

ANEXO I

GENERAL

1er

INFORME FINANCIERO SEMESTRAL CORRESPONDIENTE AL AÑO

2016

FECHA DE CIERRE DEL PERIÓDO

30/06/2016

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 ASTORGA MORANO	SECRETARIO NO CONSEJERO

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: 29-07-2016

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

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

Uds.: Miles de euros

ACTIVO		PERIODO ACTUAL 30/06/2016	PERIODO ANTERIOR 31/12/2015
A) ACTIVO NO CORRIENTE	0040	170.617	169.750
1. Inmovilizado intangible:	0030	82	64
a) Fondo de comercio	0031		
b) Otro inmovilizado intangible	0032	82	64
2. Inmovilizado material	0033	2.500	2.551
3. Inversiones inmobiliarias	0034	101.176	101.730
4. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0035	59.295	57.779
5. Inversiones financieras a largo plazo	0036	973	1.035
6. Activos por impuesto diferido	0037	6.591	6.591
7. Otros activos no corrientes	0038		
B) ACTIVO CORRIENTE	0085	93.872	92.560
1. Activos no corrientes mantenidos para la venta	0050		
2. Existencias	0055	57.505	56.540
3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	0060	19.263	14.713
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios	0061	4.057	1.629
b) Otros deudores	0062	15.206	13.084
c) Activos por impuesto corriente	0063		
4. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0064	130	131
5. Inversiones financieras a corto plazo	0070	1.170	126
6. Periodificaciones a corto plazo	0071	237	295
7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	0072	15.567	20.755
TOTAL ACTIVO (A + B)	0100	264.489	262.310

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 30/06/2016	PERIODO ANTERIOR 31/12/2015
A) PATRIMONIO NETO (A.1 + A.2 + A.3)	0195	85.406	85.330
A.1) FONDOS PROPIOS	0180	85.276	85.210
1. Capital:	0171	33.944	33.944
a) Capital escriturado	0161	33.944	33.944
b) Menos: Capital no exigido	0162		
2. Prima de emisión	0172		
3. Reservas	0173	58.410	53.231
4. Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias	0174	(8.295)	(8.293)
5. Resultados de ejercicios anteriores	0178		
6. Otras aportaciones de socios	0179		
7. Resultado del ejercicio	0175	1.217	7.346
8. Menos: Dividendo a cuenta	0176		(1.018)
9. Otros instrumentos de patrimonio neto	0177		
A.2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	0188		
1. Activos financieros disponibles para la venta	0181		
2. Operaciones de cobertura	0182		
3. Otros	0183		
A.3) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	0194	130	120
B) PASIVO NO CORRIENTE	0120	108.788	116.463
1. Provisiones a largo plazo	0115	3.352	3.601
2. Deudas a largo plazo:	0116	101.928	103.873
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	0131	100.835	102.786
b) Otros pasivos financieros	0132	1.093	1.087
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0117		5.484
4. Pasivos por impuesto diferido	0118	3.508	3.505
5. Otros pasivos no corrientes	0135		
6. Periodificaciones a largo plazo	0119		
C) PASIVO CORRIENTE	0130	70.295	60.517
1. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	0121		
2. Provisiones a corto plazo	0122		12
3. Deudas a corto plazo:	0123	46.352	42.514
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	0133	42.349	38.522
b) Otros pasivos financieros	0134	4.003	3.992
4. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0129		
5. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	0124	23.063	17.859
a) Proveedores	0125	8.185	6.524
b) Otros acreedores	0126	13.681	10.051
c) Pasivos por impuesto corriente	0127	1.197	1.284
6. Otros pasivos corrientes	0136		
7. Periodificaciones a corto plazo	0128	880	132
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	0200	264.489	262.310

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 30/06/2016		ACUMULADO ANTERIOR 30/06/2015	
		Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%
(+) Importe neto de la cifra de negocios	0205					20.386	100,00	29.898	100,00
(+/-) Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0206					1.539	7,55	(1.379)	(4,61)
(+) Trabajos realizados por la empresa para su activo	0207					423	2,07	436	1,46
(-) Aprovisionamientos	0208					(13.606)	(66,74)	(19.263)	(64,43)
(+) Otros ingresos de explotación	0209					242	1,19	236	0,79
(-) Gastos de personal	0217					(2.111)	(10,36)	(1.841)	(6,16)
(-) Otros gastos de explotación	0210					(2.910)	(14,27)	(4.258)	(14,24)
(-) Amortización del inmovilizado	0211					(1.043)	(5,12)	(1.053)	(3,52)
(+) Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	0212								
(+) Excesos de provisiones	0213								
(+/-) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0214					2	0,01	5.429	18,16
(+/-) Otros resultados	0215								
= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	0245					2.922	14,33	8.205	27,44
(+) Ingresos financieros	0250					145	0,71	225	0,75
(-) Gastos financieros	0251					(2.306)	(11,31)	(2.945)	(9,85)
(+/-) Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0252					(306)	(1,50)	18	0,06
(+/-) Diferencias de cambio	0254								
(+/-) Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0255					1.138	5,58	(251)	(0,84)
= RESULTADO FINANCIERO	0256					(1.329)	(6,52)	(2.953)	(9,88)
= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	0265					1.593	7,81	5.252	17,57
(+/-) Impuesto sobre beneficios	0270					(376)	(1,84)	(750)	(2,51)
= RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	0280					1.217	5,97	4.502	15,06
(+/-) Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	0285								
= RESULTADO DEL EJERCICIO	0300					1.217	5,97	4.502	15,06

BENEFICIO POR ACCIÓN		Importe (X,XX euros)	Importe (X,XX euros)	Importe (X,XX euros)	Importe (X,XX euros)
Básico	0290			0,07	0,27
Diluido	0295			0,08	0,28

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 30/06/2016	PERIODO ANTERIOR 30/06/2015
A) RESULTADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	0305	1.217	4.502
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO:	0310		
1. Por valoración de instrumentos financieros:	0320		
a) Activos financieros disponibles para la venta	0321		
b) Otros ingresos/(gastos)	0323		
2. Por coberturas de flujos de efectivo	0330		
3. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	0340		
4. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	0344		
5. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	0343		
6. Efecto impositivo	0345		
C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:	0350		
1. Por valoración de instrumentos financieros:	0355		
a) Activos financieros disponibles para la venta	0356		
b) Otros ingresos/(gastos)	0358		
2. Por coberturas de flujos de efectivo	0360		
3. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	0366		
4. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	0365		
5. Efecto impositivo	0370		
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A + B + C)	0400	1.217	4.502

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			
Saldo inicial al 01/01/2016	3010	33.944	52.213	(8.293)	7.346		120	85.330
Ajuste por cambios de criterio contable	3011							
Ajuste por errores	3012							
Saldo inicial ajustado	3015	33.944	52.213	(8.293)	7.346		120	85.330
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos	3020				1.217			1.217
II. Operaciones con socios o propietarios	3025		1.057	(2)	(2.206)			(1.151)
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	3026							
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	3027							
3. Distribución de dividendos	3028		1.057		(2.206)			(1.149)
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	3029			(2)				(2)
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	3030							
6. Otras operaciones con socios o propietarios	3032							
III. Otras variaciones de patrimonio neto	3035		5.140		(5.140)		10	10
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	3036							
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	3037		5.140		(5.140)			
3. Otras variaciones	3038						10	10
Saldo final al 30/06/2016	3040	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

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			
Saldo inicial al 01/01/2015 (periodo comparativo)	3050	33.944	51.357	(8.071)	3.513			80.743
Ajuste por cambios de criterio contable	3051							
Ajuste por errores	3052							
Saldo inicial ajustado (periodo comparativo)	3055	33.944	51.357	(8.071)	3.513			80.743
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos	3060				4.502			4.502
II. Operaciones con socios o propietarios	3065		(6)	(219)	(1.697)			(1.922)
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	3066							
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	3067							
3. Distribución de dividendos	3068				(1.697)			(1.697)
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	3069		(6)	(219)				(225)
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	3070							
6. Otras operaciones con socios o propietarios	3072							
III. Otras variaciones de patrimonio neto	3075		1.816		(1.816)			
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	3076							
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	3077							
3. Otras variaciones	3078		1.816		(1.816)			
Saldo final al 30/06/2015 (periodo comparativo)	3080	33.944	53.167	(8.290)	4.502			83.323

