64	287	1,02
(-) Gastos de personal	1217					(2.848)	(6,81)	(2.390)	(8,53)
(-) Otros gastos de explotación	1210					(4.555)	(10,89)	(3.286)	(11,73)
(-) Amortización del inmovilizado	1211					(1.310)	(3,13)	(1.244)	(4,44)
(+) Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	1212								
(+/-) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	1214					1.236	2,96	2	0,01
(+/-) Otros resultados	1215								
<b>= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1245</b>					<b>8.057</b>	<b>19,27</b>	<b>4.636</b>	<b>16,55</b>
(+) Ingresos financieros	1250					49	0,12	35	0,12
(-) Gastos financieros	1251					(2.512)	(6,01)	(2.706)	(9,66)
(+/-) Variación de valor razonable en instrumentos financieros	1252					(112)	(0,27)	(306)	(1,09)
(+/-) Diferencias de cambio	1254								
(+/-) Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	1255								
<b>= RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>1256</b>					<b>(2.575)</b>	<b>(6,16)</b>	<b>(2.977)</b>	<b>(10,63)</b>
(+/-) Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	1253					(278)	(0,66)	(185)	(0,66)
<b>= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1265</b>					<b>5.204</b>	<b>12,45</b>	<b>1.474</b>	<b>5,26</b>
(+/-) Impuesto sobre beneficios	1270					(1.390)	(3,32)	(361)	(1,29)
<b>= RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>1280</b>					<b>3.814</b>	<b>9,12</b>	<b>1.113</b>	<b>3,97</b>
(+/-) Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	1285								
<b>= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>1288</b>					<b>3.814</b>	<b>9,12</b>	<b>1.113</b>	<b>3,97</b>
a) Resultado atribuido a la entidad dominante	1300					3.814	9,12	1.113	3,97
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			0,22	0,07
Diluido	1295			0,22	0,07

**IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

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

Uds.: Miles de euros

		PERIODO ACTUAL 30/06/2017	PERIODO ANTERIOR 30/06/2016
<b>A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)</b>	<b>1305</b>	3.814	1.113
<b>B) OTRO RESULTADO GLOBAL – PARTIDAS QUE NO SE RECLASIFICAN AL RESULTADO DEL PERIODO:</b>	<b>1310</b>		
1. Por revalorización/(reversión de la revalorización) del inmovilizado material y de activos intangibles	1311		
2. Por ganancias y pérdidas actuariales	1344		
3. Participación en otro resultado global reconocidos por las inversiones en negocios conjuntos y asociadas	1342		
4. Resto de ingresos y gastos que no se reclasifican al resultado del periodo	1343		
5. Efecto impositivo	1345		
<b>C) OTRO RESULTADO GLOBAL – PARTIDAS QUE PUEDEN RECLASIFICARSE POSTERIORMENTE AL RESULTADO DEL PERIODO:</b>	<b>1350</b>		
<b>1. Activos financieros disponibles para la venta:</b>	<b>1355</b>		
a) Ganancias/(Pérdidas) por valoración	1356		
b) Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	1357		
c) Otras reclasificaciones	1358		
<b>2. Coberturas de los flujos de efectivo:</b>	<b>1360</b>		
a) Ganancias/(Pérdidas) por valoración	1361		
b) Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	1362		
c) Importes transferidos al valor inicial de las partidas cubiertas	1363		
d) Otras reclasificaciones	1364		
<b>3. Diferencias de conversión:</b>	<b>1365</b>		
a) Ganancias/(Pérdidas) por valoración	1366		
b) Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	1367		
c) Otras reclasificaciones	1368		
<b>4. Participación en otro resultado global reconocidos por las inversiones en negocios conjuntos y asociadas:</b>	<b>1370</b>		
a) Ganancias/(Pérdidas) por valoración	1371		
b) Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	1372		
c) Otras reclasificaciones	1373		
<b>5. Resto de ingresos y gastos que pueden reclasificarse posteriormente al resultado del periodo</b>	<b>1375</b>		
a) Ganancias/(Pérdidas) por valoración	1376		
b) Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	1377		
c) Otras reclasificaciones	1378		
<b>6. Efecto impositivo</b>	<b>1380</b>		
<b>RESULTADO GLOBAL TOTAL DEL EJERCICIO (A + B + C)</b>	<b>1400</b>	3.814	1.113
a) Atribuidos a la entidad dominante	1398	3.814	1.113
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					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			
<b>Saldo inicial al 01/01/2017</b>	<b>3110</b>	33.944	50.588	(9.747)	5.655			80.440	
Ajuste por cambios de criterio contable	3111								
Ajuste por errores	3112								
<b>Saldo inicial ajustado</b>	<b>3115</b>	33.944	50.588	(9.747)	5.655			80.440	
<b>I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos</b>	<b>3120</b>				3.814			3.814	
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>3125</b>		2.433	7.840	(1.867)			8.406	
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	3126								
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	3127								
3. Distribución de dividendos	3128		871		(1.867)			(996)	
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	3129		1.562	7.840				9.402	
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	3130								
6. Otras operaciones con socios o propietarios	3132								
<b>III. Otras variaciones de patrimonio neto</b>	<b>3135</b>		3.788		(3.788)				
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	3136								
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	3137		3.788		(3.788)				
3. Otras variaciones	3138								
<b>Saldo final al 30/06/2017</b>	<b>3140</b>	33.944	56.809	(1.907)	3.814			92.660	

(1) La columna **Prima de emisión y Reservas**, a efectos de cumplimentar éste 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						Intereses minoritarios	Total Patrimonio neto
		Fondos propios					Ajustes por cambios de valor		
		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			
<b>Saldo inicial al 01/01/2016 (periodo comparativo)</b>	<b>3150</b>	33.944	48.569	(9.757)	5.655			78.411	
Ajuste por cambios de criterio contable	3151								
Ajuste por errores	3152								
<b>Saldo inicial ajustado (periodo comparativo)</b>	<b>3155</b>	33.944	48.569	(9.757)	5.655			78.411	
<b>I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos</b>	<b>3160</b>				1.113			1.113	
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>3165</b>		1.086	(2)	(2.206)			(1.122)	
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	3166								
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	3167								
3. Distribución de dividendos	3168		1.086		(2.206)			(1.120)	
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	3169			(2)				(2)	
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	3170								
6. Otras operaciones con socios o propietarios	3172								
<b>III. Otras variaciones de patrimonio neto</b>	<b>3175</b>		3.449		(3.449)				
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	3176								
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	3177		3.449		(3.449)				
3. Otras variaciones	3178								
<b>Saldo final al 30/06/2016 (periodo comparativo)</b>	<b>3180</b>	33.944	53.104	(9.759)	1.113			78.402	

(1) La columna **Prima de emisión y Reservas**, a efectos de cumplimentar éste 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 30/06/2017	PERIODO ANTERIOR 30/06/2016
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)</b>	<b>1435</b>	14.929	(3.253)
<b>1. Resultado antes de impuestos</b>	<b>1405</b>	5.204	1.474
<b>2. Ajustes del resultado:</b>	<b>1410</b>	3.064	4.404
(+) Amortización del inmovilizado	1411	1.310	1.244
(+/-) Otros ajustes del resultado (netos)	1412	1.754	3.160
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>	<b>1415</b>	9.278	(6.001)
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>	<b>1420</b>	(2.617)	(3.130)
(-) Pagos de intereses	1421	(2.539)	(2.730)
(-) Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	1430		
(+) Cobros de dividendos	1422		
(+) Cobros de intereses	1423	44	35
(+/-) Cobros/(Pagos) por impuesto sobre beneficios	1424	(321)	(463)
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de explotación	1425	199	28
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (1 + 2 + 3)</b>	<b>1460</b>	(4.061)	(456)
<b>1. Pagos por inversiones:</b>	<b>1440</b>	(5.903)	(641)
(-) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	1441	(3.582)	
(-) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	1442	(1.448)	(518)
(-) Otros activos financieros	1443	(873)	(123)
(-) Otros activos	1444		
<b>2. Cobros por desinversiones:</b>	<b>1450</b>	1.842	185
(+) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	1451		
(+) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	1452	1.492	
(+) Otros activos financieros	1453	350	185
(+) Otros activos	1454		
<b>3. Otros flujos de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>1455</b>		
(+) Cobros de dividendos	1456		
(+) Cobros de intereses	1457		
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de inversión	1458		
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)</b>	<b>1490</b>	(1.034)	47
<b>1. Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:</b>	<b>1470</b>	9.407	(2)
(+) Emisión	1471		
(-) Amortización	1472		
(-) Adquisición	1473		(2)
(+) Enajenación	1474	9.407	
<b>2. Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:</b>	<b>1480</b>	(9.625)	999
(+) Emisión	1481	11.903	17.703
(-) Devolución y amortización	1482	(21.528)	(16.704)
<b>3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	<b>1485</b>	(816)	(950)
<b>4. Otros flujos de efectivo de actividades de financiación</b>	<b>1486</b>		
(-) Pagos de intereses	1487		
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de financiación	1488		
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>	<b>1492</b>		
<b>E) AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A + B + C + D)</b>	<b>1495</b>	9.834	(3.662)
<b>F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO</b>	<b>1499</b>	14.796	23.975
<b>G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E + F)</b>	<b>1500</b>	24.630	20.313

**COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO**

		PERIODO ACTUAL 30/06/2017	PERIODO ANTERIOR 30/06/2016
(+) Caja y bancos	1550	23.112	18.228
(+) Otros activos financieros	1552	1.518	2.085
(-) Menos: Descubiertos bancarios reintegrables a la vista	1553		
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>1600</b>	24.630	20.313



**IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

**10. B. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO (MÉTODO DIRECTO) (NIIF ADOPTADAS)**

Uds.: Miles de euros

		PERIODO ACTUAL 30/06/2017	PERIODO ANTERIOR 30/06/2016
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>8435</b>	
(+) Cobros de explotación		8410	
(-) Pagos a proveedores y al personal por gastos de explotación		8411	
(-) Pagos de intereses		8421	
(-) Pagos de dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		8422	
(+) Cobros de dividendos		8430	
(+) Cobros de intereses		8423	
(+/-) Cobros/(Pagos) por impuesto sobre beneficios		8424	
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de explotación		8425	
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (1 + 2 + 3)</b>		<b>8460</b>	
<b>1. Pagos por inversiones:</b>		<b>8440</b>	
(-) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		8441	
(-) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias		8442	
(-) Otros activos financieros		8443	
(-) Otros activos		8444	
<b>2. Cobros por desinversiones:</b>		<b>8450</b>	
(+) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		8451	
(+) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias		8452	
(+) Otros activos financieros		8453	
(+) Otros activos		8454	
<b>3. Otros flujos de efectivo de actividades de inversión</b>		<b>8455</b>	
(+) Cobros de dividendos		8456	
(+) Cobros de intereses		8457	
(+/-) Otros flujos de actividades de inversión		8458	
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)</b>		<b>8490</b>	
<b>1. Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:</b>		<b>8470</b>	
(+) Emisión		8471	
(-) Amortización		8472	
(-) Adquisición		8473	
(+) Enajenación		8474	
<b>2. Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:</b>		<b>8480</b>	
(+) Emisión		8481	
(-) Devolución y amortización		8482	
<b>3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>8485</b>	
<b>4. Otros flujos de efectivo de actividades de financiación</b>		<b>8486</b>	
(-) Pagos de intereses		8487	
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de financiación		8488	
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		<b>8492</b>	
<b>E) AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A + B + C + D)</b>		<b>8495</b>	
<b>F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO</b>		<b>8499</b>	
<b>G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E + F)</b>		<b>8500</b>	
<b>COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO</b>		<b>PERIODO ACTUAL 30/06/2017</b>	<b>PERIODO ANTERIOR 30/06/2016</b>
(+) Caja y bancos		8550	
(+) Otros activos financieros		8552	
(-) Menos: Descubiertos bancarios reintegrables a la vista		8553	
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO</b>		<b>8600</b>	

**IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

**11. CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DEL GRUPO**

Tabla 1:

COMBINACIONES DE NEGOCIOS U OTRAS ADQUISICIONES O AUMENTO DE PARTICIPACIÓN EN ENTIDADES DEPENDIENTES, NEGOCIOS CONJUNTOS Y/O INVERSIONES EN ASOCIADAS (PERIODO 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)		
IDS BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL, S.A.	Negocio Conjunto	29-06-2017	2.000	2.000	50,00	50,00

Tabla 2:

DISMINUCIÓN DE PARTICIPACIONES EN ENTIDADES DEPENDIENTES, NEGOCIOS CONJUNTOS Y/O INVERSIONES EN ASOCIADAS U OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR (PERIODO 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)

**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	<b>2158</b>	2,50	0,05	849	3,00	0,06	1.018
Resto de acciones (sin voto, rescatables, etc)	<b>2159</b>						
<b>Dividendos totales pagados</b>	<b>2160</b>	2,50	0,05	849	3,00	0,06	1.018
a) Dividendos con cargo a resultados	<b>2155</b>	2,50	0,05	849	3,00	0,06	1.018
b) Dividendos con cargo a reservas o prima de emisión	<b>2156</b>						
c) Dividendos en especie	<b>2157</b>						

**IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

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

Uds.: 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	Derivados de cobertura
Instrumentos de patrimonio	2061					48.529	
Valores representativos de deuda	2062					35.094	
Derivados	2063						
Otros activos financieros	2064					1.457	
<b>Largo plazo/ no corrientes</b>	<b>2065</b>					85.080	
Instrumentos de patrimonio	2066		141				
Valores representativos de la deuda	2067						
Derivados	2068						
Otros activos financieros	2069				11.865		
<b>Corto plazo/ corrientes</b>	<b>2070</b>		141		11.865		
<b>TOTAL INDIVIDUAL</b>	<b>2075</b>		141		11.865	85.080	
Instrumentos de patrimonio	2161					29.875	
Valores representativos de deuda	2162						
Derivados	2163						
Otros activos financieros	2164					2.786	
<b>Largo plazo/ no corrientes</b>	<b>2165</b>					32.661	
Instrumentos de patrimonio	2166						
Valores representativos de la deuda	2167						
Derivados	2168						
Otros activos financieros	2169		158		13.231		
<b>Corto plazo/ corrientes</b>	<b>2170</b>		158		13.231		
<b>TOTAL CONSOLIDADO</b>	<b>2175</b>		158		13.231	32.661	

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			94.049	
Obligaciones y otros valores negociables	2077				
Derivados	2078				
Otros pasivos financieros	2079			1.241	
<b>Deudas a largo plazo/ Pasivos financieros no corrientes</b>	<b>2080</b>			95.290	
Deudas con entidades de crédito	2081			43.344	
Obligaciones y otros valores negociables	2082				
Derivados	2083				
Otros pasivos financieros	2084			1.203	
<b>Deudas a corto plazo/ Pasivos financieros corrientes</b>	<b>2085</b>			44.547	
<b>TOTAL INDIVIDUAL</b>	<b>2090</b>			139.837	
Deudas con entidades de crédito	2176			120.694	
Obligaciones y otros valores negociables	2177				
Derivados	2178				
Otros pasivos financieros	2179			1.502	
<b>Deudas a largo plazo/ Pasivos financieros no corrientes</b>	<b>2180</b>			122.196	
Deudas con entidades de crédito	2181			74.040	
Obligaciones y otros valores negociables	2182				
Derivados	2183				
Otros pasivos financieros	2184			1.235	
<b>Deudas a corto plazo/ Pasivos financieros corrientes</b>	<b>2185</b>			75.275	
<b>TOTAL CONSOLIDADO</b>	<b>2190</b>			197.471	

**IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

**13. 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	5061					47.214	
Valores representativos de deuda	5062					34.631	
Derivados	5063						
Otros activos financieros	5064					981	
<b>Largo plazo/ no corrientes</b>	<b>5065</b>					82.826	
Instrumentos de patrimonio	5066		776				
Valores representativos de la deuda	5067						
Derivados	5068						
Otros activos financieros	5069						
<b>Corto plazo/ corrientes</b>	<b>5070</b>		776				
<b>TOTAL INDIVIDUAL</b>	<b>5075</b>		776			82.826	
Instrumentos de patrimonio	5161					27.407	
Valores representativos de deuda	5162						
Derivados	5163						
Otros activos financieros	5164					2.307	
<b>Largo plazo/ no corrientes</b>	<b>5165</b>					29.714	
Instrumentos de patrimonio	5166						
Valores representativos de la deuda	5167						
Derivados	5168						
Otros activos financieros	5169		2.279		13.388		
<b>Corto plazo/ corrientes</b>	<b>5170</b>		2.279		13.388		
<b>TOTAL CONSOLIDADO</b>	<b>5175</b>		2.279		13.388	29.714	

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			101.196	
Obligaciones y otros valores negociables	5077				
Derivados	5078				
Otros pasivos financieros	5079			1.042	
<b>Deudas a largo plazo/ Pasivos financieros no corrientes</b>	<b>5080</b>			102.238	
Deudas con entidades de crédito	5081			46.560	
Obligaciones y otros valores negociables	5082				
Derivados	5083				
Otros pasivos financieros	5084			1.026	
<b>Deudas a corto plazo/ Pasivos financieros corrientes</b>	<b>5085</b>			47.586	
<b>TOTAL INDIVIDUAL</b>	<b>5090</b>			149.824	
Deudas con entidades de crédito	5176			126.459	
Obligaciones y otros valores negociables	5177				
Derivados	5178				
Otros pasivos financieros	5179			1.287	
<b>Deudas a largo plazo/ Pasivos financieros no corrientes</b>	<b>5180</b>			127.746	
Deudas con entidades de crédito	5181			77.899	
Obligaciones y otros valores negociables	5182				
Derivados	5183				
Otros pasivos financieros	5184			1.101	
<b>Deudas a corto plazo/ Pasivos financieros corrientes</b>	<b>5185</b>			79.000	
<b>TOTAL CONSOLIDADO</b>	<b>5190</b>			206.746	

**IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

**14. 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	19.516	20.386	41.809	28.009
Exportación:	2215				
a) Unión Europea	2216				
b) Países O.C.D.E	2217				
c) Resto de países	2218				
<b>TOTAL</b>	<b>2220</b>	19.516	20.386	41.809	28.009

