

**ANEXO I**

GENERAL

1er

**INFORME FINANCIERO SEMESTRAL CORRESPONDIENTE AL AÑO**

2018

**FECHA DE CIERRE DEL PERIÓDO**

30/06/2018

**I. DATOS IDENTIFICATIVOS**

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

**Domicilio Social:** c/ Angel Gelán, 2 41013 Sevilla

**C.I.F.**

A-41002205

**II. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LA INFORMACIÓN PERIÓDICA PREVIAMENTE PUBLICADA**

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

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

*Hasta donde alcanza nuestro conocimiento, las cuentas anuales resumidas que se presentan, elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor, o de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y el informe de gestión intermedio incluye un análisis fiel de la información exigida.*

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

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

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

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

**Fecha de firma de este informe semestral por el órgano de administración correspondiente: 27-07-2018**

**IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

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

Uds.: Miles de euros

ACTIVO		PERIODO ACTUAL 30/06/2018	PERIODO ANTERIOR 31/12/2017
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>0040</b>	196.232	200.336
1. Inmovilizado intangible:	<b>0030</b>	176	63
a) Fondo de comercio	<b>0031</b>		
b) Otro inmovilizado intangible	<b>0032</b>	176	63
2. Inmovilizado material	<b>0033</b>	1.929	2.505
3. Inversiones inmobiliarias	<b>0034</b>	1.539	101.576
4. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	<b>0035</b>	185.992	87.870
5. Inversiones financieras a largo plazo	<b>0036</b>	428	1.576
6. Activos por impuesto diferido	<b>0037</b>	6.168	6.746
7. Otros activos no corrientes	<b>0038</b>		
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>0085</b>	63.098	66.513
1. Activos no corrientes mantenidos para la venta	<b>0050</b>		
2. Existencias	<b>0055</b>	40.067	41.430
3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	<b>0060</b>	15.047	10.730
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios	<b>0061</b>	2.212	3.075
b) Otros deudores	<b>0062</b>	12.284	7.589
c) Activos por impuesto corriente	<b>0063</b>	551	66
4. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	<b>0064</b>	1.224	1.323
5. Inversiones financieras a corto plazo	<b>0070</b>	1.105	1.105
6. Periodificaciones a corto plazo	<b>0071</b>	194	91
7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	<b>0072</b>	5.461	11.834
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>	<b>0100</b>	259.330	266.849

**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 30/06/2018	PERIODO ANTERIOR 31/12/2017
<b>A) PATRIMONIO NETO (A.1 + A.2 + A.3)</b>	<b>0195</b>	93.887	93.668
<b>A.1) FONDOS PROPIOS</b>	<b>0180</b>	93.771	93.552
1. Capital:	<b>0171</b>	33.944	33.944
a) Capital escriturado	<b>0161</b>	33.944	33.944
b) Menos: Capital no exigido	<b>0162</b>		
2. Prima de emisión	<b>0172</b>		
3. Reservas	<b>0173</b>	60.313	58.185
4. Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias	<b>0174</b>	(1.716)	(1.716)
5. Resultados de ejercicios anteriores	<b>0178</b>		
6. Otras aportaciones de socios	<b>0179</b>		
7. Resultado del ejercicio	<b>0175</b>	1.230	3.988
8. Menos: Dividendo a cuenta	<b>0176</b>		(849)
9. Otros instrumentos de patrimonio neto	<b>0177</b>		
<b>A.2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR</b>	<b>0188</b>		
1. Activos financieros disponibles para la venta	<b>0181</b>		
2. Operaciones de cobertura	<b>0182</b>		
3. Otros	<b>0183</b>		
<b>A.3) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS</b>	<b>0194</b>	116	116
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>0120</b>	92.123	105.848
1. Provisiones a largo plazo	<b>0115</b>	1.447	1.608
2. Deudas a largo plazo:	<b>0116</b>	90.383	101.165
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	<b>0131</b>	90.315	99.691
b) Otros pasivos financieros	<b>0132</b>	68	1.474
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	<b>0117</b>	148	12
4. Pasivos por impuesto diferido	<b>0118</b>	145	3.063
5. Otros pasivos no corrientes	<b>0135</b>		
6. Periodificaciones a largo plazo	<b>0119</b>		
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>0130</b>	73.320	67.333
1. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	<b>0121</b>		
2. Provisiones a corto plazo	<b>0122</b>		121
3. Deudas a corto plazo:	<b>0123</b>	48.973	42.287
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	<b>0133</b>	47.823	41.249
b) Otros pasivos financieros	<b>0134</b>	1.150	1.038
4. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	<b>0129</b>	8.541	11.929
5. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	<b>0124</b>	15.884	12.854
a) Proveedores	<b>0125</b>	2.829	3.188
b) Otros acreedores	<b>0126</b>	13.055	9.666
c) Pasivos por impuesto corriente	<b>0127</b>		
6. Otros pasivos corrientes	<b>0136</b>		
7. Periodificaciones a corto plazo	<b>0128</b>	(78)	142
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>	<b>0200</b>	259.330	266.849

**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 30/06/2018		ACUMULADO ANTERIOR 30/06/2017	
		Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%
(+) Importe neto de la cifra de negocios	0205					16.320	100,00	19.516	100,00
(+/-) Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0206					(8.986)	(55,06)	(1.791)	(9,18)
(+) Trabajos realizados por la empresa para su activo	0207					1.109	6,80	1.321	6,77
(-) Aprovisionamientos	0208					(4.605)	(28,22)	(11.308)	(57,94)
(+) Otros ingresos de explotación	0209					10	0,06	248	1,27
(-) Gastos de personal	0217					(640)	(3,92)	(783)	(4,01)
(-) Otros gastos de explotación	0210					(1.719)	(10,53)	(3.609)	(18,49)
(-) Amortización del inmovilizado	0211					(29)	(0,18)	(1.108)	(5,68)
(+) Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	0212								
(+) Excesos de provisiones	0213								
(+/-) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0214					9	0,06	1.236	6,33
(+/-) Otros resultados	0215								
<b>= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>0245</b>					1.469	9,00	3.722	19,07
(+) Ingresos financieros	0250					2.072	12,70	296	1,52
(-) Gastos financieros	0251					(2.221)	(13,61)	(1.974)	(10,11)
(+/-) Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0252							(112)	(0,57)
(+/-) Diferencias de cambio	0254								
(+/-) Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0255					(147)	(0,90)	1.081	5,54
<b>= RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>0256</b>					(296)	(1,81)	(709)	(3,63)
<b>= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>0265</b>					1.173	7,19	3.013	15,44
(+/-) Impuesto sobre beneficios	0270					57	0,35	(753)	(3,86)
<b>= RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>0280</b>					1.230	7,54	2.260	11,58
(+/-) Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	0285								
<b>= RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>0300</b>					1.230	7,54	2.260	11,58