(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 30/06/2016	PERIODO ANTERIOR 30/06/2015
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)	0435	7	5.684
1. Resultado antes de impuestos	0405	1.593	5.252
2. Ajustes del resultado:	0410	2.903	(1.175)
(+) Amortización del inmovilizado	0411	1.043	1.053
(+/-) Otros ajustes del resultado (netos)	0412	1.860	(2.228)
3. Cambios en el capital corriente	0415	(1.291)	4.455
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:	0420	(3.198)	(2.848)
(-) Pagos de intereses	0421	(2.858)	(3.050)
(+) Cobros de dividendos	0422		
(+) Cobros de intereses	0423	95	184
(+/-) Cobros/(pagos) por impuesto sobre beneficios	0430	(463)	(4)
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de explotación	0425	28	22
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (1 + 2)	0460	(6.119)	(748)
1. Pagos por inversiones:	0440	(6.304)	(793)
(-) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	0441	(1.600)	
(-) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	0442	(456)	(504)
(-) Otros activos financieros	0443	(4.248)	(289)
(-) Otros activos	0444		
2. Cobros por desinversiones:	0450	185	45
(+) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	0451		
(+) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	0452		
(+) Otros activos financieros	0453	185	45
(+) Otros activos	0454		
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1 + 2 + 3)	0490	924	(2.757)
1. Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:	0470	(2)	(219)
(+) Emisión	0471		
(-) Amortización	0472		
(-) Adquisición	0473	(2)	(219)
(+) Enajenación	0474		
(+) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	0475		
2. Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:	0480	1.876	(2.538)
(+) Emisión	0481	6.847	5.573
(-) Devolución y amortización	0482	(4.971)	(8.111)
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	0485	(950)	
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	0492		
E) AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A + B + C + D)	0495	(5.188)	2.179
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	0499	20.755	12.154
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E + F)	0500	15.567	14.333

COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO

		PERIODO ACTUAL 30/06/2016	PERIODO ANTERIOR 30/06/2015
(+) Caja y bancos	0550	13.783	11.826
(+) Otros activos financieros	0552	1.784	2.507
(-) Menos: Descubiertos bancarios reintegrables a la vista	0553		
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	0600	15.567	14.333

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

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

Uds.: Miles de euros

ACTIVO		PERIODO ACTUAL 30/06/2016	PERIODO ANTERIOR 31/12/2015
A) ACTIVO NO CORRIENTE	1040	167.037	166.761
1. Inmovilizado intangible:	1030	82	64
a) Fondo de comercio	1031		
b) Otro inmovilizado intangible	1032	82	64
2. Inmovilizado material	1033	2.768	2.841
3. Inversiones inmobiliarias	1034	129.031	129.103
4. Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	1035	19.895	20.371
5. Activos financieros no corrientes	1036	1.260	1.313
6. Activos por impuesto diferido	1037	14.001	13.069
7. Otros activos no corrientes	1038		
B) ACTIVO CORRIENTE	1085	155.250	146.022
1. Activos no corrientes mantenidos para la venta	1050		
2. Existencias	1055	122.066	114.130
3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	1060	11.452	7.561
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1061	5.847	3.078
b) Otros deudores	1062	5.604	4.478
c) Activos por impuesto corriente	1063	1	5
4. Otros activos financieros corrientes	1070	1.172	167
5. Otros activos corrientes	1075	247	189
6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1072	20.313	23.975
TOTAL ACTIVO (A + B)	1100	322.287	312.783

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA
6. BALANCE CONSOLIDADO (NIIF ADOPTADAS) (2/2)

Uds.: Miles de euros

PASIVO Y PATRIMONIO NETO		PERIODO ACTUAL 30/06/2016	PERIODO ANTERIOR 31/12/2015
A) PATRIMONIO NETO (A.1 + A.2 + A.3)	1195	78.402	78.411
A.1) FONDOS PROPIOS	1180	78.402	78.411
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	53.104	49.587
4. Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias	1174	(9.759)	(9.757)
5. Resultados de ejercicios anteriores	1178		
6. Otras aportaciones de socios	1179		
7. Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	1175	1.113	5.655
8. Menos: Dividendo a cuenta	1176		(1.018)
9. Otros instrumentos de patrimonio neto	1177		
A.2) OTRO RESULTADO GLOBAL ACUMULADO	1188		
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		
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE (A.1 + A.2)	1189	78.402	78.411
A.3) INTERESES MINORITARIOS	1193		
B) PASIVO NO CORRIENTE	1120	132.258	132.960
1. Subvenciones	1117	130	120
2. Provisiones no corrientes	1115	1.610	2.273
3. Pasivos financieros no corrientes:	1116	127.061	127.420
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	1131	125.594	126.121
b) Otros pasivos financieros	1132	1.467	1.299
4. Pasivos por impuesto diferido	1118	3.457	3.147
5. Otros pasivos no corrientes	1135		
C) PASIVO CORRIENTE	1130	111.627	101.412
1. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	1121		
2. Provisiones corrientes	1122		
3. Pasivos financieros corrientes:	1123	74.993	73.453
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	1133	70.959	69.432
b) Otros pasivos financieros	1134	4.034	4.021
4. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	1124	35.753	27.819
a) Proveedores	1125	17.811	13.065
b) Otros acreedores	1126	16.126	13.470
c) Pasivos por impuesto corriente	1127	1.816	1.284
5. Otros pasivos corrientes	1136	881	140
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A + B + C)	1200	322.287	312.783

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 30/06/2016		ACUMULADO ANTERIOR 30/06/2015	
		Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%
(+) Importe neto de la cifra de negocios	1205					28.009	100,00	22.573	100,00
(+/-) Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	1206					(1.806)	(6,45)	13.748	60,90
(+) Trabajos realizados por la empresa para su activo	1207					1.147	4,10	1.511	6,69
(-) Aprovisionamientos	1208					(16.083)	(57,42)	(28.320)	(125,46)
(+) Otros ingresos de explotación	1209					287	1,02	310	1,37
(-) Gastos de personal	1217					(2.390)	(8,53)	(1.915)	(8,48)
(-) Otros gastos de explotación	1210					(3.286)	(11,73)	(4.747)	(21,03)
(-) Amortización del inmovilizado	1211					(1.244)	(4,44)	(1.234)	(5,47)
(+) Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	1212								
(+/-) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	1214					2	0,01	2.714	12,02
(+/-) Otros resultados	1215								
= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1245					4.636	16,55	4.640	20,56
(+) Ingresos financieros	1250					35	0,12	38	0,17
(-) Gastos financieros	1251					(2.706)	(9,66)	(3.470)	(15,37)
(+/-) Variación de valor razonable en instrumentos financieros	1252					(306)	(1,09)	18	0,08
(+/-) Diferencias de cambio	1254								
(+/-) Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	1255							(32)	(0,14)
= RESULTADO FINANCIERO	1256					(2.977)	(10,63)	(3.446)	(15,27)
(+/-) Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	1253					(185)	(0,66)	(63)	(0,28)
= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1265					1.474	5,26	1.131	5,01
(+/-) Impuesto sobre beneficios	1270					(361)	(1,29)	636	2,82
= RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	1280					1.113	3,97	1.767	7,83
(+/-) Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	1285								
= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	1288					1.113	3,97	1.767	7,83
a) Resultado atribuido a la entidad dominante	1300					1.113	3,97	1.767	7,83
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						0,07		0,10
Diluido	1295						0,07		0,11