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
PROMOCIÓN INMOBILIARIA	2221	25.243	19.988			25.243	19.988
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	2222	4.987	5.617			4.987	5.617
CONSTRUCCIÓN	2223	10.483	1.542			10.483	1.542
CORPORATIVO	2224	1.096	862			1.096	862
	2225						
	2226						
	2227						
	2228						
	2229						
	2230						
(-) Ajustes y eliminaciones de ingresos ordinarios entre segmentos	2231						
<b>TOTAL</b>	<b>2235</b>	41.809	28.009			41.809	28.009

Tabla 3:

SEGMENTOS		Resultado	
		CONSOLIDADO	
		PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR
PROMOCIÓN INMOBILIARIA	2250	4.272	2.442
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	2251	2.242	498
CONSTRUCCIÓN	2252	812	
CORPORATIVO	2253	(2.122)	(1.466)
	2254		
	2255		
	2256		
	2257		
	2258		
	2259		
Total resultado de los segmentos sobre los que se informa	2260	5.204	1.474
(+/-) Resultados no asignados	2261		
(+/-) Eliminación de resultados internos (entre segmentos)	2262		
(+/-) Otros resultados	2263		
(+/-) Impuesto sobre beneficios y/o resultado de operaciones interrumpidas	2264		
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>2270</b>	5.204	1.474

**IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

**15. PLANTILLA MEDIA**

		INDIVIDUAL		CONSOLIDADO	
		PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR	PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR
<b>PLANTILLA MEDIA</b>	<b>2295</b>	38	103	144	112
Hombres	<b>2296</b>	23	63	100	72
Mujeres	<b>2297</b>	15	40	44	40

**IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

**16. REMUNERACIONES RECIBIDAS POR LOS ADMINISTRADORES Y POR LOS DIRECTIVOS**

ADMINISTRADORES:		Importe (miles euros)	
Concepto retributivo:		PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR
Retribución fija	2310	95	95
Retribución variable	2311	29	40
Dietas	2312	164	156
Atenciones estatutarias	2313		
Operaciones sobre acciones y/u otros instrumentos financieros	2314		
Otros	2315	24	24
<b>TOTAL</b>	<b>2320</b>	312	315

**Otros beneficios:**

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

**DIRECTIVOS:**

		Importe (miles euros)	
		PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR
Total remuneraciones recibidas por los directivos	2325	101	82

**IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

**17. 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
<b>GASTOS E INGRESOS:</b>						
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		121			121
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					
<b>GASTOS (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9)</b>	<b>2350</b>		121			121
10) Ingresos financieros	2351					
11) Contratos de gestión o colaboración	2352			1.097		1.097
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			14.848		14.848
<b>INGRESOS (10 + 11 + 12 + 13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)</b>	<b>2360</b>			15.945		15.945

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 préstamos 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	396	35			431
Otras operaciones	2385					



**IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

**17. TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS (2/2)**

Uds.: Miles de euros

OPERACIONES VINCULADAS		PERIODO ANTERIOR				
		Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
<b>GASTOS E INGRESOS:</b>						
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) Recepción de servicios	6344		129			129
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					
<b>GASTOS (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9)</b>	<b>6350</b>		129			129
10) Ingresos financieros	6351					
11) Contratos de gestión o colaboración	6352			862		862
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			1.542		1.542
<b>INGRESOS (10 + 11 + 12 + 13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)</b>	<b>6360</b>			2.404		2.404

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 préstamos 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	419	89			508
Otras operaciones	6385					

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



**(1) Notas explicativas a los estados financieros:** En este apartado se adjuntarán las *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* 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.

**VI. INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO**

Contiene



Información adicional  
en fichero adjunto

**VII. INFORME DEL AUDITOR**

El presente informe financiero semestral no ha sido auditado.

## **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 2017

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

#### **a) Introducción**

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

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

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

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

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

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

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2016 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 1 de abril de 2017.

**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 2016 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 2016 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 julio de 2017, 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 2016. 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 2016.

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 2016.

**Entrada en vigor de nuevas normas contables**

Durante el primer semestre de 2017 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2017, ya adoptadas por la Unión Europea, que en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados:

*Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2017:*

<b>Normas, interpretaciones y modificaciones de normas: Aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>		<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
NIF 15 Ingresos procedentes de contratos de 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)	1 de febrero de 2018
NIF 9 Instrumentos financieros (última fase publicada en julio de 2014)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39	1 de febrero de 2018

La entrada en vigor de estas normas e interpretaciones 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:

<b>Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones: No aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>		<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
Clarificaciones a la NIIF 15 (publicada en abril de 2016)	Giran en torno a la identificación de las obligaciones de desempeño, de principal versus agente, de la concesión de licencias y su devengo en un punto del tiempo o a lo largo del tiempo, así como algunas aclaraciones a las reglas de transición.	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en que la nueva norma propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo)	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 7 Iniciativa de desgloses (publicada en enero de 2016)	Introduce requisitos de desglose adicionales con el fin de mejorar la información proporcionada a los usuarios	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuesto diferidos por pérdidas no realizadas (publicada en enero de 2016)	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas	1 de enero de 2017
Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados en acciones (publicada en junio de 2016)	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 4 Contratos de seguros (publicada en septiembre de 2016)	Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 ("overlay approach") o su exención temporal.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIC 40 Reclasificación de inversiones inmobiliarias (publicada en diciembre de 2016)	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	1 de enero de 2018
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016 (publicada en diciembre de 2016)	Modificaciones menores de una serie de normas (distintas fechas efectivas).	1 de enero de 2018
IFRIC 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera (publicada en diciembre de 2016)	Esta interpretación establece la "fecha de transacción", a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	1 de enero de 2018
Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos	Sin fecha definida

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 2016.

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

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

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) al cierre del ejercicio 2017 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 2017 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2016.

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

En la Nota 22 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 se facilita información sobre los activos y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2017 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 2017 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 2016.

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

La información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al primer semestre del ejercicio 2016 y a 31 de diciembre de 2016 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

**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 2017.

**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**

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad dominante celebrada en fecha 1 de abril de 2017 acordó, dentro de la distribución del resultado del ejercicio 2016, el pago de un dividendo de 0,11 euros por acción, habiéndose pagado un dividendo a cuenta de 0,05 euros por acción el 16 de enero pasado y un dividendo complementario de 0,06 euros por acción el 3 de julio pasado.

Con fecha 17 de julio de 2017 el Consejo de Administración de AIAF Mercado de Renta Fija acordó la incorporación al Mercado Alternativo de Renta Fija del documento base informativo de pagarés de Inmobiliaria del Sur, S.A., denominado "Programa de Emisión de Pagarés INSUR 2017", con un saldo vivo máximo de 20.000 miles de euros y fin de vigencia el 17 de julio de 2018. La incorporación de este programa se ha realizado con el objetivo de diversificar las fuentes de financiación del circulante.

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

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

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

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

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

En las Notas 11 y 12 de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 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 fecha 29 de junio de 2017 se ha constituido la Sociedad IDS Boadilla Garden Residencial, S.A., con unos fondos propios de 4.000 miles de euros, cuyo objeto social es la promoción inmobiliaria y en la que Insur Promoción Integral, S.L.U., íntegramente participada por la Sociedad Dominante, participa en un 50%. El objeto social de la nueva sociedad es la adquisición, promoción inmobiliaria y enajenación de los productos a desarrollar sobre las parcelas R-8 y R-14 del Sector 6.1 "Cortijo Sur" de Boadilla del Monte (Madrid). Esta sociedad consolida por el método de la participación.

## **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 2017 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 2017 derivados del alquiler de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 4.987 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 2017 no se han producido pérdidas por deterioro 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 asciende al 30 de junio de 2017 a 299.583 miles de euros, conforme a la valoración realizada para estos activos a 31 de diciembre de 2016 por la firma CBRE Valuation Advisory, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4630. Los Administradores entienden que no ha habido circunstancias en este primer semestre de 2017 que modifiquen el valor esas valoraciones.

Al 30 de junio de 2017 el 28,64% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias y los inmuebles de uso propio de la Sociedad del Grupo se encuentra libre de cargas y todos los inmuebles se encuentran debidamente asegurados.

El 89,48% 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 32,01%, y el 10,52% restante pertenecen a cinco sociedades dependientes en cuyo capital participa al 100%.

## **5. Existencias**

La composición de las existencias del Grupo al 30 de junio de 2017 es la siguiente:

	Miles de euros				
	31.12.2016	Adiciones	Retiros	Trasposos	30.06.2017
Edificios adquiridos	1.197	-	-	-	1.197
Terrenos y solares	55.432	311	-	(1.719)	54.024
Obra en curso de construcción de ciclo largo	7.053	1.936	-	-	8.989
Obra en curso de construcción de ciclo corto	38.735	8.774	-	(5.291)	42.218
Edificios construidos	46.379	342	(17.528)	1.860	31.053
Deterioros de terrenos y solares	(5.853)	-	(10)	-	(5.863)
Deterioros de obra en curso	(8.713)	-	10	-	(8.703)
Deterioros de edificios construidos	(2.707)	-	124	664	(1.919)
Anticipos a proveedores	1.781	770	(2.411)	-	140
<b>Total</b>	<b>133.304</b>	<b>12.133</b>	<b>(19.815)</b>	<b>(4.486)</b>	<b>121.136</b>

Los compromisos de venta de promociones contraídos por el Grupo con clientes al 30 de junio de 2017 ascienden a 52.329 miles de euros, de los cuales 7.661 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 2017 registran "Existencias – Terrenos y Solares", netas de deterioros, por importe de 48.161 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 la totalidad de terrenos y solares bien en diciembre de 2016. 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. Los Administradores entienden que en el primer semestre de 2017 no se han producido circunstancias en el mercado que motiven una actualización de las valoraciones de diciembre de 2016.