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

**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 30/06/2018	PERIODO ANTERIOR 30/06/2017
<b>A) RESULTADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)</b>	<b>0305</b>	1.230	2.260
<b>B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO:</b>	<b>0310</b>		
1. Por valoración de instrumentos financieros:	<b>0320</b>		
a) Activos financieros disponibles para la venta	<b>0321</b>		
b) Otros ingresos/(gastos)	<b>0323</b>		
2. Por coberturas de flujos de efectivo	<b>0330</b>		
3. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	<b>0340</b>		
4. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	<b>0344</b>		
5. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	<b>0343</b>		
6. Efecto impositivo	<b>0345</b>		
<b>C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:</b>	<b>0350</b>		
1. Por valoración de instrumentos financieros:	<b>0355</b>		
a) Activos financieros disponibles para la venta	<b>0356</b>		
b) Otros ingresos/(gastos)	<b>0358</b>		
2. Por coberturas de flujos de efectivo	<b>0360</b>		
3. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	<b>0366</b>		
4. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	<b>0365</b>		
5. Efecto impositivo	<b>0370</b>		
<b>TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS (A + B + C)</b>	<b>0400</b>	1.230	2.260

**IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

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

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

Uds.: Miles de euros

PERIODO ACTUAL		Fondos propios					Ajustes por cambios de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Total Patrimonio neto
		Capital	Prima de emisión y Reservas (1)	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio neto			
<b>Saldo inicial al 01/01/2018</b>	<b>3010</b>	33.944	57.336	(1.716)	3.988			116	93.668
Ajuste por cambios de criterio contable	3011								
Ajuste por errores	3012								
<b>Saldo inicial ajustado</b>	<b>3015</b>	33.944	57.336	(1.716)	3.988			116	93.668
<b>I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos</b>	<b>3020</b>				1.230				1.230
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>3025</b>		856		(1.867)				(1.011)
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	3026								
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	3027								
3. Distribución de dividendos	3028		856		(1.867)				(1.011)
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	3029								
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	3030								
6. Otras operaciones con socios o propietarios	3032								
<b>III. Otras variaciones de patrimonio neto</b>	<b>3035</b>		2.121		(2.121)				
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	3036								
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	3037		2.121		(2.121)				
3. Otras variaciones	3038								
<b>Saldo final al 30/06/2018</b>	<b>3040</b>	33.944	60.313	(1.716)	1.230			116	93.887

(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	Otros instrumentos de patrimonio neto			
<b>Saldo inicial al 01/01/2017 (periodo comparativo)</b>	<b>3050</b>	33.944	57.606	(8.283)	3.505			123	86.895
Ajuste por cambios de criterio contable	3051								
Ajuste por errores	3052								
<b>Saldo inicial ajustado (periodo comparativo)</b>	<b>3055</b>	33.944	57.606	(8.283)	3.505			123	86.895
<b>I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos</b>	<b>3060</b>				2.260				2.260
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>3065</b>		(821)	6.376	(1.867)				3.688
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	3066								
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	3067								
3. Distribución de dividendos	3068		881		(1.867)				(986)
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	3069		(1.702)	6.376					4.674
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	3070								
6. Otras operaciones con socios o propietarios	3072								
<b>III. Otras variaciones de patrimonio neto</b>	<b>3075</b>		1.638		(1.638)				
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	3076								
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	3077		1.638		(1.638)				
3. Otras variaciones	3078								
<b>Saldo final al 30/06/2017 (periodo comparativo)</b>	<b>3080</b>	33.944	58.423	(1.907)	2.260			123	92.843

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



**IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

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

Uds.: Miles de euros

		PERIODO ACTUAL 30/06/2018	PERIODO ANTERIOR 30/06/2017
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)</b>	<b>0435</b>	(4.181)	12.616
<b>1. Resultado antes de impuestos</b>	<b>0405</b>	1.173	3.013
<b>2. Ajustes del resultado:</b>	<b>0410</b>	1.974	880
(+) Amortización del inmovilizado	<b>0411</b>	30	1.108
(+/-) Otros ajustes del resultado (netos)	<b>0412</b>	1.944	(228)
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>	<b>0415</b>	(5.228)	10.854
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>	<b>0420</b>	(2.100)	(2.131)
(-) Pagos de intereses	<b>0421</b>	(2.375)	(2.299)
(+) Cobros de dividendos	<b>0422</b>		
(+) Cobros de intereses	<b>0423</b>	672	290
(+/-) Cobros/(pagos) por impuesto sobre beneficios	<b>0430</b>	(397)	(321)
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de explotación	<b>0425</b>		199
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (1 + 2)</b>	<b>0460</b>	(1.327)	(605)
<b>1. Pagos por inversiones:</b>	<b>0440</b>	(5.477)	(2.447)
(-) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	<b>0441</b>	(5.320)	
(-) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	<b>0442</b>	(107)	(43)
(-) Otros activos financieros	<b>0443</b>	(50)	(1.066)
(-) Otros activos	<b>0444</b>		(1.338)
<b>2. Cobros por desinversiones:</b>	<b>0450</b>	4.150	1.842
(+) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	<b>0451</b>	3.948	
(+) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	<b>0452</b>		1.492
(+) Otros activos financieros	<b>0453</b>	202	350
(+) Otros activos	<b>0454</b>		
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1 + 2 + 3)</b>	<b>0490</b>	(865)	(6.698)
<b>1. Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:</b>	<b>0470</b>		4.675
(+) Emisión	<b>0471</b>		
(-) Amortización	<b>0472</b>		
(-) Adquisición	<b>0473</b>		
(+) Enajenación	<b>0474</b>		4.675
(+) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	<b>0475</b>		
<b>2. Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:</b>	<b>0480</b>	(23)	(10.557)
(+) Emisión	<b>0481</b>	28.177	3.710
(-) Devolución y amortización	<b>0482</b>	(28.200)	(14.267)
<b>3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	<b>0485</b>	(842)	(816)
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>	<b>0492</b>		
<b>E) AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A + B + C + D)</b>	<b>0495</b>	(6.373)	5.313
<b>F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO</b>	<b>0499</b>	11.834	7.437
<b>G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E + F)</b>	<b>0500</b>	5.461	12.750

COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO		PERIODO ACTUAL 30/06/2018	PERIODO ANTERIOR 30/06/2017
(+) Caja y bancos	<b>0550</b>	2.461	11.517
(+) Otros activos financieros	<b>0552</b>	3.000	1.233
(-) Menos: Descubiertos bancarios reintegrables a la vista	<b>0553</b>		
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>0600</b>	5.461	12.750

**IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

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

Uds.: Miles de euros

ACTIVO		PERIODO ACTUAL 30/06/2018	PERIODO ANTERIOR 31/12/2017
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1040</b>	195.564	189.158
1. Inmovilizado intangible:	<b>1030</b>	198	91
a) Fondo de comercio	<b>1031</b>		
b) Otro inmovilizado intangible	<b>1032</b>	198	91
2. Inmovilizado material	<b>1033</b>	5.750	4.436
3. Inversiones inmobiliarias	<b>1034</b>	137.093	133.644
4. Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	<b>1035</b>	30.949	32.957
5. Activos financieros no corrientes	<b>1036</b>	8.069	5.426
6. Activos por impuesto diferido	<b>1037</b>	13.505	12.604
7. Otros activos no corrientes	<b>1038</b>		
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1085</b>	179.389	159.097
1. Activos no corrientes mantenidos para la venta	<b>1050</b>		
2. Existencias	<b>1055</b>	118.522	115.936
3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	<b>1060</b>	28.524	18.196
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios	<b>1061</b>	6.020	1.323
b) Otros deudores	<b>1062</b>	22.216	16.807
c) Activos por impuesto corriente	<b>1063</b>	288	66
4. Otros activos financieros corrientes	<b>1070</b>	1.393	1.408
5. Otros activos corrientes	<b>1075</b>	592	388
6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	<b>1072</b>	30.358	23.169
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>	<b>1100</b>	374.953	348.255