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

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

Uds.: Miles de euros

		PERIODO ACTUAL 30/06/2016	PERIODO ANTERIOR 30/06/2015
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	1305	1.113	1.767
B) OTRO RESULTADO GLOBAL – PARTIDAS QUE NO SE RECLASIFICAN AL RESULTADO DEL PERIODO:	1310		
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		
C) OTRO RESULTADO GLOBAL – PARTIDAS QUE PUEDEN RECLASIFICARSE POSTERIORMENTE AL RESULTADO DEL PERIODO:	1350		
1. Activos financieros disponibles para la venta:	1355		
a) Ganancias/(Pérdidas) por valoración	1356		
b) Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	1357		
c) Otras reclasificaciones	1358		
2. Coberturas de los flujos de efectivo:	1360		
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		
3. Diferencias de conversión:	1365		
a) Ganancias/(Pérdidas) por valoración	1366		
b) Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	1367		
c) Otras reclasificaciones	1368		
4. Participación en otro resultado global reconocidos por las inversiones en negocios conjuntos y asociadas:	1370		
a) Ganancias/(Pérdidas) por valoración	1371		
b) Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	1372		
c) Otras reclasificaciones	1373		
5. Resto de ingresos y gastos que pueden reclasificarse posteriormente al resultado del periodo	1375		
a) Ganancias/(Pérdidas) por valoración	1376		
b) Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	1377		
c) Otras reclasificaciones	1378		
6. Efecto impositivo	1380		
RESULTADO GLOBAL TOTAL DEL EJERCICIO (A + B + C)	1400	1.113	1.767
a) Atribuidos a la entidad dominante	1398	1.113	1.767
b) Atribuidos a intereses minoritarios	1399		

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

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

Uds.: Miles de euros

PERIODO ACTUAL		Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante						Intereses minoritarios	Total Patrimonio neto
		Fondos propios					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			
Saldo inicial al 01/01/2016	3110	33.944	48.569	(9.757)	5.655			78.411	
Ajuste por cambios de criterio contable	3111								
Ajuste por errores	3112								
Saldo inicial ajustado	3115	33.944	48.569	(9.757)	5.655			78.411	
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos	3120				1.113			1.113	
II. Operaciones con socios o propietarios	3125		1.086	(2)	(2.206)			(1.122)	
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	3126								
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	3127								
3. Distribución de dividendos	3128		1.086		(2.206)			(1.120)	
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	3129			(2)				(2)	
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	3130								
6. Otras operaciones con socios o propietarios	3132								
III. Otras variaciones de patrimonio neto	3135		3.449		(3.449)				
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	3136								
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	3137		3.449		(3.449)				
3. Otras variaciones	3138								
Saldo final al 30/06/2016	3140	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

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			
Saldo inicial al 01/01/2015 (periodo comparativo)	3150	33.944	47.691	(9.535)	3.487			75.587	
Ajuste por cambios de criterio contable	3151								
Ajuste por errores	3152								
Saldo inicial ajustado (periodo comparativo)	3155	33.944	47.691	(9.535)	3.487			75.587	
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos	3160				1.767			1.767	
II. Operaciones con socios o propietarios	3165		(6)	(219)	(1.697)			(1.922)	
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	3166								
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	3167								
3. Distribución de dividendos	3168				(1.697)			(1.697)	
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	3169		(6)	(219)				(225)	
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	3170								
6. Otras operaciones con socios o propietarios	3172								
III. Otras variaciones de patrimonio neto	3175		1.790		(1.790)				
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	3176								
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	3177		1.790		(1.790)				
3. Otras variaciones	3178								
Saldo final al 30/06/2015 (periodo comparativo)	3180	33.944	49.475	(9.754)	1.767			75.432	

(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 30/06/2016	PERIODO ANTERIOR 30/06/2015
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)	1435	(3.253)	3.734
1. Resultado antes de impuestos	1405	1.474	1.131
2. Ajustes del resultado:	1410	4.404	2.985
(+) Amortización del inmovilizado	1411	1.244	1.234
(+/-) Otros ajustes del resultado (netos)	1412	3.160	1.751
3. Cambios en el capital corriente	1415	(6.001)	3.863
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:	1420	(3.130)	(4.245)
(-) Pagos de intereses	1421	(2.730)	(4.283)
(-) Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	1430		
(+) Cobros de dividendos	1422		
(+) Cobros de intereses	1423	35	20
(+/-) Cobros/(Pagos) por impuesto sobre beneficios	1424	(463)	(4)
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de explotación	1425	28	22
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (1 + 2 + 3)	1460	(456)	(1.656)
1. Pagos por inversiones:	1440	(641)	(1.683)
(-) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	1441		
(-) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	1442	(518)	(1.588)
(-) Otros activos financieros	1443	(123)	(95)
(-) Otros activos	1444		
2. Cobros por desinversiones:	1450	185	27
(+) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	1451		
(+) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	1452		
(+) Otros activos financieros	1453	185	27
(+) Otros activos	1454		
3. Otros flujos de efectivo de actividades de inversión	1455		
(+) Cobros de dividendos	1456		
(+) Cobros de intereses	1457		
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de inversión	1458		
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)	1490	47	1.141
1. Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:	1470	(2)	(219)
(+) Emisión	1471		
(-) Amortización	1472		
(-) Adquisición	1473	(2)	(219)
(+) Enajenación	1474		
2. Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:	1480	999	1.360
(+) Emisión	1481	17.703	12.398
(-) Devolución y amortización	1482	(16.704)	(11.038)
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	1485	(950)	
4. Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	1486		
(-) Pagos de intereses	1487		
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de financiación	1488		
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	1492		
E) AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A + B + C + D)	1495	(3.662)	3.219
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	1499	23.975	16.000
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E + F)	1500	20.313	19.219

COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO

		PERIODO ACTUAL 30/06/2016	PERIODO ANTERIOR 30/06/2015
(+) Caja y bancos	1550	18.228	16.235
(+) Otros activos financieros	1552	2.085	2.984
(-) Menos: Descubiertos bancarios reintegrables a la vista	1553		
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	1600	20.313	19.219

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

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

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

Uds.: Miles de euros

		PERIODO ACTUAL 30/06/2016	PERIODO ANTERIOR 30/06/2015
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		8435	
(+) 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) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (1 + 2 + 3)		8460	
1. Pagos por inversiones:		8440	
(-) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		8441	
(-) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias		8442	
(-) Otros activos financieros		8443	
(-) Otros activos		8444	
2. Cobros por desinversiones:		8450	
(+) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		8451	
(+) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias		8452	
(+) Otros activos financieros		8453	
(+) Otros activos		8454	
3. Otros flujos de efectivo de actividades de inversión		8455	
(+) Cobros de dividendos		8456	
(+) Cobros de intereses		8457	
(+/-) Otros flujos de actividades de inversión		8458	
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)		8490	
1. Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:		8470	
(+) Emisión		8471	
(-) Amortización		8472	
(-) Adquisición		8473	
(+) Enajenación		8474	
2. Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:		8480	
(+) Emisión		8481	
(-) Devolución y amortización		8482	
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		8485	
4. Otros flujos de efectivo de actividades de financiación		8486	
(-) Pagos de intereses		8487	
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de financiación		8488	
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		8492	
E) AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A + B + C + D)		8495	
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO		8499	
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E + F)		8500	
COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO		PERIODO ACTUAL 30/06/2016	PERIODO ANTERIOR 30/06/2015
(+) Caja y bancos		8550	
(+) Otros activos financieros		8552	
(-) Menos: Descubiertos bancarios reintegrables a la vista		8553	
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO		8600	

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 CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLOS, S.A.U.	Dependiente	03-05-2016	1.000	0	100,00	100,00

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

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					41.650	
Valores representativos de deuda	2062					17.645	
Derivados	2063						
Otros activos financieros	2064					973	
Largo plazo/ no corrientes	2065					60.268	
Instrumentos de patrimonio	2066		1.213				
Valores representativos de la deuda	2067					130	
Derivados	2068						
Otros activos financieros	2069				19.263		
Corto plazo/ corrientes	2070		1.213		19.263	130	
TOTAL INDIVIDUAL	2075		1.213		19.263	60.398	
Instrumentos de patrimonio	2161					19.895	
Valores representativos de deuda	2162						
Derivados	2163						
Otros activos financieros	2164					1.260	
Largo plazo/ no corrientes	2165					21.155	
Instrumentos de patrimonio	2166						
Valores representativos de la deuda	2167						
Derivados	2168						
Otros activos financieros	2169		1.213		11.451		
Corto plazo/ corrientes	2170		1.213		11.451		
TOTAL CONSOLIDADO	2175		1.213		11.451	21.155	