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 2016 y en 2017 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 minusvalías experimentadas por los valores representativos del capital de entidades cotizadas por importe de 112 miles de euros se encuentran registradas en el epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

## **7. Patrimonio neto**

### **a) Capital emitido**

El capital social al 30 de junio de 2017 está formado por 16.971.847 acciones de 2 euros de valor nominal cada una de ellas.

### **b) Acciones propias**

Con fecha 3 de abril de 2017 la Sociedad Dominante ha vendido 510.000 acciones (un 3% del capital social) procedente de su autocartera, al precio de 9,19 euros por acción, lo que supuso una tesorería neta de gastos de 4.675 miles de euros.

Con fecha 20 de junio de 2017, las sociedades Parking Insur, S.A.U., Cominsur, S.A.U. y Coopinsur, S.A.U. incluidas en el perímetro de consolidación han vendido la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante que mantenían en su cartera y que suponían el 2,89% del capital social, conforme al siguiente detalle:

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

El precio de esta transacción fue de 9,95 euros por acción, lo que ha supuesto una tesorería neta de gastos de 4.732 miles de euros.

Ambas transacciones fueron comunicadas como hechos relevantes a la CNMV.

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. Con carácter previo a la ejecución de la operación de venta de su autocartera, en este ejercicio, se procedió a suspender el contrato de liquidez. Posteriormente con fecha 7 de julio de 2017 se ha procedido a la resolución del citado contrato.

Al 30 de junio de 2017 la Sociedad Dominante posee 132.411 acciones propias representativas del 0,78% de su capital social.

## **8. Deudas con entidades de crédito**

Al 30 de junio de 2017 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	14.300	1.982	-	10.316	12.298
Préstamos hipotecarios subrogables	104.902	-	42.444	1.019	43.463
Préstamos hipotecarios sobre solares	10.604	-	7.519	3.085	10.604
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	125.364	116.512	-	8.852	125.364
Otros préstamos	2.748	2.151	-	597	2.748
Arrendamiento financiero	-	48	-	13	61
Intereses devengados no vencidos	-	-	-	195	195
<b>Total</b>	-	<b>120.693</b>	<b>49.963</b>	<b>24.077</b>	<b>194.733</b>

Del importe de los préstamos hipotecarios sobre existencias dispuestos al 30 de junio de 2017, 43.463 miles de euros corresponden a inmuebles pendientes de entrega y subrogación por parte de los compradores y 10.604 miles de euros a préstamos hipotecarios sobre solares.

Al 30 de junio de 2017 el importe de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos asciende a 61.439 miles de euros, de los cuales 33.208 miles de euros se corresponden con disposiciones pendientes por certificaciones de obra y 28.231 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 2017) y de mercado (según valoración al 31 de diciembre de 2016), ascienden a 40.978 y 85.799 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 2017 asciende a 21.218 miles de euros.

La estructura de riesgo financiero a 30 de junio de 2017 es la siguiente: de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 194.733 miles de euros, 16.187 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

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

## 9. Instrumentos financieros derivados

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

El derivado contratado por el Grupo y vigente al 30 de junio de 2017 y su valor razonable a esta fecha es el siguiente:

Sociedad	Instrumento	Vencimiento	Tipo CAP	Miles de euros		
				Nominal	Prima	Valor razonable
Inmobiliaria del Sur, S.A.	CAP	05/05/2024	2,25% (*)	50.000	529	470

(\*) Sobre Euribor 12 meses

## **10. Provisiones y pasivos contingentes**

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

	Miles de euros				
	31.12.2016	Dotaciones	Aplicaciones por pago	Aplicaciones por exceso	30.06.2017
Provisiones para riesgos y compromisos contingentes:					
Impuestos	1.261	376	(50)	(7)	1.580
Responsabilidades	74	-	-	-	74
<b>Provisiones</b>	<b>1.335</b>	<b>376</b>	<b>(50)</b>	<b>(7)</b>	<b>1.654</b>

Durante el primer semestre de 2017 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 2017 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 2017 es como sigue:

	Miles de euros
Ventas de edificios	25.243
Arrendamiento de inmuebles	4.987
Construcción	10.482
Prestación de servicios	1.097
<b>Total</b>	<b>41.809</b>

Al 30 de junio de 2017 el Grupo mantiene una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 39.664 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 12.665 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 7.661 miles de euros al 30 de junio de 2017, 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 2017 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**

Según se indica en el Hecho relevante publicado por la Sociedad Dominante el 3 de abril de 2017 con registro de entrada nº250247 en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 1 de abril de 2017 aprobó la modificación de la política de remuneraciones de los consejeros para los ejercicios 2015, 2016 y 2017, en los términos que se describen en el citado Hecho relevante.

En el apartado 16 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 período  
de seis meses terminado el 30 de junio de 2017

### **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](http://www.grupoinsur.com) y en su domicilio social pueden consultarse los Estatutos sociales y demás información pública sobre la Sociedad.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 1 de abril de 2017.

**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 julio de 2017, 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 2016.

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

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

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) al cierre del ejercicio 2017 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 2017 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2016.

**d) Activos y pasivos contingentes**

En la Nota 18 de la memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 se facilita información sobre los activos y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2017 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 2017 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 2016.

**f) Comparación de la información**

La información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos correspondiente al primer semestre del ejercicio 2016 y a 31 de diciembre de 2016 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

**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 2017.

**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**

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada en fecha 1 de abril de 2017 acordó, dentro de la distribución del resultado del ejercicio 2016, el pago de un dividendo de 0,11 euros por acción, habiéndose pagado un dividendo a cuenta de 0,05 euros por acción el 16 de enero pasado y un dividendo complementario de 0,06 euros por acción el 3 de julio pasado.

Con fecha 17 de julio de 2017 el Consejo de Administración de AIAF Mercado de Renta Fija acordó la incorporación al Mercado Alternativo de Renta Fija del documento base informativo de pagarés de Inmobiliaria del Sur, S.A., denominado "Programa de Emisión de Pagarés INSUR 2017", con un saldo vivo máximo de 20.000 miles de euros y fin de vigencia el 17 de julio de 2018. La incorporación de este programa se ha realizado con el objetivo de diversificar las fuentes de financiación del circulante.

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

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

- Flujos de efectivo son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo.
- Actividades de explotación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.
- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de entidad.

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

## **2. 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 2017 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, asciende a 268.071 miles de euros, conforme la tasación realizada al 31 de diciembre de 2016 por la firma CBRE Valuation Advisory, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4630. Los Administradores entienden que no habido circunstancia en este primer semestre de 2017 que modifique el valor de esas valoraciones.

Al 30 de junio de 2017 el 32,01% 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 2017 derivados del alquiler de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 3.922 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 2017 no se han producido pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias.

Al 30 de junio de 2017 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 2017 es la siguiente:

	Miles de euros				
	31.12.2016	Adiciones	Retiros	Trasposos	30.06.2017
Edificios adquiridos	1.197				1.197
Terrenos y solares	14.335	8	-	-	14.343
Obra en curso de construcción de ciclo largo	7.053	951	-	-	8.004
Obra en curso de construcción de ciclo corto	17.009	4.187	-	(7.010)	14.186
Edificios construidos	23.208	342	(6.712)	6.623	23.461
Deterioros de terrenos y solares	(1.142)	-	-	-	(1.142)
Deterioros de obra en curso	(8.702)	-	-	-	(8.702)
Deterioros de edificios construidos	(1.418)	-	123	-	(1.295)
Anticipos a proveedores	8	12	-	-	20
<b>Total</b>	<b>51.548</b>	<b>5.500</b>	<b>(6.589)</b>	<b>(387)</b>	<b>50.072</b>

Los compromisos de venta de promociones contraídos por la Sociedad con clientes al 30 de junio de 2017 ascienden a 22.450 miles de euros, de los cuales 4.600 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 2017 registran “Existencias – Terrenos y Solares” por importe de 13.201 miles de euros (netos de deterioro por importe de 1.142 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 la totalidad de terrenos y solares a diciembre de 2016. 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. Los Administradores entienden que en el primer semestre de 2017 no se han producido circunstancias en el mercado que motiven una actualización de las valoraciones de diciembre de 2016.

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 2016 y en 2017 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 minusvalías experimentadas por los valores representativos del capital de entidades cotizadas por importe de 112 miles de euros se encuentran registradas en el epígrafe “Variación de valor razonable en instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

## **6. Patrimonio neto**

### **a) Capital emitido**

El capital social al 30 de junio de 2017 está formado por 16.971.847 acciones de 2 euros de valor nominal cada una de ellas.