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

Uds.: Miles de euros

PASIVO Y PATRIMONIO NETO		PERIODO ACTUAL 30/06/2018	PERIODO ANTERIOR 31/12/2017
		<b>A) PATRIMONIO NETO (A.1 + A.2 + A.3)</b>	<b>1195</b>
<b>A.1) FONDOS PROPIOS</b>	<b>1180</b>	98.796	92.399
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	63.492	56.851
4. Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias	1174	(1.716)	(1.716)
5. Resultados de ejercicios anteriores	1178		
6. Otras aportaciones de socios	1179		
7. Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	1175	3.076	4.169
8. Menos: Dividendo a cuenta	1176		(849)
9. Otros instrumentos de patrimonio neto	1177		
<b>A.2) OTRO RESULTADO GLOBAL ACUMULADO</b>	<b>1188</b>		
1. Partidas que no se reclasifican al resultado del ejercicio	1186		
2. Partidas que pueden reclasificarse posteriormente al resultado del ejercicio	1187		
a) Activos financieros disponibles para la venta	1181		
b) Operaciones de cobertura	1182		
c) Diferencias de conversión	1184		
d) Otros	1183		
<b>PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE (A.1 + A.2)</b>	<b>1189</b>	98.796	92.399
<b>A.3) INTERESES MINORITARIOS</b>	<b>1193</b>		
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1120</b>	127.535	132.772
1. Subvenciones	1117	116	116
2. Provisiones no corrientes	1115	1.767	1.887
3. Pasivos financieros no corrientes:	1116	120.862	127.745
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	1131	118.983	125.864
b) Otros pasivos financieros	1132	1.879	1.881
4. Pasivos por impuesto diferido	1118	4.790	3.024
5. Otros pasivos no corrientes	1135		
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1130</b>	148.622	123.084
1. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	1121		
2. Provisiones corrientes	1122		
3. Pasivos financieros corrientes:	1123	94.689	87.972
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	1133	73.538	74.882
b) Otros pasivos financieros	1134	21.151	13.090
4. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	1124	53.760	34.966
a) Proveedores	1125	20.957	17.666
b) Otros acreedores	1126	31.621	17.300
c) Pasivos por impuesto corriente	1127	1.182	
5. Otros pasivos corrientes	1136	173	146
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A + B + C)</b>	<b>1200</b>	374.953	348.255

**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 30/06/2018		ACUMULADO ANTERIOR 30/06/2017	
		Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%
(+) Importe neto de la cifra de negocios	1205					47.648	100,00	41.809	100,00
(+/-) Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	1206					(9.146)	(19,19)	(10.110)	(24,18)
(+) Trabajos realizados por la empresa para su activo	1207					7.170	15,05	6.278	15,02
(-) Aprovisionamientos	1208					(31.571)	(66,26)	(22.712)	(54,32)
(+) Otros ingresos de explotación	1209					370	0,78	269	0,64
(-) Gastos de personal	1217					(3.536)	(7,42)	(2.848)	(6,81)
(-) Otros gastos de explotación	1210					(4.487)	(9,42)	(4.555)	(10,89)
(-) Amortización del inmovilizado	1211					(1.385)	(2,91)	(1.310)	(3,13)
(+) Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	1212								
(+/-) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	1214					1.918	4,03	1.236	2,96
(+/-) Otros resultados	1215								
<b>= RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1245</b>					<b>6.981</b>	<b>14,65</b>	<b>8.057</b>	<b>19,27</b>
(+) Ingresos financieros	1250					119	0,25	49	0,12
(-) Gastos financieros	1251					(3.247)	(6,81)	(2.512)	(6,01)
(+/-) Variación de valor razonable en instrumentos financieros	1252							(112)	(0,27)
(+/-) Diferencias de cambio	1254								
(+/-) Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	1255								
<b>= RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>1256</b>					<b>(3.128)</b>	<b>(6,56)</b>	<b>(2.575)</b>	<b>(6,16)</b>
(+/-) Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	1253					233	0,49	(278)	(0,66)
<b>= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1265</b>					<b>4.086</b>	<b>8,58</b>	<b>5.204</b>	<b>12,45</b>
(+/-) Impuesto sobre beneficios	1270					(1.010)	(2,12)	(1.390)	(3,32)
<b>= RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>1280</b>					<b>3.076</b>	<b>6,46</b>	<b>3.814</b>	<b>9,12</b>
(+/-) Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	1285								
<b>= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>1288</b>					<b>3.076</b>	<b>6,46</b>	<b>3.814</b>	<b>9,12</b>
a) Resultado atribuido a la entidad dominante	1300					3.076	6,46	3.814	9,12
b) Resultado atribuido a intereses minoritarios	1289								
<b>BENEFICIO POR ACCIÓN</b>									
		<b>Importe (X,XX euros)</b>		<b>Importe (X,XX euros)</b>		<b>Importe (X,XX euros)</b>		<b>Importe (X,XX euros)</b>	
Básico	1290						0,18		0,22
Diluido	1295						0,18		0,22

**IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

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

Uds.: Miles de euros

		PERIODO ACTUAL 30/06/2018	PERIODO ANTERIOR 30/06/2017
<b>A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)</b>	<b>1305</b>	3.076	3.814
<b>B) OTRO RESULTADO GLOBAL – PARTIDAS QUE NO SE RECLASIFICAN AL RESULTADO DEL PERIODO:</b>	<b>1310</b>		
1. Por revalorización/(reversión de la revalorización) del inmovilizado material y de activos intangibles	1311		
2. Por ganancias y pérdidas actuariales	1344		
3. Participación en otro resultado global reconocidos por las inversiones en negocios conjuntos y asociadas	1342		
4. Resto de ingresos y gastos que no se reclasifican al resultado del periodo	1343		
5. Efecto impositivo	1345		
<b>C) OTRO RESULTADO GLOBAL – PARTIDAS QUE PUEDEN RECLASIFICARSE POSTERIORMENTE AL RESULTADO DEL PERIODO:</b>	<b>1350</b>		
<b>1. Activos financieros disponibles para la venta:</b>	<b>1355</b>		
a) Ganancias/(Pérdidas) por valoración	1356		
b) Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	1357		
c) Otras reclasificaciones	1358		
<b>2. Coberturas de los flujos de efectivo:</b>	<b>1360</b>		
a) Ganancias/(Pérdidas) por valoración	1361		
b) Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	1362		
c) Importes transferidos al valor inicial de las partidas cubiertas	1363		
d) Otras reclasificaciones	1364		
<b>3. Diferencias de conversión:</b>	<b>1365</b>		
a) Ganancias/(Pérdidas) por valoración	1366		
b) Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	1367		
c) Otras reclasificaciones	1368		
<b>4. Participación en otro resultado global reconocidos por las inversiones en negocios conjuntos y asociadas:</b>	<b>1370</b>		
a) Ganancias/(Pérdidas) por valoración	1371		
b) Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	1372		
c) Otras reclasificaciones	1373		
<b>5. Resto de ingresos y gastos que pueden reclasificarse posteriormente al resultado del periodo</b>	<b>1375</b>		
a) Ganancias/(Pérdidas) por valoración	1376		
b) Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	1377		
c) Otras reclasificaciones	1378		
<b>6. Efecto impositivo</b>	<b>1380</b>		
<b>RESULTADO GLOBAL TOTAL DEL EJERCICIO (A + B + C)</b>	<b>1400</b>	3.076	3.814
a) Atribuidos a la entidad dominante	1398	3.076	3.814
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			
<b>Saldo inicial al 01/01/2018</b>	<b>3110</b>	33.944	56.002	(1.716)	4.169			92.399	
Ajuste por cambios de criterio contable	3111		4.352					4.352	
Ajuste por errores	3112								
<b>Saldo inicial ajustado</b>	<b>3115</b>	33.944	60.354	(1.716)	4.169			96.751	
<b>I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos</b>	<b>3120</b>				3.076			3.076	
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>3125</b>		836		(1.867)			(1.031)	
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	3126								
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	3127								
3. Distribución de dividendos	3128		836		(1.867)			(1.031)	
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	3129								
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	3130								
6. Otras operaciones con socios o propietarios	3132								
<b>III. Otras variaciones de patrimonio neto</b>	<b>3135</b>		2.302		(2.302)				
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	3136								
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	3137		2.302		(2.302)				
3. Otras variaciones	3138								
<b>Saldo final al 30/06/2018</b>	<b>3140</b>	33.944	63.492	(1.716)	3.076			98.796	