PASIVOS FINANCIEROS: NATURALEZA/CATEGORÍA		PERIODO ACTUAL			
		Pasivos financieros mantenidos para negociar	Otros pasivos financieros a VR con cambios en PyG	Débitos y partidas a pagar	Derivados de cobertura
Deudas con entidades de crédito	2076			100.835	
Obligaciones y otros valores negociables	2077				
Derivados	2078				
Otros pasivos financieros	2079			1.093	
Deudas a largo plazo/ Pasivos financieros no corrientes	2080			101.928	
Deudas con entidades de crédito	2081			42.349	
Obligaciones y otros valores negociables	2082				
Derivados	2083				
Otros pasivos financieros	2084			1.282	
Deudas a corto plazo/ Pasivos financieros corrientes	2085			43.631	
TOTAL INDIVIDUAL	2090			145.559	
Deudas con entidades de crédito	2176			125.594	
Obligaciones y otros valores negociables	2177				
Derivados	2178				
Otros pasivos financieros	2179			1.465	
Deudas a largo plazo/ Pasivos financieros no corrientes	2180			127.059	
Deudas con entidades de crédito	2181			70.959	
Obligaciones y otros valores negociables	2182				
Derivados	2183				
Otros pasivos financieros	2184			4.034	
Deudas a corto plazo/ Pasivos financieros corrientes	2185			74.993	
TOTAL CONSOLIDADO	2190			202.052	

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

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					38.776	
Valores representativos de deuda	5062					19.003	
Derivados	5063						
Otros activos financieros	5064					1.035	
Largo plazo/ no corrientes	5065					58.814	
Instrumentos de patrimonio	5066		123				
Valores representativos de la deuda	5067					131	
Derivados	5068						
Otros activos financieros	5069				14.713		
Corto plazo/ corrientes	5070		123		14.713	131	
TOTAL INDIVIDUAL	5075		123		14.713	58.945	
Instrumentos de patrimonio	5161					20.233	
Valores representativos de deuda	5162						
Derivados	5163						
Otros activos financieros	5164					1.296	
Largo plazo/ no corrientes	5165					21.529	
Instrumentos de patrimonio	5166						
Valores representativos de la deuda	5167						
Derivados	5168						
Otros activos financieros	5169		167		7.561		
Corto plazo/ corrientes	5170		167		7.561		
TOTAL CONSOLIDADO	5175		167		7.561	21.529	

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			102.786	
Obligaciones y otros valores negociables	5077				
Derivados	5078				
Otros pasivos financieros	5079			1.087	
Deudas a largo plazo/ Pasivos financieros no corrientes	5080			103.873	
Deudas con entidades de crédito	5081			38.522	
Obligaciones y otros valores negociables	5082				
Derivados	5083				
Otros pasivos financieros	5084			1.271	
Deudas a corto plazo/ Pasivos financieros corrientes	5085			39.793	
TOTAL INDIVIDUAL	5090			143.666	
Deudas con entidades de crédito	5176			126.121	
Obligaciones y otros valores negociables	5177				
Derivados	5178				
Otros pasivos financieros	5179			1.298	
Deudas a largo plazo/ Pasivos financieros no corrientes	5180			127.419	
Deudas con entidades de crédito	5181			69.433	
Obligaciones y otros valores negociables	5182				
Derivados	5183				
Otros pasivos financieros	5184			4.021	
Deudas a corto plazo/ Pasivos financieros corrientes	5185			73.454	
TOTAL CONSOLIDADO	5190			200.873	

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	20.386	29.898	28.009	22.573
Exportación:	2215				
a) Unión Europea	2216				
b) Países O.C.D.E	2217				
c) Resto de países	2218				
TOTAL	2220	20.386	29.898	28.009	22.573

Tabla 2:

SEGMENTOS		Ingresos ordinarios					
		CONSOLIDADO					
		Ingresos ordinarios procedentes de clientes externos		Ingresos ordinarios entre segmentos		Total ingresos ordinarios	
		PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR	PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR	PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR
PROMOCION INMOBILIARIA	2221	19.988	16.229			19.988	16.229
ARRE	2222	5.617	5.782			5.617	5.782
CORPORATIVO	2223	2.404	562			2.404	562
	2224						
	2225						
	2226						
	2227						
	2228						
	2229						
	2230						
(-) Ajustes y eliminaciones de ingresos ordinarios entre segmentos	2231						
TOTAL	2235	28.009	22.573			28.009	22.573

Tabla 3:

SEGMENTOS		Resultado	
		PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR
PROMOCION INMOBILIARIA	2250	2.442	(947)
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	2251	498	3.720
CORPORATIVO	2252	(1.466)	(1.642)
	2253		
	2254		
	2255		
	2256		
	2257		
	2258		
	2259		
Total resultado de los segmentos sobre los que se informa	2260	1.474	1.131
(+/-) Resultados no asignados	2261		
(+/-) Eliminación de resultados internos (entre segmentos)	2262		
(+/-) Otros resultados	2263		
(+/-) Impuesto sobre beneficios y/o resultado de operaciones interrumpidas	2264		
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2270	1.474	1.131

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

15. PLANTILLA MEDIA

		INDIVIDUAL		CONSOLIDADO	
		PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR	PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR
PLANTILLA MEDIA	2295	103	86	112	95
Hombres	2296	63	52	72	61
Mujeres	2297	40	34	40	34

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

16. REMUNERACIONES RECIBIDAS POR LOS ADMINISTRADORES Y POR LOS DIRECTIVOS

ADMINISTRADORES:		Importe (miles euros)	
		PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR
Concepto retributivo:			
Retribución fija	2310	95	95
Retribución variable	2311	40	132
Dietas	2312	156	186
Atenciones estatutarias	2313		
Operaciones sobre acciones y/u otros instrumentos financieros	2314		
Otros	2315	24	24
TOTAL	2320	315	437

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	82	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
GASTOS E INGRESOS:						
1) Gastos financieros	2340					
2) Contratos de gestión o colaboración	2341					
3) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	2342					
4) Arrendamientos	2343					
5) Recepción de servicios	2344		129			129
6) Compra de bienes (terminados o en curso)	2345					
7) Correcciones valorativas por deudas incobrables o de dudoso cobro	2346					
8) Pérdidas por baja o enajenación de activos	2347					
9) Otros gastos	2348					
GASTOS (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9)	2350		129			129
10) Ingresos financieros	2351					
11) Contratos de gestión o colaboración	2352			862		862
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			1.542		1.542
INGRESOS (10 + 11 + 12 + 13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)	2360			2.404		2.404

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	419	89			508
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
GASTOS E INGRESOS:						
1) Gastos financieros	6340					
2) Contratos de gestión o colaboración	6341					
3) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	6342					
4) Arrendamientos	6343					
5) Recepción de servicios	6344		276			276
6) Compra de bienes (terminados o en curso)	6345					
7) Correcciones valorativas por deudas incobrables o de dudoso cobro	6346					
8) Pérdidas por baja o enajenación de activos	6347					
9) Otros gastos	6348					
GASTOS (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9)	6350		276			276
10) Ingresos financieros	6351					
11) Contratos de gestión o colaboración	6352			405		405
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			157		157
INGRESOS (10 + 11 + 12 + 13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)	6360			562		562

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					
Otras operaciones	6385					

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

Contiene



Información adicional
en fichero adjunto

(1) Notas explicativas a los estados financieros: En este apartado se adjuntarán 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 2016

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

a) Introducción

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

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

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

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

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

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 9 de abril de 2016.

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 2015 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 2015 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 29 de julio de 2016, 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 2015. 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 2015.

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 2015.

Entrada en vigor de nuevas normas contables

Durante el primer semestre de 2016 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2016, 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 2016:

Normas, interpretaciones y modificaciones de normas: Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación de NIC 19 Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013)	La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo periodo en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos	1 de febrero de 2015 ⁽¹⁾
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de febrero de 2015 ⁽¹⁾
Modificación de la NIC 16 y NIC 38. Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014)	Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible, que no incluyen los basados en ingresos.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIIF 11. Adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014)	Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 16 y NIC 41. Plantas productoras (publicada en junio de 2014)	Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable.	1 de enero de 2016
Mejoras a las NIIF (Ciclo 2012-2014) (publicada en septiembre de 2014)	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 27 Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados (publicada en agosto de 2014)	Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor.	1 de enero de 2016
Modificaciones a la NIC 1. Iniciativa desgloses (publicada en diciembre de 2014)	Diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc.)	1 de enero de 2016
No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea		
Modificaciones NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28. Sociedades de Inversión (publicada en diciembre de 2014)	Clarificaciones sobre la excepción de consolidación de las sociedades de inversión	1 de enero de 2016

(1) La fecha de entrada en vigor de esta norma era a partir del 1 de julio de 2014.