### **b) Acciones propias**

Con fecha 3 de abril de 2017 la Sociedad ha vendido 510.000 acciones (un 3% del capital social) procedente de su autocartera, al precio de 9,19 euros por acción, lo que supuso una tesorería neta de gastos de 4.675 miles de euros.

Con fecha 20 de junio de 2017, las sociedades Parking Insur, S.A.U., Cominsur, S.A.U. y Coopinsur, S.A.U., dependientes de Inmobiliaria del Sur, S.A., han vendido la totalidad de las acciones de la Sociedad que mantenían en su cartera y que suponían el 2,89% del capital social, conforme al siguiente detalle:

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

El precio de esta transacción fue de 9,95 euros por acción, lo que ha supuesto una tesorería neta de gastos de 4.732 miles de euros.

Ambas transacciones fueron comunicadas como hechos relevantes a la CNMV.

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. Con carácter previo a la ejecución de la operación de venta de su autocartera, en este ejercicio, se procedió a suspender el contrato de liquidez. Posteriormente con fecha 7 de julio de 2017 se ha procedido a la resolución del citado contrato.

Al 30 de junio de 2017 la Sociedad posee 132.411 acciones propias representativas del 0,78% de su capital social.

## **7. Deudas con entidades de crédito**

Al 30 de junio de 2017 la Sociedad mantiene deudas con entidades de crédito según el siguiente detalle:

	Miles de euros				
	Límite	Pasivo no corriente	Pasivo corriente		Total
			con vencimiento a largo plazo	con vencimiento a corto plazo	
Pólizas de crédito	12.000	-	-	10.316	10.316
Préstamos hipotecarios subrogables	32.852	-	21.427	750	22.177
Préstamos hipotecarios sobre solares	3.543	-	3.543	-	3.543
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	99.612	93.010	-	6.602	99.612
Otros préstamos	1.595	1.039	-	556	1.595
Intereses devengados no vencidos	-	-	-	150	150
<b>Total</b>	-	<b>94.049</b>	<b>24.970</b>	<b>18.374</b>	<b>137.393</b>

Del importe de los préstamos hipotecarios sobre existencias dispuestos al 30 de junio de 2017, 22.177 miles de euros corresponden a inmuebles pendientes de entrega y subrogación por parte de los compradores y 3.543 miles de euros a préstamos hipotecarios sobre solares.

Al 30 de junio de 2017 el importe de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos asciende a 10.675 miles de euros, de los cuales 4.543 miles de euros se corresponden con disposiciones pendientes por certificaciones de obra y 6.132 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 2017) y de mercado (según valores al 31 de diciembre de 2016), ascienden a 40.978 y 85.799 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 2017 asciende a 10.936 miles de euros.

La estructura de riesgo financiero a 30 de junio de 2017 es la siguiente: de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 137.393 miles de euros, 15.956 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

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

## **8. Instrumentos financieros derivados**

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

El derivado contratado por la Sociedad y vigente al 30 de junio de 2017 y su valor razonable a esta fecha es el siguiente:

Instrumento	Vencimiento	Tipo CAP	Miles de euros		
			Nominal	Prima	Valor razonable
CAP	05/05/2024	2,25% (*)	50.000	529	470

(\*) Sobre Euribor 12 meses

## **9. Provisiones y pasivos contingentes**

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

	Miles de euros				
	31.12.2016	Dotaciones	Aplicaciones por pago	Aplicaciones por exceso	30.06.2017
Provisiones para riesgos y compromisos contingentes:					
Impuestos	1.093	273	(42)	(7)	1.317
Responsabilidades	1.680	234	-	-	1.914
<b>Provisiones</b>	<b>2.773</b>	<b>507</b>	<b>(42)</b>	<b>(7)</b>	<b>3.231</b>

Durante el primer semestre de 2017 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 2017 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 2017 es como sigue:

	Miles de euros
Ventas de edificios	10.603
Arrendamiento de inmuebles	3.922
Construcción	4.943
Otros ingresos	48
<b>Total</b>	<b>19.516</b>

Al 30 de junio de 2017 la Sociedad mantiene una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 19.947 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 2.503 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 4.600 miles de euros al 30 de junio de 2017, 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 2017 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**

Según se indica en el Hecho relevante publicado por la Sociedad Dominante el 3 de abril de 2017 con registro de entrada nº250247 en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 1 de abril de 2017 aprobó la modificación de la política de remuneraciones de los consejeros para los ejercicios 2015, 2016 y 2017, en los términos que se describen en el citado Hecho relevante.

En el apartado 16 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017

### **1.- Evolución de la cifra de negocio y cuenta de resultados consolidada.**

Principales magnitudes de la cuenta de resultados consolidada:

	Miles de euros		% Variación
	1S 2017	1S 2016	
Cifra de negocio	41.809	28.009	49,27%
Promoción	25.243	19.988	26,29%
Arrendamientos	4.987	5.617	(11,22%)
Construcción	10.482	1.542	579,77%
Gestión y comercialización	1.097	862	27,26%
EBITDA	9.367	5.880	59,30%
Beneficio de explotación	8.057	4.636	73,79%
Resultado financiero	(2.575)	(2.977)	(13,50%)
Resultado antes de impuestos	5.204	1.474	253,05%
Resultado después de impuestos	3.814	1.113	242,68%

La cifra de negocio del primer semestre de 2017 se ha situado en 41.809 miles de euros, lo que supone un incremento del 49,27% sobre la alcanzada en el mismo periodo del ejercicio anterior.

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

- La cifra de negocio de la actividad de promoción inmobiliaria ha ascendido a 25.243 miles de euros, con un incremento del 26,29% respecto de la obtenida en el mismo período del ejercicio anterior. A 30 de junio de 2017, el Grupo cuenta con compromisos de venta formalizados con clientes por importe de 52.329 miles de euros (55.779 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior), de los cuales 20.490 miles de euros corresponden a promociones cuya entrega tendrá lugar previsiblemente en el segundo semestre del presente ejercicio. Adicionalmente, el Grupo cuenta con compromisos de venta formalizados con clientes, en promociones desarrolladas por sociedades consideradas como negocios conjuntos, por importe de 44.322 miles de euros (19.512 miles de euros al 30 de junio de 2016), importe que ponderado en función de su participación en estas sociedades asciende a 21.788 miles de euros (8.100 miles de euros al 30 de junio de 2016).
- La cifra de negocio de la actividad de arrendamientos se ha situado en 4.987 miles de euros, con un decremento del 11,22% respecto a la alcanzada en el mismo período de 2016 (5.617 miles de euros). En este

descenso ha tenido una influencia significativa la desocupación el 31 de mayo de 2016 por parte de la administración andaluza de 12.080 m<sup>2</sup> en el edificio Insur (Sevilla). No obstante, el Grupo mantiene su capacidad para realquilar superficies. En este sentido, durante este semestre el Grupo ha suscrito nuevos contratos de arrendamiento por una superficie global de 9.000,62 m<sup>2</sup>. La tasa de ocupación al 30 de junio de 2017 es del 73,99%, frente 67,10% al cierre del ejercicio anterior.

- La cifra de negocio de la actividad de construcción se ha situado en 10.482 miles de euros, con un incremento de 579,77% respecto de la alcanzada en el mismo período del ejercicio precedente.
- La cifra de negocio de la actividad de gestión inmobiliaria se ha situado en 1.097 miles de euros, con un incremento del 27,26% respecto de la obtenida en el mismo período del ejercicio anterior.

El resultado de explotación se ha situado en 8.057 miles de euros, con un incremento del 73,79% respecto a la obtenida en el mismo período del ejercicio anterior (4.636 miles de euros). El resultado de explotación al 30 de junio de 2017 incluye resultados por venta de inversiones inmobiliarias por importe de 1.236 miles de euros, resultados que no tuvieron lugar en el primer semestre de 2016 por no haberse realizado enajenaciones de inversiones inmobiliarias. No obstante, sin el efecto del resultado por rotación de activos el incremento del resultado de explotación del primer semestre del ejercicio 2017 con respecto al primer semestre del ejercicio anterior es del 47,13%.

El Ebitda se ha situado en 9.367 miles de euros, con un incremento del 59,30% con respecto al obtenido en el mismo período del ejercicio anterior (5.880 miles de euros).

El resultado financiero del Grupo ha mejorado sensiblemente respecto del mismo período del ejercicio precedente, pasando de -2.977 miles de euros a -2.575 miles de euros. El resultado financiero negativo se ha reducido en un 13,50%.

El resultado antes de impuestos se ha situado en 5.204 miles de euros, frente a 1.474 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 253,05%.

El resultado después de impuestos se ha situado en 3.814 miles de euros (1.113 miles de euros en el primer semestre del ejercicio anterior), lo que supone un incremento del 242,68%.

Con respecto a los resultados del Grupo hay que significar que durante el primer semestre de este ejercicio los ingresos de promoción inmobiliaria por venta de producto terminado han ascendido a 25.243 miles de euros, con un margen bruto medio del 29,82% y a 30 de junio de 2017 el Grupo cuenta con compromisos de venta formalizados con clientes por importe de 20.490 miles de euros correspondientes a promociones cuya entrega tendrá lugar previsiblemente en el segundo semestre del ejercicio.