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

**IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

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

Uds.: Miles de euros

PERIODO ANTERIOR		Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante						Intereses minoritarios	Total Patrimonio neto
		Fondos propios					Ajustes por cambios de valor		
		Capital	Prima de emisión y Reservas (1)	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto			
<b>Saldo inicial al 01/01/2017 (periodo comparativo)</b>	<b>3150</b>	33.944	50.588	(9.747)	5.655			80.440	
Ajuste por cambios de criterio contable	3151								
Ajuste por errores	3152								
<b>Saldo inicial ajustado (periodo comparativo)</b>	<b>3155</b>	33.944	50.588	(9.747)	5.655			80.440	
<b>I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos</b>	<b>3160</b>				3.814			3.814	
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>3165</b>		2.433	7.840	(1.867)			8.406	
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	3166								
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	3167								
3. Distribución de dividendos	3168		871		(1.867)			(996)	
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	3169		1.562	7.840				9.402	
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	3170								
6. Otras operaciones con socios o propietarios	3172								
<b>III. Otras variaciones de patrimonio neto</b>	<b>3175</b>		3.788		(3.788)				
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	3176								
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	3177		3.788		(3.788)				
3. Otras variaciones	3178								
<b>Saldo final al 30/06/2017 (periodo comparativo)</b>	<b>3180</b>	33.944	56.809	(1.907)	3.814			92.660	

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

**IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

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

Uds.: Miles de euros

		PERIODO ACTUAL 30/06/2018	PERIODO ANTERIOR 30/06/2017
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)</b>	<b>1435</b>	(6.287)	14.929
<b>1. Resultado antes de impuestos</b>	<b>1405</b>	4.086	5.204
<b>2. Ajustes del resultado:</b>	<b>1410</b>	4.450	3.064
(+) Amortización del inmovilizado	1411	1.385	1.310
(+/-) Otros ajustes del resultado (netos)	1412	3.065	1.754
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>	<b>1415</b>	(10.967)	9.278
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>	<b>1420</b>	(3.856)	(2.617)
(-) Pagos de intereses	1421	(3.579)	(2.539)
(-) Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	1430		
(+) Cobros de dividendos	1422		
(+) Cobros de intereses	1423	120	44
(+/-) Cobros/(Pagos) por impuesto sobre beneficios	1424	(397)	(321)
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de explotación	1425		199
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (1 + 2 + 3)</b>	<b>1460</b>	(2.630)	(4.061)
<b>1. Pagos por inversiones:</b>	<b>1440</b>	(5.102)	(5.903)
(-) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	1441	(600)	(3.582)
(-) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	1442	(2.354)	(1.448)
(-) Otros activos financieros	1443	(2.148)	(873)
(-) Otros activos	1444		
<b>2. Cobros por desinversiones:</b>	<b>1450</b>	2.472	1.842
(+) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	1451	9	
(+) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	1452	2.463	1.492
(+) Otros activos financieros	1453		350
(+) Otros activos	1454		
<b>3. Otros flujos de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>1455</b>		
(+) Cobros de dividendos	1456		
(+) Cobros de intereses	1457		
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de inversión	1458		
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)</b>	<b>1490</b>	16.106	(1.034)
<b>1. Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:</b>	<b>1470</b>		9.407
(+) Emisión	1471		
(-) Amortización	1472		
(-) Adquisición	1473		
(+) Enajenación	1474		9.407
<b>2. Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:</b>	<b>1480</b>	16.948	(9.625)
(+) Emisión	1481	50.096	11.903
(-) Devolución y amortización	1482	(33.148)	(21.528)
<b>3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	<b>1485</b>	(842)	(816)
<b>4. Otros flujos de efectivo de actividades de financiación</b>	<b>1486</b>		
(-) Pagos de intereses	1487		
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de financiación	1488		
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>	<b>1492</b>		
<b>E) AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A + B + C + D)</b>	<b>1495</b>	7.189	9.834
<b>F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO</b>	<b>1499</b>	23.169	14.796
<b>G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E + F)</b>	<b>1500</b>	30.358	24.630

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

		PERIODO ACTUAL 30/06/2018	PERIODO ANTERIOR 30/06/2017
(+) Caja y bancos	1550	27.358	23.112
(+) Otros activos financieros	1552	3.000	1.518
(-) Menos: Descubiertos bancarios reintegrables a la vista	1553		
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>1600</b>	<b>30.358</b>	<b>24.630</b>



**IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

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

Uds.: Miles de euros

		PERIODO ACTUAL 30/06/2018	PERIODO ANTERIOR 30/06/2017
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>8435</b>	
(+) Cobros de explotación		8410	
(-) Pagos a proveedores y al personal por gastos de explotación		8411	
(-) Pagos de intereses		8421	
(-) Pagos de dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		8422	
(+) Cobros de dividendos		8430	
(+) Cobros de intereses		8423	
(+/-) Cobros/(Pagos) por impuesto sobre beneficios		8424	
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de explotación		8425	
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (1 + 2 + 3)</b>		<b>8460</b>	
<b>1. Pagos por inversiones:</b>		<b>8440</b>	
(-) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		8441	
(-) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias		8442	
(-) Otros activos financieros		8443	
(-) Otros activos		8444	
<b>2. Cobros por desinversiones:</b>		<b>8450</b>	
(+) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		8451	
(+) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias		8452	
(+) Otros activos financieros		8453	
(+) Otros activos		8454	
<b>3. Otros flujos de efectivo de actividades de inversión</b>		<b>8455</b>	
(+) Cobros de dividendos		8456	
(+) Cobros de intereses		8457	
(+/-) Otros flujos de actividades de inversión		8458	
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)</b>		<b>8490</b>	
<b>1. Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:</b>		<b>8470</b>	
(+) Emisión		8471	
(-) Amortización		8472	
(-) Adquisición		8473	
(+) Enajenación		8474	
<b>2. Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:</b>		<b>8480</b>	
(+) Emisión		8481	
(-) Devolución y amortización		8482	
<b>3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>8485</b>	
<b>4. Otros flujos de efectivo de actividades de financiación</b>		<b>8486</b>	
(-) Pagos de intereses		8487	
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de financiación		8488	
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		<b>8492</b>	
<b>E) AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A + B + C + D)</b>		<b>8495</b>	
<b>F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO</b>		<b>8499</b>	
<b>G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E + F)</b>		<b>8500</b>	
<b>COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO</b>			
(+) Caja y bancos		8550	
(+) Otros activos financieros		8552	
(-) Menos: Descubiertos bancarios reintegrables a la vista		8553	
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO</b>		<b>8600</b>	

**IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

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

Tabla 1:

COMBINACIONES DE NEGOCIOS U OTRAS ADQUISICIONES O AUMENTO DE PARTICIPACIÓN EN ENTIDADES DEPENDIENTES, NEGOCIOS CONJUNTOS Y/O INVERSIONES EN ASOCIADAS (PERIODO ACTUAL)						
Denominación de la entidad (o rama de actividad) adquirida o fusionada	Categoría	Fecha efectiva de la operación (dd-mm-aaaa)	Coste (neto) de la combinación (a)+ (b) (miles de euros)		% de derechos de voto adquiridos	% de derechos de voto totales en la entidad con posterioridad a la adquisición
			Importe (neto) pagado en la adquisición + otros costes directamente atribuibles a la combinación (a)	Valor razonable de los instrumentos de patrimonio neto emitidos para la adquisición de la entidad (b)		
INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.	Dependiente	08-06-2018	44.890	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	<b>2158</b>	2,50	0,05	849	2,50	0,05	849
Resto de acciones (sin voto, rescatables, etc)	<b>2159</b>						
<b>Dividendos totales pagados</b>	<b>2160</b>	2,50	0,05	849	2,50	0,05	849
a) Dividendos con cargo a resultados	<b>2155</b>	2,50	0,05	849	2,50	0,05	849
b) Dividendos con cargo a reservas o prima de emisión	<b>2156</b>						
c) Dividendos en especie	<b>2157</b>						

**IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

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

Uds.: Miles de euros

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

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				
Obligaciones y otros valores negociables	2077				
Derivados	2078				
Otros pasivos financieros	2079				
<b>Deudas a largo plazo/ Pasivos financieros no corrientes</b>	<b>2080</b>				
Deudas con entidades de crédito	2081				
Obligaciones y otros valores negociables	2082				
Derivados	2083				
Otros pasivos financieros	2084				
<b>Deudas a corto plazo/ Pasivos financieros corrientes</b>	<b>2085</b>				
<b>TOTAL INDIVIDUAL</b>	<b>2090</b>				
Deudas con entidades de crédito	2176				
Obligaciones y otros valores negociables	2177				
Derivados	2178				
Otros pasivos financieros	2179				
<b>Deudas a largo plazo/ Pasivos financieros no corrientes</b>	<b>2180</b>				
Deudas con entidades de crédito	2181				
Obligaciones y otros valores negociables	2182				
Derivados	2183				
Otros pasivos financieros	2184				
<b>Deudas a corto plazo/ Pasivos financieros corrientes</b>	<b>2185</b>				
<b>TOTAL CONSOLIDADO</b>	<b>2190</b>				

**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						
Valores representativos de deuda	5062						
Derivados	5063						
Otros activos financieros	5064						
<b>Largo plazo/ no corrientes</b>	<b>5065</b>						
Instrumentos de patrimonio	5066						
Valores representativos de la deuda	5067						
Derivados	5068						
Otros activos financieros	5069						
<b>Corto plazo/ corrientes</b>	<b>5070</b>						
<b>TOTAL INDIVIDUAL</b>	<b>5075</b>						
Instrumentos de patrimonio	5161						
Valores representativos de deuda	5162						
Derivados	5163						
Otros activos financieros	5164						
<b>Largo plazo/ no corrientes</b>	<b>5165</b>						
Instrumentos de patrimonio	5166						
Valores representativos de la deuda	5167						
Derivados	5168						
Otros activos financieros	5169						
<b>Corto plazo/ corrientes</b>	<b>5170</b>						
<b>TOTAL CONSOLIDADO</b>	<b>5175</b>						

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				
Obligaciones y otros valores negociables	5077				
Derivados	5078				
Otros pasivos financieros	5079				
<b>Deudas a largo plazo/ Pasivos financieros no corrientes</b>	<b>5080</b>				
Deudas con entidades de crédito	5081				
Obligaciones y otros valores negociables	5082				
Derivados	5083				
Otros pasivos financieros	5084				
<b>Deudas a corto plazo/ Pasivos financieros corrientes</b>	<b>5085</b>				
<b>TOTAL INDIVIDUAL</b>	<b>5090</b>				
Deudas con entidades de crédito	5176				
Obligaciones y otros valores negociables	5177				
Derivados	5178				
Otros pasivos financieros	5179				
<b>Deudas a largo plazo/ Pasivos financieros no corrientes</b>	<b>5180</b>				
Deudas con entidades de crédito	5181				
Obligaciones y otros valores negociables	5182				
Derivados	5183				
Otros pasivos financieros	5184				
<b>Deudas a corto plazo/ Pasivos financieros corrientes</b>	<b>5185</b>				
<b>TOTAL CONSOLIDADO</b>	<b>5190</b>				

**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	16.320	19.516	47.648	41.809
Exportación:	2215				
a) Unión Europea	2216				
b) Países O.C.D.E	2217				
c) Resto de países	2218				
<b>TOTAL</b>	<b>2220</b>	16.320	19.516	47.648	41.809

**Tabla 2:**

SEGMENTOS		Ingresos ordinarios					
		CONSOLIDADO					
		Ingresos ordinarios procedentes de clientes externos		Ingresos ordinarios entre segmentos		Total ingresos ordinarios	
		PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR	PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR	PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR
PROMOCIÓN INMOBILIARIA	2221	21.813	25.243			21.813	25.243
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	2222	5.866	4.987			5.866	4.987
CONSTRUCCIÓN	2223	17.986	10.483			17.986	10.483
CORPORATIVO	2224	1.983	1.096			1.983	1.096
	2225						
	2226						
	2227						
	2228						
	2229						
	2230						
(-) Ajustes y eliminaciones de ingresos ordinarios entre segmentos	2231						
<b>TOTAL</b>	<b>2235</b>	47.648	41.809			47.648	41.809

**Tabla 3:**

SEGMENTOS		Resultado	
		CONSOLIDADO	
		PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR
PROMOCIÓN INMOBILIARIA	2250	1.822	4.272
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	2251	3.394	2.242
CONSTRUCCIÓN	2252	661	812
CORPORATIVO	2253	(1.791)	(2.122)
	2254		
	2255		
	2256		
	2257		
	2258		
	2259		
Total resultado de los segmentos sobre los que se informa	2260	4.086	5.204
(+/-) Resultados no asignados	2261		
(+/-) Eliminación de resultados internos (entre segmentos)	2262		
(+/-) Otros resultados	2263		
(+/-) Impuesto sobre beneficios y/o resultado de operaciones interrumpidas	2264		
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>2270</b>	4.086	5.204

**IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

**15. PLANTILLA MEDIA**

		INDIVIDUAL		CONSOLIDADO	
		PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR	PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR
<b>PLANTILLA MEDIA</b>	<b>2295</b>	36	38	167	144
Hombres	<b>2296</b>	20	23	119	100
Mujeres	<b>2297</b>	16	15	48	44

**IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

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

ADMINISTRADORES:	Concepto retributivo:		Importe (miles euros)	
			PERIODO ACTUAL	PERIODO ANTERIOR
	Retribución fija	2310	238	95
	Retribución variable	2311	27	29
	Dietas	2312	149	164
	Atenciones estatutarias	2313		
	Operaciones sobre acciones y/u otros instrumentos financieros	2314		
	Otros	2315		24
	<b>TOTAL</b>	<b>2320</b>	414	312

**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	104	101

**IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

**17. TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS (1/2)**

Uds.: Miles de euros

OPERACIONES VINCULADAS		PERIODO ACTUAL				
		Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
<b>GASTOS E INGRESOS:</b>						
1) Gastos financieros	2340					
2) Contratos de gestión o colaboración	2341					
3) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	2342					
4) Arrendamientos	2343					
5) Recepción de servicios	2344		130			130
6) Compra de bienes (terminados o en curso)	2345					
7) Correcciones valorativas por deudas incobrables o de dudoso cobro	2346					
8) Pérdidas por baja o enajenación de activos	2347					
9) Otros gastos	2348					
<b>GASTOS (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9)</b>	<b>2350</b>		130			130
10) Ingresos financieros	2351					
11) Contratos de gestión o colaboración	2352			1.983		1.983
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			17.986		17.986
<b>INGRESOS (10 + 11 + 12 + 13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)</b>	<b>2360</b>			19.969		19.969

OTRAS TRANSACCIONES:		PERIODO ACTUAL				
		Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	2371					
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	2372					
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	2373					
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	2377					
Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	2374					
Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestataria)	2375					
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	2376					
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	2378					
Garantías y avales prestados	2381					
Garantías y avales recibidos	2382					
Compromisos adquiridos	2383					
Compromisos/Garantías cancelados	2384					
Dividendos y otros beneficios distribuidos	2386	396	35			431
Otras operaciones	2385					



**IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

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

Uds.: Miles de euros

OPERACIONES VINCULADAS		PERIODO ANTERIOR				
		Accionistas significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	Total
<b>GASTOS E INGRESOS:</b>						
1) Gastos financieros	6340					
2) Contratos de gestión o colaboración	6341					
3) Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	6342					
4) Arrendamientos	6343					
5) Recepción de servicios	6344		121			121
6) Compra de bienes (terminados o en curso)	6345					
7) Correcciones valorativas por deudas incobrables o de dudoso cobro	6346					
8) Pérdidas por baja o enajenación de activos	6347					
9) Otros gastos	6348					
<b>GASTOS (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9)</b>	<b>6350</b>		121			121
10) Ingresos financieros	6351					
11) Contratos de gestión o colaboración	6352			1.097		1.097
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			6.118		6.118
<b>INGRESOS (10 + 11 + 12 + 13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)</b>	<b>6360</b>			7.215		7.215

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	396	35			431
Otras operaciones	6385					

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



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

**(2) Cuentas anuales resumidas:**

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

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

**VI. INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO**

Contiene



Información adicional  
en fichero adjunto

## VII. INFORME DEL AUDITOR

El presente informe financiero semestral no ha sido auditado.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales  
Resumidos consolidados correspondientes  
al período de seis meses terminado el  
30 de junio de 2018

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

#### **a) Introducción**

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

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

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

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

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

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

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2017 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de abril de 2018.

**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 2017 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 2017 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 27 de julio de 2018, 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 2017. 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 2017.

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 2017.

**Entrada en vigor de nuevas normas contables**

Durante el primer semestre de 2018 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2018, 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 2018:*

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de
<b>Aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>		
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes	Nueva norma de reconocimiento de ingresos, sustituye a la NIC11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31.	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros	Sustituye los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	
Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados en acciones	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como 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.	
Modificación a la NIIF 4 Contratos de seguros	Permite a las entidades bajo el alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 ("overlay approach") o su exención temporal.	
Modificación a la NIC 40 Reclasificación de inversiones inmobiliarias	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	
NIIF 1 Adopción por primera vez de las NIIF	Eliminación de algunas exenciones a corto plazo (mejoras a la NIIF Ciclo 2014-2016)	
NIC 28 Inversiones en entidades asociadas y negocios conjuntos	Clarificación en relación con opción de valorar a valor razonable (mejoras a la NIIF Ciclo 2014-2016)	
CINIIF 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera	Esta interpretación establece la "fecha de transacción "a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	
NIIF 16 Arrendamientos	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en 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 NIIF 9 Características de cancelación anticipada con compensación negativa	Se permite la valoración a coste amortizado de algunos instrumentos financieros con características de pago anticipado permitiendo el pago de una cantidad menor que las cantidades no pagadas de capital e intereses.	

El único impacto significativo de la aplicación de estas normas, en concreto derivado de la aplicación inicial de la NIIF 9, es como consecuencia de que las modificaciones contractuales de los pasivos financieros que no determinan su baja en el balance se han contabilizado como un cambio de la estimación de los flujos contractuales del pasivo, manteniendo la tasa de interés efectiva original y ajustando su valor en libros en la fecha de la modificación, registrando la diferencia en la cuenta de resultados.

En 2016 el Grupo renegotió con determinadas entidades financieras algunos préstamos con garantía sobre inversiones inmobiliarias, que consistieron, principalmente, en una reducción del tipo de interés que se estaba aplicando sobre los citados préstamos. De acuerdo con lo previsto en la actual NIC 39, fueron consideradas como no sustanciales y, en

consecuencia, no requirieron la modificación del valor en libros de los pasivos financieros no dados de baja del balance. En relación con ello, el tratamiento previsto por la nueva NIIF 9 requiere determinar el nuevo valor del pasivo descontando los nuevos flujos de efectivo a la tasa de interés efectiva del pasivo antes de la negociación, registrando la diferencia entre el nuevo valor y el original en la cuenta de resultados consolidada. Como consecuencia de que el Grupo decidió no adoptar anticipadamente la nueva norma, optando por no reexpresar la información comparativa para el ejercicio 2017, el ajuste al importe en libros de estos pasivos financieros se ha reconocido a 1 de enero de 2018 (fecha de primera aplicación). El impacto a 1 de enero de 2018 de la disminución de los pasivos financieros y del correspondiente incremento de las reservas acumuladas ha sido de 5.802 miles de euros, sin considerar el consiguiente efecto fiscal.

*Normas e interpretaciones emitidas no vigentes*

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

<b>No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea en la fecha de publicación de este documento</b>		
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales	Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	Clarifica que se debe aplicar NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto si no se aplica el método de puesta en equivalencia.	
Mejoras a las NIIF Ciclo 2015-2017	Modificaciones de una serie de normas.	
Modificación de la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan	De acuerdo con las modificaciones propuestas, cuando se produce un cambio en un plan de prestación definida (por una modificación, reducción o liquidación), la entidad utilizará hipótesis actualizadas en la determinación del coste de los servicios y los intereses netos para el periodo después del cambio del plan.	
NIIF 17 Contratos de seguros	Reemplaza a la NIIF 4 recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2021

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 2017.

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 2018 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 2018 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2017.

#### **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 2017 se facilita información sobre los activos y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2018 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 2018 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 2017.

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

Junto con la información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos, la correspondiente al primer semestre de 2017 y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

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

Dadas las actividades a las que se dedican las Sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

#### **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 28 de abril de 2018 acordó, dentro de la distribución del resultado del ejercicio 2017, el pago de un dividendo de 0,11 euros por acción, habiéndose pagado un dividendo a cuenta de 0,05 euros por acción el 15 de enero pasado y un dividendo complementario de 0,06 euros por acción el 2 de julio pasado.