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:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones: No aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 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
NIIF 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
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 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	1 de enero de 2018

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 2015.

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 2016 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 2016 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2015.

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 2015 se facilita información sobre los activos y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2016 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 2016 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 2015.

f) Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al primer semestre del ejercicio 2015 y a 31 de diciembre de 2015 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

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 2016.

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 9 de abril de 2016 acordó, dentro de la distribución del resultado del ejercicio 2015, el pago de un dividendo de 0,13 euros por acción, habiéndose pagado un dividendo a cuenta de 0,06 euros por acción a partir del 18 de enero pasado y un dividendo complementario de 0,07 euros por acción a partir del 1 de julio pasado.

Con fecha 15 de julio de 2016 se ha constituido la Sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A., con unos fondos propios de 3.500 miles de euros, cuyo objeto social es la promoción inmobiliaria y en la que Inmobiliaria del Sur, S.A. participa en un 50%.

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 2015 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 3 de mayo de 2016 se ha constituido la sociedad IDS Construcción y Desarrollos, S.A., con un capital social de 1.000 miles de euros que se encuentran íntegramente desembolsados, y en la que Inmobiliaria del Sur, S.A. participa en un 100% del capital social. El objeto social de la nueva sociedad es, resumidamente, la urbanización y construcción de terrenos, viviendas, locales, oficinas, aparcamientos, naves industriales y complejos turísticos hoteleros y deportivos. Esta sociedad consolida por el método de integración global y aglutinará progresivamente toda la actividad de construcción del Grupo.

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 2016 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 2016 derivados del alquiler de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 5.617 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 2016 no se han producido pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias.

Al 30 de junio de 2016 el Grupo no mantenía compromisos de compra de inversiones inmobiliarias.

El valor razonable de todas las inversiones inmobiliarias del Grupo, destinadas tanto al arrendamiento como al uso propio, en explotación o en construcción asciende al 30 de junio de 2016 a 302.091 miles de euros, conforme a la valoración realizada para estos activos a 31 de diciembre de 2015 por la firma Eurovaloraciones, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4388. Los Administradores entienden que no ha habido circunstancias en este primer semestre de 2016 que modifiquen el valor esas valoraciones.

Al 30 de junio de 2016 el 39,67% 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 90,88% 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 43,38%, y el 9,12% restante pertenecen a cuatro sociedades dependientes en cuyo capital participa al 100%.

5. Existencias

La composición de las existencias del Grupo al 30 de junio de 2016 es la siguiente:

	Miles de euros				
	31.12.2015	Adiciones	Retiros	Trasposos	30.06.2016
Edificios adquiridos	1.481	-	(284)	-	1.197
Terrenos y solares	44.927	11.778	-	(2.439)	54.266
Obra en curso de construcción de ciclo largo	25.414	3.542	-	(2.972)	25.984
Obra en curso de construcción de ciclo corto	18.650	9.338	-	2.437	30.425
Edificios construidos	41.648	-	(15.808)	2.291	28.131
Deterioros de terrenos y solares	(5.132)	-	(4)	-	(5.136)
Deterioros de obra en curso	(9.698)	4	-	-	(9.694)
Deterioros de edificios construidos	(3.548)	-	296	84	(3.168)
Anticipos a proveedores	388	214	-	(541)	61
Total	114.130	24.876	(15.800)	(1.140)	122.066

Los compromisos de venta de promociones contraídos por el Grupo con clientes al 30 de junio de 2016 ascienden a 55.779 miles de euros, de los cuales 9.716 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 2016 registran "Existencias – Terrenos y Solares", netas de deterioros, por importe de 49.130 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 2015 o bien en las fechas de compra de los nuevos solares. 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 2016 no se han producido circunstancias en el mercado que motiven una actualización de las valoraciones de diciembre de 2015.

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 2015 y en 2016 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 306 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 2016 está formado por 16.971.847 acciones de 2 euros de valor nominal cada una de ellas.

b) Acciones propias

A 30 de junio de 2016, sociedades incluidas en el perímetro de consolidación mantenían en su cartera un porcentaje de acciones de la Sociedad Dominante del 2,89%, conforme al siguiente detalle:

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

Al amparo de la Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y con el objetivo único de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones y dentro de los límites establecidos en la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas para la adquisición de acciones propias, con fecha 6 de febrero de 2008 la Sociedad Dominante suscribió con Mediación Bursátil, S.V., S.A. un contrato de liquidez para la realización de operaciones de compra y venta de acciones propias de la Sociedad. Al 30 de junio de 2016 la Sociedad Dominante posee 642.411 acciones propias representativas del 3,78% de su capital social.

8. Deudas con entidades de crédito

Al 30 de junio de 2016 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	12.000	7.637	-	3.814	11.451
Préstamos hipotecarios subrogables	102.633	-	44.145	920	45.065
Préstamos hipotecarios sobre solares	13.628	-	13.538	90	13.628
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	122.964	116.269	-	6.695	122.964
Otros préstamos	3.043	1.615	-	1.428	3.043
Arrendamiento financiero	-	73	-	28	101
Intereses devengados no vencidos	-	-	-	300	300
Total	254.268	125.594	57.683	13.275	196.552

Del importe de los préstamos hipotecarios sobre existencias dispuestos al 30 de junio de 2016, 45.065 miles de euros corresponden a inmuebles pendientes de entrega y subrogación por parte de los compradores y 13.628 miles de euros a préstamos hipotecarios sobre solares.

Al 30 de junio de 2016 el importe de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos asciende a 57.568 miles de euros, de los cuales 33.200 miles de euros se corresponden con disposiciones pendientes por certificaciones de obra y 24.368 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 2016) y de mercado (al 31 de diciembre de 2015), ascienden a 61.897 y 119.854 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 2016 asciende a 27.266 miles de euros.

Durante el segundo trimestre del ejercicio 2016 el Grupo ha realizado un proceso de negociación para la mejora de las condiciones financieras (tipo de interés) de gran parte de su financiación corporativa, financiación a largo plazo no vinculada a proyectos y garantizada con hipotecas sobre inversiones inmobiliarias, con el objetivo de acomodarlas a las más favorables condiciones actuales del mercado.

La deuda financiera se encuentra referenciada en su mayor parte a tipo de interés variable, si bien en el proceso de mejora de las condiciones de la financiación corporativa antes mencionado, se han transformado a tipo de interés fijo 18.850 miles de euros. Este proceso, de transformación de parte de la financiación corporativa de tipo variable a tipo fijo, continuará en los próximos meses.

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

9. Instrumentos financieros derivados

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

Al 30 de junio de 2016 no cuenta con contratos de instrumentos financieros.

10. Provisiones y pasivos contingentes

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

	Miles de euros				
	31.12.2015	Dotaciones	Aplicaciones por pago	Aplicaciones por exceso	30.06.2016
Provisiones para riesgos y compromisos contingentes:					
Impuestos	1.965	16	(443)	(3)	1.535
Responsabilidades	308	-	(234)	-	74
Provisiones	2.273	16	(677)	(3)	1.609

Durante el primer semestre de 2016 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 2016 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 2016 es como sigue:

	Miles de euros
Ventas de edificios	19.988
Arrendamiento de inmuebles	5.617
Construcción	1.542
Prestación de servicios	862
Total	28.009

Al 30 de junio de 2016 el Grupo mantiene una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 48.440 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 7.339 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 9.716 miles de euros al 30 de junio de 2016, 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 2016 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 11 de abril de 2016 con registro de entrada nº237279 en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 9 de abril de 2016 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 2016

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

a) Introducción

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

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

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

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

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

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 9 de abril de 2016.

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 29 de julio de 2016, 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 2015.

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 2016 o en ejercicios posteriores; lo que se haría, en el caso de ser preciso y conforme a lo establecido en la Norma de valoración 22^a. *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 2016 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2015.