El Grupo está potenciando todas sus actividades y está obteniendo la financiación necesaria para el desarrollo de las mismas. En este sentido, durante el primer semestre del ejercicio 2017, ha acometido nuevas inversiones en la adecuación de sus inversiones inmobiliarias por importe de 1.488 miles de euros, en ejecuciones de obra por importe de 11.363 miles de euros y en la inversión en negocios conjuntos para adquisición de nuevos solares por importe de 3.582 miles de euros. En total, inversiones por importe de 16.433 miles de euros.

El pasado 29 de junio se constituyó, con unos Fondos Propios de 4.000 miles de euros, la sociedad IDS Boadilla Garden Residencial, S.A., sociedad participada al 50% por Insur Promoción Integral, S.L.U., íntegramente participada por la Sociedad Dominante, y que consolida por el método de la participación y que desarrollará promociones residenciales en Boadilla del Monte (Madrid).

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

### **Actividad de arrendamientos.**

La cifra de negocio de la actividad de arrendamientos se ha situado en 4.987 miles de euros, frente a 5.617 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior, lo que supone un decremento del 11,22%, debido fundamentalmente a la desocupación el 31 de mayo de 2016 por parte de la administración andaluza de una superficie de 12.080 m<sup>2</sup> en el edificio Insur (Sevilla). No obstante, durante el primer semestre de este ejercicio se ha producido una relevante aceleración en el arrendamiento de nuevas superficies, hasta totalizar 9.000,62 m<sup>2</sup>, lo que supone mejorar significativamente la tasa media de comercialización de los ejercicios precedentes, entre los que destacaba 2016 con 11.767 m<sup>2</sup> anuales. En esta superficie arrendada durante el primer semestre de 2017 se incluyen 2.032,73 m<sup>2</sup> formalizados con la sociedad filial Insur Centro de Negocios, S.A.U. para el establecimiento de un centro de negocios, que tiene previsto iniciar sus operaciones en el próximo mes de septiembre.

Como consecuencia de las anteriores formalizaciones la tasa de ocupación ha mejorado en 6,89 puntos, pasando del 67,10% al cierre del ejercicio anterior al 73,99% al cierre del primer semestre de 2017.

En fechas posteriores al cierre y hasta la fecha de redacción de este informe se han formalizado nuevos contratos de arrendamiento que totalizan una superficie de 2.534,32 m<sup>2</sup>. En total, la nueva superficie comercializada durante el ejercicio 2017 asciende a 11.534,94 m<sup>2</sup>, lo que supone que la tasa de ocupación a la fecha de emisión de este informe es del 76,18%.

El arrendamiento de nuevas superficies no suele tener un impacto inmediato en la cifra de negocio dado los periodos de carencia que suelen establecerse en los contratos por traslados y obras de personalización y acondicionamiento de los espacios. En este sentido, indicar que la renta anualizada de los contratos en vigor a 30 de junio de 2017, incluyendo la estimación de la cifra de negocio de la filial Parking Insur, S.A.U., por arrendamiento de plazas de aparcamiento, es de 12.253 miles de euros.

### **Actividad de promoción.**

La cifra de negocio de la actividad de promoción se ha situado en 25.243 miles de euros, frente a 19.988 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior, lo que representa un incremento del 26,29%.

Durante el primer semestre de 2017 el Grupo ha entregado 99 viviendas en diferentes promociones situadas en Sevilla, Dos Hermanas (Sevilla) y Marbella (Málaga) principalmente.

La cifra de preventas del Grupo a 30 de junio de 2017 asciende a 52.329 miles de euros, frente a 55.779 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior, lo que supone un decremento del 6,18%. De estas preventas, 20.490 miles de euros corresponden a promociones cuya entrega tendrá lugar previsiblemente en el segundo semestre del ejercicio. Teniendo en cuenta el objetivo del Plan Estratégico de canalizar gran parte de esta actividad a través de joint ventures con terceros, este ligero decremento se ha visto ampliamente compensado con las preventas formalizadas por estas sociedades, que ascienden a 30 de junio de 2017 a 44.322 miles de euros, frente a 19.512 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 127,15%.

El total de preventas asciende a 96.651 miles de euros, frente a 75.291 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 28,37%.

Las ventas comerciales (compromisos de ventas formalizadas con clientes) realizadas durante este primer semestre de 2017 ascienden a 45.647 miles de euros, de las cuales, 28.105 miles de euros han sido formalizadas en el segundo

trimestre, un 60,21% más que en el primer trimestre de 2017, lo que muestra la relevante aceleración en el ritmo de venta de la actividad de promoción.

El Plan Estratégico está en plena ejecución. En este sentido hay que destacar las siguientes magnitudes:

1º.- El Grupo cuenta con una cartera de 9 promociones propias, ya en construcción, que totalizan 342 viviendas, 43.398 m<sup>2</sup> de edificabilidad y un volumen de ventas estimado de 92.700 miles de euros y durante el segundo semestre va a iniciar la construcción de dos nuevas promociones, con 116 viviendas, 14.687 m<sup>2</sup> de edificabilidad y un volumen de ventas estimado de 27.800 miles de euros.

2º.- A través de JVs con terceros, sociedades consideradas negocios conjuntos y que consolidan por el método de la participación, cuenta con una cartera de 4 promociones ya en construcción, con un total de 316 viviendas, 46.602 m<sup>2</sup> de edificabilidad y un volumen de ventas estimado de 90.500 miles de euros y durante el segundo semestre de este ejercicio va a iniciar la construcción de 6 nuevas promociones, con 290 viviendas, 43.669 m<sup>2</sup> de edificabilidad y un volumen de ventas estimado de 98.200 miles de euros.

Y a través de estas sociedades tiene en desarrollo otros 11 proyectos, en distintas fases, que totalizan 680 viviendas, 98.473 m<sup>2</sup> de edificabilidad y un volumen de ventas estimado de 171.700 miles de euros.

3º.- En total, entre promociones propias y a través de JVs, en distintas fases de desarrollo, cuenta con una cartera de 32 promociones, dieciséis en Andalucía Occidental, once en Málaga y Costal del Sol y cinco en Madrid, que totalizan 1.744 viviendas, 246.829 m<sup>2</sup> de edificabilidad y un volumen de ventas estimado de 480.900 miles de euros.

4º.- Adicionalmente está gestionado, comercializando y construyendo, bajo la fórmula de promoción delegada para Altamira Real Estate, una promoción en Sevilla capital, de 161 viviendas, comercializada a la fecha de este informe en un 89,44 %.

5º.- Está desarrollando también (ya en construcción), a través de su participada IDS Madrid Manzanares, S.A. un parque empresarial en Madrid Río, junto al campus Google y la actuación urbanística Mahou Calderón, con una edificabilidad de 28.159 m<sup>2</sup> y una inversión de 69.000 miles de euros, dividido en dos edificios de oficinas de 14.000 m<sup>2</sup> aproximadamente cada uno de ellos.

6º.- Y finalmente, cuenta con una cartera de solares y suelo, en sus distintas fases de desarrollo, con una edificabilidad aproximada de 95.000 m<sup>2</sup> para 880 viviendas estimadas, 30.000 m<sup>2</sup> edificables de uso hotelero y 26.000 m<sup>2</sup> edificables de uso terciario. Adicionalmente el Grupo cuenta con opciones de compra a largo plazo sobre doce parcelas, con una edificabilidad de 208.148 m<sup>2</sup> para 1.772 viviendas.

#### **Actividad de construcción.**

La cifra de negocio de la actividad de construcción se ha situado en 10.482 miles de euros, frente a 1.542 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior, lo que representa un incremento del 579,77%.

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

En la actualidad se están construyendo 316 viviendas y está previsto el inicio de las obras de construcción de 290 viviendas adicionales en el segundo semestre de 2017. En total la cartera de viviendas en construcción para JVs ascenderá a 606

unidades al cierre del ejercicio, con entrega prevista para los ejercicios 2018-2020. Asimismo en junio de 2017 se han iniciado las obras de construcción de dos edificios de oficinas que suman una edificabilidad total de 28.159 m<sup>2</sup> en Madrid.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante está ejecutando las obras de construcción de una promoción delegada de la sociedad Altamira Real Estate de 161 viviendas cuya finalización está prevista en 2017.

### Actividad de gestión y comercialización.

La cifra de negocio de la actividad de gestión y comercialización se ha situado en 1.097 miles de euros, frente a 862 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior, lo que representa un incremento del 27,26%.

La formalización de contratos de gestión y comercialización con las JVs en las que participa supone otra fuente de ingresos para el Grupo que viene incrementando la cifra de negocio de esta actividad. El previsible aumento de la actividad comercial de estas sociedades, así como el avance en la ejecución de las promociones, impulsará el crecimiento de esta actividad generando mayor volumen de la cifra de negocio del Grupo. Al igual que la actividad de construcción, la prestación de los servicios de gestión y comercialización aumentará la diversificación de la cifra de negocio del Grupo, aportando ingresos adicionales, incrementando la rentabilidad de los proyectos y los ratios de eficiencia.

Actualmente se gestionan proyectos para JVs y terceros con un volumen de 1.447 viviendas y dos edificios de oficinas de 28.159 m<sup>2</sup> en Madrid.