Con fecha 17 de julio de 2018 el Consejo de Administración de AIAF Mercado de Renta Fija acordó la incorporación al Mercado Alternativo de Renta Fija del documento base informativo de pagarés de Inmobiliaria del Sur, S.A., denominado "Programa de Emisión de Pagarés INSUR 2018", con un saldo vivo máximo de 35.000 miles de euros y fin de vigencia el 17 de julio de 2019. Este programa sustituye al anterior que tenía un saldo vivo máximo de 20.000 miles de euros y vigencia hasta el 17 de julio de 2018. La incorporación de este programa, al igual que el anterior, se ha realizado con el objetivo de diversificar las fuentes de financiación del circulante. Con fecha 26 de julio de 2018 se ha realizado una emisión, colocando pagarés por importe de 19.700 miles de euros, a un plazo de 3, 4, 6 y 12 meses.

#### **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 10 y 11 de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha y sobre las valoradas por el método de la participación.

## **3. Inmovilizado material**

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

Al 30 de junio de 2018 todos los elementos de inmovilizado material se encuentran debidamente asegurados y el coste neto que está afecto a garantías asciende a 1.376 miles de euros, siendo su valor de mercado al 31 de diciembre de 2017 de 3.700 miles de euros y el coste amortizado de los préstamos garantizados con estos activos de 2.107 miles de euros al 30 de junio de 2018.

## **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 2018 derivados del alquiler de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 5.866 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 2018 no se han producido pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias.

El valor razonable de todas las inversiones inmobiliarias del Grupo, destinadas tanto al arrendamiento como al uso propio, en explotación o en construcción asciende al 30 de junio de 2018 a 301.465 miles de euros, conforme a la valoración realizada para estos activos a 31 de diciembre de 2017 por la firma CBRE Valuation Advisory, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4630. Los Administradores entienden que no ha habido circunstancias en este primer semestre de 2018 que modifiquen el valor esas valoraciones.

Al 30 de junio de 2018 el 22,26% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias y los inmuebles de uso propio de la Sociedad del Grupo se encuentra libre de cargas y todos los inmuebles se encuentran debidamente asegurados.

## **5. Existencias**

La composición de las existencias del Grupo al 30 de junio de 2018 es la siguiente:

	Miles de euros				
	31.12.2017	Adiciones	Retiros	Trasposos	30.06.2018
Edificios adquiridos	1.197	791	(791)	(1.110)	87
Terrenos y solares	42.025	12.913	(2.752)	(2.887)	49.299
Obra en curso de construcción de ciclo largo	21.388	2.798	-	2.887	27.073
Obra en curso de construcción de ciclo corto	32.033	8.064	-	(26.843)	13.254
Edificios construidos	31.887	354	(17.063)	23.036	38.214
Deterioros de terrenos y solares	(5.870)	-	1.141	-	(4.729)
Deterioros de obra en curso	(3.327)	-	-	3.327	-
Deterioros de edificios construidos	(3.432)	-	1.177	(2.856)	(5.111)
Anticipos a proveedores	35	410	(10)	-	435
<b>Total</b>	<b>115.936</b>	<b>25.330</b>	<b>(28.298)</b>	<b>(4.446)</b>	<b>118.522</b>

Los compromisos de venta de promociones contraídos por el Grupo con clientes al 30 de junio de 2018 ascienden a 65.209 miles de euros, de los cuales 13.720 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 2018 registran “Existencias – Terrenos y Solares”, netas de deterioros, por importe de 44.570 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 en diciembre de 2017. En todos los casos, las tasaciones fueron 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 2018 no se han producido circunstancias en el mercado que motiven una actualización de las valoraciones de diciembre de 2017.

Respecto a las existencias de promociones en curso y de producto terminado el Grupo cuenta con valoraciones al 31 de diciembre de 2017 y con testigos de mercado de las ventas realizadas 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. Patrimonio neto**

### **a) Capital emitido**

El capital social al 30 de junio de 2018 está formado por 16.971.847 acciones de 2 euros de valor nominal cada una de ellas.

### **b) Acciones propias**

Al 30 de junio de 2018 la Sociedad Dominante posee 132.411 acciones propias representativas del 0,78% de su capital social.

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

Al 30 de junio de 2018 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito y otros acreedores financieros según el siguiente detalle:

	Límite	Pasivo no corriente	Pasivo corriente		Total
			con vencimiento a largo plazo	con vencimiento a corto plazo	
Pagarés MARF	20.000	-	-	19.880	19.880
Pólizas de crédito	17.800	5.101	-	9.695	14.796
Pagos financiados	6.300	-	-	2.713	2.713
Préstamos hipotecarios subrogables	78.137	-	32.475	554	33.029
Préstamos hipotecarios sobre solares	15.428	-	12.459	2.969	15.428
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	119.883	110.578	-	9.305	119.883
Otros préstamos	6.397	3.264	-	3.133	6.397
Arrendamiento financiero	-	40	-	5	45
Intereses devengados no vencidos	-	-	-	231	231
<b>Total</b>	-	<b>118.983</b>	<b>44.934</b>	<b>48.485</b>	<b>212.402</b>

Del importe de los préstamos hipotecarios sobre existencias dispuestos al 30 de junio de 2018, 33.029 miles de euros corresponden a inmuebles pendientes de entrega y subrogación por parte de los compradores y 15.428 miles de euros a préstamos hipotecarios sobre solares.

Al 30 de junio de 2018 el importe de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos asciende a 45.108 miles de euros, de los cuales 21.463 miles de euros se corresponden con disposiciones pendientes por certificaciones de obra y 23.645 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 2018) y de mercado (según valoración al 31 de diciembre de 2017), ascienden a 36.385 y 67.115 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 2018 asciende a 32.071 miles de euros.

La estructura de riesgo financiero a 30 de junio de 2018 es la siguiente: de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 212.402 miles de euros, 40.447 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

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

## **8. Instrumentos financieros derivados**

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

El derivado contratado por el Grupo y vigente al 30 de junio de 2018 y su valor razonable a esta fecha es el siguiente:

Sociedad	Instrumento	Vencimiento	Tipo CAP	Miles de euros		
				Nominal	Prima	Valor razonable
Inmobiliaria del Sur, S.A.	CAP	05/05/2024	2,25% (*)	50.000	529	248

(\*) Sobre Euribor 12 meses

## 9. Provisiones y pasivos contingentes

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

	Miles de euros				
	31.12.2017	Dotaciones	Aplicaciones por pago	Aplicaciones por exceso	30.06.2018
Provisiones para riesgos y compromisos contingentes:					
Impuestos	1.828	359	(246)	(233)	1.708
Responsabilidades	59	-	-	-	59
<b>Provisiones</b>	<b>1.887</b>	<b>359</b>	<b>(246)</b>	<b>(233)</b>	<b>1.767</b>

Durante el primer semestre de 2018 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 2018 no es significativo en relación con los presentes Estados financieros semestrales resumidos consolidados.

## 10. Importe neto de la cifra de negocio

La distribución del importe neto de la cifra de negocios consolidada al 30 de junio de 2018 es como sigue:

	Miles de euros
Ventas de edificios	21.813
Arrendamiento de inmuebles	5.866
Construcción	17.986
Prestación de servicios	1.983
<b>Total</b>	<b>47.648</b>

Al 30 de junio de 2018 el Grupo mantiene una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 62.510 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 2.699 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 13.720 miles de euros al 30 de junio de 2018, 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 2018 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.