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 2015 se facilita información sobre los activos y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2016 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 2016 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 2015.

f) Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos correspondiente al primer semestre del ejercicio 2015 y a 31 de diciembre de 2015 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

La Sociedad, al amparo del acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas de 9 de abril de 2016, está inmersa en un proceso de reestructuración societaria, en aras de una mejor gestión y mayor control de las operaciones de las distintas actividades, separando las mismas en distintas sociedades filiales al 100%, proceso que afecta, con carácter temporal, a la comparación de la información de estos estados financieros individuales.

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 2016.

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 9 de abril de 2016 acordó, dentro de la distribución del resultado del ejercicio 2015, el pago de un dividendo de 0,13 euros por acción, habiéndose pagado un dividendo a cuenta de 0,06 euros por acción a partir del 18 de enero pasado y un dividendo complementario de 0,07 euros por acción a partir del 1 de julio pasado.

Con fecha 15 de julio de 2016 se ha constituido la Sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A., con unos fondos propios de 3.500 miles de euros, cuyo objeto social es la promoción inmobiliaria y en la que la Sociedad participa en un 50%.

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 2016 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 274.537 miles de euros, conforme la tasación realizada al 31 de diciembre de 2015 por la firma Eurovaloraciones, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4388. Los Administradores entienden que no habido circunstancia en este primer semestre de 2016 que modifique el valor de esas valoraciones.

Al 30 de junio de 2016 el 43,66% 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 2016 derivados del alquiler de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 4.675 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 2016 no se han producido pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias.

Al 30 de junio de 2016 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 2016 es la siguiente:

	Miles de euros				
	31.12.2015	Adiciones	Retiros	Trasposos	30.06.2016
Edificios adquiridos	1.481	-	(284)	-	1.197
Terrenos y solares	19.859	182	-	(635)	19.406
Obra en curso de construcción de ciclo largo	21.943	1.258	-	635	23.836
Obra en curso de construcción de ciclo corto	6.814	3.445	-	(2.974)	7.285
Edificios construidos	18.230	-	(3.575)	2.974	17.629
Deterioros de terrenos y solares	(298)	(4)	-	-	(302)
Deterioros de obra en curso	(9.698)	-	4	-	(9.694)
Deterioros de edificios construidos	(2.156)	-	296	-	(1.860)
Anticipos a proveedores	365	184	-	(541)	8
Total	56.540	5.065	(3.559)	(541)	57.505

Los compromisos de venta de promociones contraídos por la Sociedad con clientes al 30 de junio de 2016 ascienden a 23.524 miles de euros, de los cuales 4.410 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 2016 registran "Existencias – Terrenos y Solares" por importe de 19.104 miles de euros (netos de deterioro por importe de 302 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 2015. 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 2016 no se han producido circunstancias en el mercado que motiven una actualización de las valoraciones de diciembre de 2015.

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 2015 y en 2016 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 306 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 2016 está formado por 16.971.847 acciones de 2 euros de valor nominal cada una de ellas.

b) Acciones propias

A 30 de junio de 2016, sociedades dependientes de Inmobiliaria del Sur, S.A. mantenían en su cartera acciones que representan el 2,89% del capital, conforme al siguiente detalle:

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

Al amparo de la Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y con el objetivo único de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones y dentro de los límites establecidos en la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas para la adquisición de acciones propias, con fecha 6 de febrero de 2008 la Sociedad Dominante suscribió con Mediación Bursátil, S.V., S.A. un contrato de liquidez para la realización de operaciones de compra y venta de acciones propias de la Sociedad. Al 30 de junio de 2016 la Sociedad Dominante posee 642.411 acciones propias representativas del 3,78% de su capital social.

7. Deudas con entidades de crédito

Al 30 de junio de 2016 la Sociedad mantiene deudas con entidades de crédito según el siguiente detalle:

	Límite	Pasivo no corriente	Pasivo corriente		Total
			con vencimiento a largo plazo	con vencimiento a corto plazo	
Pólizas de crédito	10.000	5.672	-	3.814	9.486
Préstamos hipotecarios subrogables	43.747	-	22.357	718	23.075
Préstamos hipotecarios sobre solares	8.836	-	8.746	90	8.836
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	98.814	93.765	-	5.049	98.814
Otros préstamos	2.729	1.398	-	1.331	2.729
Intereses devengados no vencidos	-	-	-	243	243
Total	164.126	100.835	31.103	11.245	143.183

Del importe de los préstamos hipotecarios sobre existencias dispuestos al 30 de junio de 2016, 23.075 miles de euros corresponden a inmuebles pendientes de entrega y subrogación por parte de los compradores y 8.836 miles de euros a préstamos hipotecarios sobre solares.

Al 30 de junio de 2016 el importe de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos asciende a 20.672 miles de euros, de los cuales 9.403 miles de euros se corresponden con disposiciones pendientes por certificaciones de obra y 11.269 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 2016) y de mercado (al 31 de diciembre de 2015), ascienden a 61.780 y 119.854 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 2016 asciende a 10.900 miles de euros.

Durante el segundo trimestre del ejercicio 2016 la Sociedad ha realizado un proceso de negociación para la mejora de las condiciones financieras (tipo de interés) de gran parte de su financiación corporativa, financiación a largo plazo no vinculada a proyectos y garantizada con hipotecas sobre inversiones inmobiliarias, con el objetivo de acomodarlas a las más favorables condiciones actuales del mercado.

La deuda financiera se encuentra referenciada en su mayor parte a tipo de interés variable, si bien en el proceso de mejora de las condiciones de la financiación corporativa antes mencionado, se han transformado a tipo de interés fijo 18.850 miles de euros. Este proceso, de transformación de parte de la financiación corporativa de tipo variable a tipo fijo, continuará en los próximos meses.

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

8. Instrumentos financieros derivados

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

Al 30 de junio de 2016 no cuenta con contratos de instrumentos financieros.

9. Provisiones y pasivos contingentes

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

	Miles de euros				
	31.12.2015	Dotaciones	Aplicaciones por pago	Aplicaciones por exceso	30.06.2016
Provisiones para riesgos y compromisos contingentes:					
Impuestos	1.384		(149)	(2)	1.233
Responsabilidades	2.217	135	(233)	-	2.119
Provisiones	3.601	135	(382)	(2)	3.352

Durante el primer semestre de 2016 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 2016 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 2016 es como sigue:

	Miles de euros
Ventas de edificios	4.218
Arrendamiento de inmuebles	4.675
Construcción	9.325
Otros ingresos	2.168
Total	20.386

Al 30 de junio de 2016 la Sociedad mantiene una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 17.825 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 5.699 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 4.410 miles de euros al 30 de junio de 2016, 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 2016 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 11 de abril de 2016 con registro de entrada nº237279 en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 9 de abril de 2016 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 2016

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 2016	1S 2015	
Cifra de negocio	28.009	22.573	24,08%
Promoción	19.988	16.006	24,88%
Arrendamientos	5.617	6.005	(6,46%)
Construcción	1.542	157	882,16%
Gestión y comercialización	862	405	112,84%
EBITDA	5.880	5.874	0,00%
Beneficio de explotación	4.636	4.640	(0,09%)
Resultado financiero	(2.977)	(3.446)	13,60%
Resultado antes de impuestos	1.474	1.132	30,22%
Impuestos sobre beneficios	(361)	636	
Resultado después de impuestos	1.113	1.768	(37,03%)

La cifra de negocio del primer semestre de 2016 se ha situado en 28.009 miles de euros, lo que supone un incremento del 24,08% 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 19.988 miles de euros, con un incremento del 24,88 % respecto de la obtenida en el mismo período del ejercicio anterior. A 30 de junio de 2016, el Grupo cuenta con compromisos de venta formalizados con clientes por importe de 55.779 miles de euros (59.755 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior), de los cuales 40.392 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 19.512 miles de euros, importe que ponderado en función de su participación en estas sociedades asciende a 8.100 miles de euros.
- La cifra de negocios de la actividad de arrendamientos se ha situado en 5.617 miles de euros, con un decremento del 6,46% respecto a la alcanzada en el mismo período de 2015 (6.005 miles de euros). Durante este primer semestre de 2016 ha tenido lugar la desocupación por parte de la

administración andaluza de 12.079 m2 en el edificio Insur. No obstante, el Grupo mantiene su capacidad para alquilar superficies. En este sentido, durante este semestre el Grupo ha suscrito nuevos contratos de arrendamiento por una superficie global de 4.938 m2, destacando entre ellos, el suscrito con la cadena hotelera HOTUSA sobre un edificio de 2.766 m2 situado en la calle García Lovera de Córdoba, que albergará un hotel de cuatro estrellas tras su reforma integral. La tasa de ocupación actual es del 62,43%, frente 70,7% al cierre del ejercicio anterior.