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

Principales magnitudes del balance de situación consolidado:

	Miles de euros	
	30.06.2017	31.12.2016
Inversiones inmobiliarias	133.226	129.110
Inversiones financieras en negocios conjuntos	29.875	27.407
Existencias	121.136	133.304
Deudores y otras cuentas a cobrar	13.231	13.381
Otros activos	19.789	20.350
Efectivo y otros medios líquidos	24.630	14.796
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>341.887</b>	<b>338.348</b>
Patrimonio neto	92.660	80.440
Deudas con entidades de crédito	194.733	204.358
Proveedores, acreedores y cuentas a pagar	26.120	25.533
Otros pasivos	28.374	28.017
<b>TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO</b>	<b>341.887</b>	<b>338.348</b>

El epígrafe de existencias disminuye en 12.168 miles de euros, como consecuencia de las entregas de promociones por importe de 17.404 miles de euros, por el traspaso de existencias a inversiones inmobiliarias derivado de locales y oficinas que se han destinado a arrendamiento por importe de 4.486 miles de euros y la cesión de la opción de compra que Insur Promoción Integral, S.L.U. tenía sobre las parcelas en Boadilla del Monte (Madrid) a la nueva sociedad constituida IDS

Boadilla Garden Residencial, S.A. (JV en la que participa el grupo al 50%) por importe de 1.740 miles de euros. Las adiciones de coste a las existencias del Grupo en el primer semestre de 2017 han ascendido a 11.363 miles de euros. Adicionalmente, según se ha indicado con anterioridad, el Grupo ha realizado inversiones en JVs dedicadas a la actividad de promoción inmobiliaria por importe de 3.582 miles de euros. Estas JVs participadas por el Grupo al 50% y que consolidan por el método de la participación han realizado ejecuciones de obra para el desarrollo de sus promociones por importe de 10.361 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2017.

La deuda financiera neta del Grupo asciende a 170.103 miles de euros, frente a 189.562 miles de euros al cierre del ejercicio anterior, con una disminución del 10,26%.

Entre los distintos instrumentos de financiación hay que destacar la contratación de nuevas pólizas de crédito durante este primer semestre por importe de 2.300 miles de euros, aumentando este tipo de financiación desde 12.000 miles de euros contratados a 31 de diciembre de 2016 a 14.300 miles de euros al cierre de este primer semestre de 2017.

El pasivo financiero presenta la siguiente distribución:

	Miles de euros
Pasivo financiero no corriente	120.693
Pasivo financiero corriente con vto. a largo plazo	49.963
Pasivo financiero corriente con vto. a corto plazo	24.077
	<b>194.733</b>

En consecuencia, el Grupo presenta una adecuada estructura de la financiación ajena, con un mix entre deuda financiera a corto y largo plazo del 12,36% y 87,64%, respectivamente (10,2% y 89,8% a 31 de diciembre de 2016).

Durante el segundo trimestre del presente ejercicio la Sociedad procedió a vender el 6,89% de su capital social (1.000.036 acciones procedentes de su autocartera), venta que se ha realizado con el objetivo de aumentar el free float y favorecer con ello la liquidez del valor y que ha producido una tesorería, neta de gastos, de 9.407 miles de euros, con su correlativo impacto positivo en los fondos propios del Grupo.

#### 4.- Riesgos del negocio en el segundo semestre

El Grupo tiene implementada una política de control y gestión del riesgo y no ha identificado riesgos no cubiertos al 30 de junio de 2017 en el contexto actual en que el mercado inmobiliario está en franca recuperación y en el que el Grupo dispone directamente y a través de las JVs en las que participa al 50% de suelos para desarrollar 1.744 viviendas en el periodo 2017-2021. Igualmente, aunque el sistema financiero como consecuencia de su alta exposición al sector inmobiliario durante el anterior ciclo expansivo todavía mantiene ciertas restricciones crediticias a nivel sectorial y está aplicando criterios de financiación al sector más rigurosos y racionales, Grupo Insur está obteniendo regularmente la financiación necesaria para el desarrollo de todos sus proyectos, como se pone de manifiesto con las inversiones realizadas en sus distintos segmentos de actividad.

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

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

## **Riesgo de liquidez.**

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

El Grupo ha hecho frente al fuerte estrés crediticio al que se vio sometido el sector inmobiliario gracias, entre otros, a su bajo endeudamiento financiero sobre el valor de mercado de sus activos y su vocación patrimonialista. A este respecto es preciso destacar las siguientes magnitudes:

1º.- El LTV o relación entre deuda financiera neta (170.103 miles de euros) y el GAV o valor bruto de los activos (435.524 miles de euros) es del 39,06% (42,1% al cierre del ejercicio anterior), calculando las inversiones inmobiliarias destinadas a arrendamiento o uso propio por su valor razonable, según tasación realizada a 31 de diciembre de 2016 por CBRE, y los activos afectos a la actividad de promoción, por su valor de mercado, según valoración efectuada a 31 de diciembre de 2016 por CBRE, corregido por las inversiones realizadas en el primer semestre a precio de coste. Si al valor de las existencias se le añadiera el valor de las inversiones y préstamos en sociedades (negocios conjuntos), contabilizadas aplicando el método de la participación, al tratarse de sociedades dedicadas a la promoción inmobiliaria, por importe de 30.883 miles de euros, el LTV se situaría en el 36,47% (39,6% al cierre del ejercicio anterior). El LTV ha mejorado, cualquiera que sea el criterio utilizado, en más de 3 puntos porcentuales respecto del cierre del ejercicio anterior.

2º.- El 68,79% del valor bruto de sus activos (GAV) está conformado por inversiones inmobiliarias (activos destinados a arrendamientos), activos que, además, presentan unas plusvalías latentes, por diferencia entre su valor razonable, según tasación realizada a 31 de diciembre de 2016, y su valor de coste, por importe de 164.049 miles de euros.

3º.- Dispone de inmuebles para arrendamiento y uso propio con un valor de coste (al 30 de junio de 2017) y de mercado (a 31 de diciembre de 2016, según valoración realizada por CBRE) libres de cargas y sin financiación asociada, por importe de 40.978 miles de euros y 85.799 miles de euros, respectivamente, y dispone asimismo de terrenos, solares y promociones, con un valor de coste, neto de deterioros, por importe de 21.218 miles de euros libres de cargas y sin ninguna financiación asociada.

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

1º.- Que el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes, por importe de 24.630 miles de euros y presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 37.804 miles de euros. Dispone igualmente de disponible en pólizas de crédito por importe de 2.002 miles de euros.

2º.- Que el Grupo dispone de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos por importe de 61.439 miles de euros, de los cuales 33.208 miles de euros se corresponden a disposiciones pendientes de financiar la ejecución de las obras y 28.231 miles de euros a disposiciones vinculadas a entregas de viviendas.

3º.- Que el Grupo presenta una adecuada estructura de la financiación ajena, con un mix entre deuda financiera a corto y largo plazo del 12,36% y 87,64%, respectivamente.

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 empeoraran.



### **Riesgo de tipo de interés.**

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

En mayo de 2017 se ha contratado un instrumento financiero de cobertura IRS (CAP), por un nominal de 50.000 miles de euros, al objeto de gestionar la exposición a fluctuaciones en los tipos de interés.

Para mitigar este riesgo el Grupo decidió hacerle frente también transformando parte de la financiación contratada a tipo de interés variable a tipo de interés fijo. En este sentido, de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 194.733 miles de euros, 16.187 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

### **Riesgo de crédito.**

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

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

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

Con fecha 17 de julio de 2017 el Consejo de Administración de AIAF Mercado de Renta Fija acordó la incorporación al Mercado Alternativo de Renta Fija del documento base informativo de pagarés de Inmobiliaria del Sur, S.A., denominado "Programa de Emisión de Pagarés INSUR 2017", con un saldo vivo máximo de 20.000 miles de euros y fin de vigencia el 17 de julio de 2018. La incorporación de este programa se ha realizado con el objetivo de diversificar las fuentes de financiación del circulante. Con fecha 20 de julio de 2017 se ha iniciado la emisión, colocando pagarés por importe de 3.500 miles de euros, mayoritariamente a un plazo de 6 meses y a un tipo del 1,5%.

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

Informe de Gestión Intermedio del  
periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017

### **1.- Evolución de la cifra de negocio y cuenta de resultados.**

Principales magnitudes de la cuenta de resultados:

	Miles de euros		% Variación
	1S 2017	1S 2016	
Cifra de negocio	19.516	20.386	(4,27%)
Promoción	10.603	4.218	151,38%
Arrendamientos	3.922	4.675	(16,11%)
Construcción	4.943	9.325	(46,99%)
Gestión y comercialización	48	2.168	(97,79%)
EBITDA	4.830	3.965	21,82%
Beneficio de explotación	3.722	2.922	27,38%
Resultado financiero	(709)	(1.329)	(46,65%)
Resultado antes de impuestos	3.013	1.593	89,14%
Impuestos sobre beneficios	(753)	(376)	100,27%
Resultado después de impuestos	2.260	1.217	85,70%

La cifra de negocio del primer semestre de 2017 se ha situado en 19.516 miles de euros, lo que supone una disminución del 4,27% sobre la alcanzada en el mismo periodo del ejercicio anterior.