- La cifra de negocio de la actividad de construcción se ha situado en 1.542 miles de euros, con un incremento de 882,16% 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 862 miles de euros, con un incremento del 112,84% respecto de la obtenida en el mismo período del ejercicio anterior.

El resultado de explotación se ha situado en 4.636 miles de euros, cifra prácticamente igual a la del mismo período del ejercicio anterior (4.640 miles de euros). En el primer semestre de este ejercicio no se han producido resultados por rotación de activos (enajenaciones de inversiones inmobiliarias), a diferencia de los 2.714 miles de euros obtenidos por este concepto en el mismo período del ejercicio anterior.

El Ebitda se ha situado en 5.880 miles de euros, igual al obtenido en el mismo período del ejercicio anterior (5.874 miles de euros).

El resultado financiero del Grupo ha mejorado sensiblemente respecto del mismo período del ejercicio precedente, pasando de -3.446 miles de euros a -2.977 miles de euros. El resultado financiero negativo ha mejorado en un 13,60%.

El resultado antes de impuestos se ha situado en 1.474 miles de euros, frente a 1.132 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 30,22%.

El resultado después de impuestos se ha situado en 1.113 miles de euros (1.768 miles de euros en el primer semestre del ejercicio anterior), lo que supone un decremento del 37,03 %. A pesar de que el resultado antes de impuestos es superior al del mismo período del ejercicio anterior, el resultado después de impuesto es inferior por haberse contabilizado en el ejercicio precedente un ingreso por impuesto sobre beneficios como consecuencia de la aplicación de la deducción por reinversión.

Con respecto a los resultados del Grupo hay significar que durante el primer semestre de este ejercicio los ingresos de promoción inmobiliaria por venta de producto terminado han ascendido a 19.988 miles de euros, con un margen bruto medio del 20,97% y a 30 de junio de 2016 el Grupo cuenta con compromisos de venta formalizados con clientes por importe de 40.392 miles de euros, con un margen bruto del 24,82% sobre 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 2016, ha acometido nuevas inversiones en la adecuación de sus inversiones inmobiliarias por importe de 464 miles de euros, en ejecuciones de obra por importe de 13.692 miles de euros y en la adquisición de nuevos solares por importe de 10.966 miles de euros. En total, inversiones por importe de 25.122 miles de euros.

En el marco de la reorganización societaria acordada por la pasada Junta General de Accionistas, el pasado 30 de mayo se constituyó, con una capital 1.000 miles de euros, la sociedad IDS Construcción y Desarrollos, S.A., sociedad participada al 100% y que consolida por el método de integración global y que aglutinará progresivamente toda la actividad de construcción del grupo.

2.- Balance consolidado y estructura de la financiación.

Principales magnitudes del balance de situación consolidado:

	Miles de euros	
	30.06.2016	31.12.2015
Inversiones inmobiliarias	129.031	129.103
Inversiones financieras en negocios conjuntos	19.895	20.371
Existencias	122.066	114.130
Deudores y otras cuentas a cobrar	11.452	7.556
Efectivo y otros medios líquidos	20.313	23.975
Otros activos	19.530	17.648
TOTAL ACTIVO	322.287	312.783
Patrimonio neto	78.402	78.410
Deudas con entidades de crédito	196.553	195.554
Proveedores, acreedores y cuentas a pagar	33.937	26.535
Otros pasivos	13.395	12.284
TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO	322.287	312.783

En el epígrafe de existencias, que aumenta en 7.936 miles de euros, hay que destacar 10.966 miles de euros invertidos en la adquisición de nuevos solares y 13.692 miles de euros de inversión en ejecuciones de obras.

El epígrafe de proveedores y cuentas a pagar aumenta en 7.402 miles de euros, 2.925 miles de euros por la parte pendiente de pago del precio por la compra de un solar en San Sebastián de los Reyes (Madrid) y el resto, como consecuencia del mayor volumen de obras en curso.

La deuda financiera neta del Grupo asciende a 176.240 miles de euros, frente a 171.576 miles de euros al cierre del ejercicio anterior, con un incremento del 2,72%.

Entre los distintos instrumentos de financiación hay que destacar la contratación de nuevas pólizas de crédito durante este primer semestre por importe de 7.000 miles de euros, aumentando este tipo de financiación desde 5.000 miles de euros contratados a 31 de diciembre de 2015 a 12.000 miles de euros al cierre de este primer semestre de 2016.

Durante el segundo trimestre del ejercicio 2016 el Grupo ha realizado un proceso de negociación para la mejora de las condiciones financieras (tipo de interés) de gran parte de su financiación corporativa, financiación a largo plazo no vinculada a proyectos y garantizada con hipotecas sobre inversiones inmobiliarias, con el objetivo de acomodarlas a las más favorables condiciones actuales del mercado.

El pasivo financiero presenta la siguiente distribución:

	Miles de euros
Pasivo financiero no corriente	125.594
Pasivo financiero corriente con vto. a largo plazo	57.683
Pasivo financiero corriente con vto. a corto plazo	13.275
	196.552

En consecuencia, el Grupo presenta una adecuada estructura de la financiación ajena, con un mix entre deuda financiera a corto y largo plazo del 6,75% y 93,25%, respectivamente (7,32% y 92,68% a 31 de diciembre de 2015).

3.- Riesgos del negocio en el segundo semestre

El Grupo no ha identificado riesgos no cubiertos al 30 de junio de 2016 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, el Grupo 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

1. El LTV o relación entre deuda financiera neta (176.240 miles de euros) y el GAV o valor bruto de los activos (444.804 miles de euros) es del 39,62%, calculando las inversiones inmobiliarias destinadas a arrendamiento o uso propio por su valor razonable, según tasación realizada a 31 de diciembre de 2015, y los activos afectos a la actividad de promoción, por su valor de mercado, según valoración efectuada a 31 de diciembre de 2015 por experto independiente, corregido por las inversiones realizadas en el primer semestre a precio de coste.
2. El 67,92% 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 2015, y su valor de coste por importe de 170.292 miles de euros.
3. Dispone de inmuebles para arrendamiento y uso propio con un valor de coste (al 30 de junio de 2016) y de mercado (al 31 de diciembre de 2015) libres de cargas y sin financiación asociada, por importe de 61.897 miles de euros y 119.854 miles de euros, respectivamente, y dispone asimismo de terrenos,

solares y promociones, con un valor de coste, neto de deterioros, por importe de 27.266 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:

a) Que el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes, por importe de 20.313 miles de euros y presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 38.062 miles de euros.

b) Que el Grupo dispone de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos por importe de 57.568 miles de euros, de los cuales 33.200 miles de euros se corresponden a disposiciones pendientes de financiar la ejecución de las obras y 24.368 miles de euros a disposiciones vinculadas a entregas de viviendas.

c) Que el Grupo presenta una adecuada estructura de la financiación ajena, con un mix entre deuda financiera a corto y largo plazo del 6,75% y 93,25%, 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 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 2014 se produjo el vencimiento del último de los instrumentos financieros de cobertura IRS, que se contrataron al objeto de gestionar la exposición a fluctuaciones en los tipos de interés, no habiendo efectuado nuevas contrataciones hasta la fecha.

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, durante este primer semestre de 2016, 18.850 miles de euros de financiación corporativa se ha transformado a interés fijo. Y así al cierre de este semestre, el importe de la financiación contratada a tipo fijo asciende a 24.559 miles de euros.

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.

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Informe de Gestión Intermedio del
periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016

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

La Sociedad, al amparo del acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas de 9 de abril de 2016, está inmersa en un proceso de reestructuración societaria, en aras de una mejor gestión y mayor control de las operaciones de las distintas actividades, separando las mismas en distintas sociedades filiales al 100%, proceso que afecta, con carácter temporal, a la comparación de la información de estos estados financieros individuales.