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

- La cifra de negocio de la actividad de promoción inmobiliaria ha ascendido a 10.603 miles de euros, con un incremento del 151,38% respecto de la obtenida en el mismo período del ejercicio anterior. A 30 de junio de 2017, la Sociedad cuenta con compromisos de venta formalizados con clientes por importe de 22.450 miles de euros (23.524 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior), de los cuales 12.690 miles de euros corresponden a promociones cuya entrega tendrá lugar previsiblemente en el segundo semestre del presente ejercicio.
- La cifra de negocios de la actividad de arrendamientos se ha situado en 3.922 miles de euros, con un decremento del 16,11% respecto a la alcanzada en el mismo periodo de 2016 (4.675 miles de euros). Durante el segundo semestre de 2016 tuvo lugar la desocupación por parte de la administración andaluza de 12.080 m<sup>2</sup> en el edificio Insur (Sevilla). No obstante, la Sociedad mantiene su capacidad para realquilar

superficies. En este sentido, durante este semestre ha suscrito nuevos contratos de arrendamiento por una superficie global de 7.922 m<sup>2</sup>. La tasa de ocupación al 30 de junio de 2017 es del 69,42%.

- La cifra de negocio de la actividad de construcción se ha situado en 4.943 miles de euros, con un decremento de 46,99% respecto de la alcanzada en el mismo período del ejercicio precedente.
- La cifra de negocio de la actividad de gestión inmobiliaria se ha situado en 48 miles de euros, con un incremento del 97,79% respecto de la obtenida en el mismo período del ejercicio anterior.

El resultado de explotación se ha situado en 3.722 miles de euros, un 27,38% superior a la del mismo período del ejercicio anterior (2.922 miles de euros) debido tanto al mayor volumen de la actividad de promoción como a las operaciones de venta de inversiones inmobiliarias registradas a 30 de junio de 2016 (1.236 miles de euros).

El Ebitda se ha situado en 4.830 miles de euros, con un incremento del 21,82% respecto al obtenido en el mismo período del ejercicio anterior (3.965 miles de euros) por el mismo motivo que ha mejorado el resultado de explotación.

El resultado financiero del Grupo ha mejorado sensiblemente respecto del mismo período del ejercicio precedente, pasando de -1.329 miles de euros a -709 miles de euros. El resultado financiero negativo ha mejorado en un 46,65%.

El resultado antes de impuestos se ha situado en 3.013 miles de euros, frente a 1.593 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior, lo que supone un decremento del 89,14%.

El resultado después de impuestos se ha situado en 2.260 miles de euros (1.217 miles de euros en el primer semestre del ejercicio anterior), lo que supone un incremento del 85,70%.

Con respecto a los resultados de la Sociedad hay que significar que durante el primer semestre de este ejercicio los ingresos de promoción inmobiliaria por venta de producto terminado han ascendido a 10.603 miles de euros, con un margen bruto medio del 38,49% y a 30 de junio de 2017 la Sociedad cuenta con compromisos de venta formalizados con clientes por importe de 12.690 miles de euros correspondientes a promociones cuya entrega tendrá lugar previsiblemente en el segundo semestre del ejercicio.

La Sociedad mantiene en pleno funcionamiento todas sus actividades, obteniendo la financiación necesaria para el desarrollo de las mismas. En este sentido, durante el primer semestre del ejercicio 2016, ha acometido nuevas inversiones en la adecuación de sus inversiones inmobiliarias por importe de 1.152 miles de euros y en ejecuciones de obra por importe de 5.488 miles de euros. En total, inversiones por importe de 6.640 miles de euros.

## **2.- Balance y estructura de la financiación.**

Principales magnitudes del balance de situación:

	Miles de euros	
	30.06.2017	31.12.2016
Inversiones inmobiliarias	100.438	100.388
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	83.625	81.845
Existencias	50.072	51.548
Deudores y otras cuentas a cobrar	11.865	16.724
Otros activos	11.407	11.901
Efectivo y otros medios líquidos	12.750	7.437
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>270.157</b>	<b>269.843</b>
Patrimonio neto	92.843	86.895
Deudas con entidades de crédito	137.393	147.776
Proveedores, acreedores y cuentas a pagar	23.080	24.607
Otros pasivos	16.841	10.565
<b>TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO</b>	<b>270.157</b>	<b>269.843</b>

La deuda financiera neta asciende a 124.643 miles de euros, frente a 140.339 miles de euros al cierre del ejercicio anterior, con un decremento del 11,18%.

El pasivo financiero presenta la siguiente distribución:

	Miles de euros
Pasivo financiero no corriente	94.049
Pasivo financiero corriente con vto. a largo plazo	24.970
Pasivo financiero corriente con vto. a corto plazo	18.374
	<b>137.393</b>

En consecuencia, la Sociedad presenta una adecuada estructura de la financiación ajena, con un mix entre deuda financiera a corto y largo plazo del 13,37% y 86,63%, respectivamente (12,64% y 87,36% a 31 de diciembre de 2016).

### 3.- Riesgos del negocio en el segundo semestre

La Sociedad no ha identificado riesgos no cubiertos al 30 de junio de 2017 adicionales a los derivados de los efectos de la crisis del mercado inmobiliario iniciada en 2007. Aunque la situación del mercado inmobiliario presenta síntomas de mejora, los graves problemas padecidos por el sistema financiero a causa de su alta exposición al sector inmobiliario dificultan todavía la normalización del crédito al sector. Pero a pesar de que a nivel sectorial todavía se observan ámbitos de restricción crediticia, la Sociedad está obteniendo regularmente la financiación necesaria para el desarrollo de todos sus proyectos, como se pone de manifiesto con las inversiones realizadas en sus distintos segmentos de actividad.

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

La Sociedad ha hecho frente al fuerte estrés crediticio al que se vio sometido el sector inmobiliario gracias, entre otros, a su bajo endeudamiento financiero sobre el valor de mercado de sus activos y su vocación patrimonialista. A este respecto es preciso destacar las siguientes magnitudes

1. El LTV o relación entre deuda financiera neta (124.643 miles de euros) y el GAV o valor bruto de los activos (320.349 miles de euros) es del 38,91%, calculando las inversiones inmobiliarias destinadas a arrendamiento o uso propio por su valor razonable, según tasación realizada a 31 de diciembre de 2016, y los activos afectos a la actividad de promoción, por su valor de mercado, según valoración efectuada a 31 de diciembre de 2016 por experto independiente, corregido por las inversiones realizadas en el primer semestre a precio de coste.
2. El 83,7% del valor bruto de sus activos (GAV) está conformado por inversiones inmobiliarias o activos destinados a arrendamientos, activos que, además, presentan unas plusvalías latentes, por diferencia entre su valor razonable, según tasación realizada a 30 de diciembre de 2016, y su valor de coste por importe de 165.309 miles de euros.
3. Dispone de inmuebles para arrendamiento y uso propio con un valor de coste (al 30 de junio de 2017) y de mercado (al 31 de diciembre de 2016) libres de cargas y sin financiación asociada, por importe de 40.978 miles de euros y 85.799 miles de euros, respectivamente, y dispone asimismo de terrenos, solares y promociones, con un valor de coste, neto de deterioros, por importe de 10.936 miles de euros libres de cargas y sin ninguna financiación asociada.

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

- a) Que dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes, por importe de 12.750 miles de euros.
- b) Que dispone de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos por importe de 10.675 miles de euros, de los cuales 4.543 miles de euros se corresponden a disposiciones pendientes de financiar la ejecución de las obras y 6.132 miles de euros a disposiciones vinculadas a entregas de viviendas.
- c) Que presenta una adecuada estructura de la financiación ajena, con un mix entre deuda financiera a corto y largo plazo del 13,37% y 86,63%, respectivamente.

La financiación disponible, la estructura de su deuda y las circunstancias expresadas anteriormente permiten concluir que Inmobiliaria del Sur, S.A. tiene cubiertas las necesidades de financiación de sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación no se normalizaran.

### **Riesgo de tipo de interés.**

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

En mayo de 2017 se ha contratado un instrumento financiero de cobertura IRS (CAP), al objeto de gestionar la exposición a fluctuaciones en los tipos de interés.

Para mitigar este riesgo el Grupo ha decidido hacerle frente transformando parte de la financiación contratada a tipo de interés variable a tipo de interés fijo. En este sentido, de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 137.393 miles de euros, 15.956 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

### **Riesgo de crédito.**

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

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

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

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

## **4.- Hechos posteriores al cierre.**

Con fecha 17 de julio de 2017 el Consejo de Administración de AIAF Mercado de Renta Fija acordó la incorporación al Mercado Alternativo de Renta Fija del documento base informativo de pagarés de Inmobiliaria del Sur, S.A., denominado "Programa de Emisión de Pagarés INSUR 2017", con un saldo vivo máximo de 20.000 miles de euros y fin de vigencia el 17 de julio de 2018. La incorporación de este programa se ha realizado con el objetivo de diversificar la financiación del circulante. Con fecha 20 de julio de 2017 se ha iniciado la emisión, colocando pagarés por importe de 3.500 miles de euros, mayoritariamente a un plazo de 6 meses y a un tipo del 1,5%.