Principales magnitudes de la cuenta de resultados:

	Miles de euros		% Variación
	1S 2016	1S 2015	
Cifra de negocio	20.386	29.897	(31,81%)
Promoción	4.218	13.373	(68,46%)
Arrendamientos	4.675	5.148	(9,19%)
Construcción	9.325	9.585	(2,71%)
Gestión y comercialización	2.168	1.791	21,05%
EBITDA	3.965	9.258	(57,17%)
Beneficio de explotación	2.922	8.205	(64,39%)
Resultado financiero	(1.329)	(2.953)	55,00%
Resultado antes de impuestos	1.593	5.252	(69,67%)
Impuestos sobre beneficios	(376)	(750)	
Resultado después de impuestos	1.217	4.502	(72,97%)

La cifra de negocio del primer semestre de 2016 se ha situado en 20.386 miles de euros, lo que supone una disminución del 31,81% 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 4.218 miles de euros, con un decremento del 68,46 % respecto de la obtenida en el mismo período del ejercicio anterior. A 30 de junio de 2016, la Sociedad cuenta con compromisos de venta formalizados con clientes por importe de 23.524 miles de euros (12.730 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior), de los cuales 12.405 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 4.675 miles de euros, con un decremento del 9,19% respecto a la alcanzada en el mismo período de 2015 (5.148 miles de

euros). Durante este primer semestre de 2016 ha tenido lugar la desocupación por parte de la administración andaluza de 12.079 m2 en el edificio Insur. 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 1.880 m2. La tasa de ocupación actual es del 61,69%, frente 75,0% al cierre del ejercicio anterior.

- La cifra de negocio de la actividad de construcción se ha situado en 9.325 miles de euros, con un decremento de 2,71% 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 2.168 miles de euros, con un incremento del 21,05% respecto de la obtenida en el mismo período del ejercicio anterior.

El resultado de explotación se ha situado en 2.922 miles de euros, cifra inferior a la del mismo período del ejercicio anterior (8.205 miles de euros) debido fundamentalmente al volumen de operaciones de venta de inversiones inmobiliarias registrado a 30 de junio de 2015 (6.014 miles de euros). En el primer semestre de este ejercicio no se han producido resultados por rotación de activos (enajenaciones de inversiones inmobiliarias), a diferencia de los 5.429 miles de euros obtenidos por este concepto en el mismo periodo del ejercicio anterior.

El Ebitda se ha situado en 3.965 miles de euros, inferior al obtenido en el mismo período del ejercicio anterior (9.258 miles de euros) por el mismo motivo que ha disminuido el resultado de explotación.

El resultado financiero del Grupo ha mejorado sensiblemente respecto del mismo período del ejercicio precedente, pasando de -2.953 miles de euros a -1.593 miles de euros. El resultado financiero negativo ha mejorado en un 55,00%.

El resultado antes de impuestos se ha situado en 1.593 miles de euros, frente a 5.252 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior, lo que supone un decremento del 69,67%.

El resultado después de impuestos se ha situado en 1.217 miles de euros (4.502 miles de euros en el primer semestre del ejercicio anterior), lo que supone un decremento del 72,97 %.

Con respecto a los resultados de la Sociedad hay significar que durante el primer semestre de este ejercicio los ingresos de promoción inmobiliaria por venta de producto terminado han ascendido a 4.218 miles de euros, con un margen bruto medio del 14,81% y a 30 de junio de 2016 la Sociedad cuenta con compromisos de venta formalizados con clientes por importe de 12.405 miles de euros, con un margen bruto del 32,87% sobre 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 423 miles de euros, en ejecuciones de obra por importe de 4.885 miles de euros y en inversión en nuevas sociedades por importe de 1.000 miles de euros. En total, inversiones por importe de 6.308 miles de euros.

En el marco de la reorganización societaria acordada por la pasada Junta General de Accionistas, el pasado 30 de mayo se constituyó, con un capital 1.000 miles de euros, la sociedad IDS Construcción y Desarrollos, S.A., sociedad participada al 100% y que consolida por el método de integración global y que aglutinará progresivamente toda la actividad de construcción del grupo.

2.- Balance y estructura de la financiación.

Principales magnitudes del balance de situación:

	Miles de euros	
	30.06.2016	31.12.2015
Inversiones inmobiliarias	101.176	101.730
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	59.295	57.779
Existencias	57.505	56.540
Deudores y otras cuentas a cobrar	19.263	14.713
Efectivo y otros medios líquidos	15.567	20.755
Otros activos	11.683	10.793
TOTAL ACTIVO	264.489	262.310
Patrimonio neto	85.406	85.330
Deudas con entidades de crédito	143.183	141.308
Proveedores, acreedores y cuentas a pagar	23.063	17.859
Otros pasivos	12.837	17.813
TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO	264.489	262.310

La deuda financiera neta asciende a 127.617 miles de euros, frente a 120.553 miles de euros al cierre del ejercicio anterior, con un incremento del 5,86%.

Entre los distintos instrumentos de financiación hay que destacar la contratación de nuevas pólizas de crédito durante este primer semestre por importe de 5.000 miles de euros, aumentando este tipo de financiación desde 5.000 miles de euros contratados a 31 de diciembre de 2015 a 10.000 miles de euros al cierre de este primer semestre de 2016.

Durante el segundo trimestre del ejercicio 2016 la Sociedad ha realizado un proceso de negociación para la mejora de las condiciones financieras (tipo de interés) de gran parte de su financiación corporativa, financiación a largo plazo no vinculada a proyectos y garantizada con hipotecas sobre inversiones inmobiliarias, con el objetivo de acomodarlas a las más favorables condiciones actuales del mercado.

El pasivo financiero presenta la siguiente distribución:

	Miles de euros
Pasivo financiero no corriente	100.835
Pasivo financiero corriente con vto. a largo plazo	31.103
Pasivo financiero corriente con vto. a corto plazo	11.245
	143.183

En consecuencia, la Sociedad presenta una adecuada estructura de la financiación ajena, con un mix entre deuda financiera a corto y largo plazo del 7,85% y 92,15%, respectivamente (5,22% y 94,78% a 31 de diciembre de 2015).

3.- Riesgos del negocio en el segundo semestre

La Sociedad no ha identificado riesgos no cubiertos al 30 de junio de 2016 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

4. El LTV o relación entre deuda financiera neta (127.617 miles de euros) y el GAV o valor bruto de los activos (341.802 miles de euros) es del 37,34%, calculando las inversiones inmobiliarias destinadas a arrendamiento o uso propio por su valor razonable, según tasación realizada a 31 de diciembre de 2015, y los activos afectos a la actividad de promoción, por su valor de mercado, según valoración efectuada a 31 de diciembre de 2015 por experto independiente, corregido por las inversiones realizadas en el primer semestre a precio de coste.
5. El 80,3% 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 2015, y su valor de coste por importe de 170.292 miles de euros.
6. Dispone de inmuebles para arrendamiento y uso propio con un valor de coste (al 30 de junio de 2016) y de mercado (al 31 de diciembre de 2015) libres de cargas y sin financiación asociada, por importe de 61.780 miles de euros y 119.854 miles de euros, respectivamente, y dispone asimismo de terrenos, solares y promociones, con un valor de coste, neto de deterioros, por importe de 10.900 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 15.567 miles de euros y presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 23.576 miles de euros.

b) Que dispone de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos por importe de 20.672 miles de euros, de los cuales 9.403 miles de euros se corresponden a disposiciones pendientes de financiar la ejecución de las obras y 11.269 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 7,85% y 92,15%, 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 2014 se produjo el vencimiento del último de los instrumentos financieros de cobertura IRS, que se contrataron al objeto de gestionar la exposición a fluctuaciones en los tipos de interés, no habiendo efectuado nuevas contrataciones hasta la fecha.

Para mitigar este riesgo la Sociedad ha decidido hacerle frente transformando parte de la financiación contratada a tipo de interés variable a tipo de interés fijo. En este sentido, durante este primer semestre de 2016, 18.850 miles de euros de financiación corporativa se ha transformado a interés fijo. Y así al cierre de este semestre, el importe de la financiación contratada a tipo fijo asciende a 24.295 miles de euros.

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.