#### **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 30 de abril de 2018 con registro de entrada nº264995 en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2018 aprobó la política de remuneraciones de los consejeros para los ejercicios 2018, 2019 y 2020, 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 2018

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

#### **a) Introducción**

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

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

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

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

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

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2017 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de abril de 2018.



**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 27 de julio de 2018, 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 2017.

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 2018 o en ejercicios posteriores; lo que se haría, en el caso de ser preciso y conforme a lo establecido en la Norma de valoración 22ª. *Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables*, de forma prospectiva y su efecto se imputará, según la naturaleza de la operación de que se trate, como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio o, cuando proceda, directamente en el patrimonio neto.

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2017.

**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 2017 se facilita información sobre los activos y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2018 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 2018 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 2017.

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

Junto con la información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos, la correspondiente al primer semestre de 2017 y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

Con fecha 28 de abril de 2018, la Junta General Ordinaria de Accionistas ha aprobado el proyecto formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad para la segregación con traspaso en bloque, por sucesión universal, de parte de su patrimonio, la unidad económica relativa a la actividad de arrendamiento, a favor de una sociedad beneficiaria de nueva creación, participada íntegramente por la misma, denominada Insur Patrimonial, S.L.U..

Tras los perceptivos anuncios la escritura de segregación fue otorgada con fecha 8 de junio de 2018 e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 12 de junio de 2018.

De acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, las participaciones sociales de la sociedad beneficiaria han sido registradas por la Sociedad como una inversión en Insur Patrimonial, S.L.U. por 44.890 miles de euros, importe equivalente a la diferencia del valor contable de los activos y pasivos segregados en las cuentas anuales consolidadas en la fecha a partir de la cual la segregación ha tenido efectos contables (1 de enero de 2018), sin registrar, por tanto, resultado contable alguno en la operación.

La relación y valoración de los activos y pasivos segregados referentes a la unidad económica de la actividad son los siguientes:

<b>ACTIVOS</b>	<b>Miles de euros</b>	<b>PASIVOS</b>	<b>Miles de euros</b>
Instalaciones técnicas	111	Deudas intragrupo (*)	52.077
Inversiones inmobiliarias	101.576	Deudas con entidades de crédito	2.932
Activos financieros no corrientes	1.148	Pasivos financieros no corrientes	1.472
Activos por impuesto diferido	634	Pasivos por impuesto diferido	2.918
Otras cuentas a cobrar	969	Otras cuentas a pagar	149
<b>Total</b>	<b>104.438</b>	<b>Total</b>	<b>59.548</b>

(\*) Por importe de la financiación bancaria genérica de Inmobiliaria del Sur, S.A. que corresponde a la actividad patrimonial.

Igualmente de acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, Insur Patrimonial, S.L.U., como sociedad beneficiaria, ha registrado los elementos patrimoniales segregados por los mismos importes antes indicados.

#### **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 2018.

#### **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 28 de abril de 2018 acordó, dentro de la distribución del resultado del ejercicio 2017, el pago de un dividendo de 0,11 euros por acción, habiéndose pagado un dividendo a cuenta de 0,05 euros por acción el 15 de enero pasado y un dividendo complementario de 0,06 euros por acción el 2 de julio pasado.

Con fecha 17 de julio de 2018 el Consejo de Administración de AIAF Mercado de Renta Fija acordó la incorporación al Mercado Alternativo de Renta Fija del documento base informativo de pagarés de Inmobiliaria del Sur, S.A., denominado "Programa de Emisión de Pagarés INSUR 2018", con un saldo vivo máximo de 35.000 miles de euros y fin de vigencia el 17 de julio de 2019. Este programa sustituye al anterior que tenía un saldo vivo máximo de 20.000 miles de euros y vigencia hasta el 17 de julio de 2018. La incorporación de este programa, al igual que el anterior, se ha realizado con el objetivo de diversificar las fuentes de financiación del circulante. Con fecha 26 de julio de 2018 se ha realizado una emisión, colocando pagarés por importe de 19.700 miles de euros, a un plazo de 3, 4, 6 y 12 meses.

#### **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 los activos con fines administrativos de que dispone la Sociedad.

Al 30 de junio de 2018 todos los elementos de inmovilizado material se encuentran debidamente asegurados y el coste neto que está afecto a garantías asciende a 1.376 miles de euros, siendo su valor de mercado al 31 de diciembre de 2017

de 3.700 miles de euros y el coste amortizado de los préstamos garantizados con estos activos de 2.107 miles de euros al 30 de junio de 2018.

### **3. Inversiones inmobiliarias**

Este epígrafe recoge los valores netos de inmuebles que se han arrendado durante el primer semestre de 2018 y que se encontraban registrados al cierre del ejercicio 2017 en los epígrafes de Inmovilizado material o Existencias. Al 30 de junio de 2018 todos ellos se encuentran debidamente asegurados y el coste neto que está afecto a garantías asciende a 519 miles de euros, siendo su valor de mercado al 31 de diciembre de 2017 de 1.550 miles de euros y el coste amortizado de los préstamos garantizados con estos activos de 328 miles de euros al 30 de junio de 2018.

Como se indica en la Nota 1.f) en el primer semestre de 2018, aunque con efectos contables desde el 1 de enero de 2018, se ha producido la segregación de la rama de actividad patrimonial de la Sociedad, traspasando todos los activos excepto los anteriormente indicados a una nueva sociedad denominada Insur Patrimonial, S.L.U., de la que la Sociedad es socio único.

### **4. Existencias**

La composición de las existencias de la Sociedad al 30 de junio de 2018 es la siguiente:

	Miles de euros				
	31.12.2017	Adiciones	Retiros	Traspasos	30.06.2018
Edificios adquiridos	1.197	791	(791)	(1.110)	87
Terrenos y solares	14.515	12.787	(5.639)	-	21.663
Obra en curso de construcción de ciclo corto	9.577	1.415	-	(10.992)	-
Edificios construidos	23.172	425	(11.895)	10.992	22.694
Deterioros de terrenos y solares	(1.142)	-	1.142	-	-
Deterioros de obra en curso	(3.327)	-	-	3.327	-
Deterioros de edificios construidos	(2.580)	-	1.177	(3.327)	(4.730)
Anticipos a proveedores	18	345	(10)	-	353
<b>Total</b>	<b>41.430</b>	<b>15.763</b>	<b>(16.016)</b>	<b>(1.110)</b>	<b>40.067</b>

Los compromisos de venta de promociones contraídos por la Sociedad con clientes al 30 de junio de 2018 ascienden a 11.345 miles de euros, de los cuales 3.269 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 2018 registran "Existencias – Terrenos y Solares" por importe de 21.663 miles de euros. Para explicar las evidencias tomadas y concluir que el valor de mercado es superior al coste, se realizaron valoraciones sobre la totalidad de terrenos y solares a diciembre de 2017. En todos los casos, las tasaciones fueron 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 2018 no se han producido circunstancias en el mercado que motiven una actualización de las valoraciones de diciembre de 2017.

Respecto a las existencias de promociones en curso y de producto terminado la Sociedad cuenta con valoraciones al 31 de diciembre de 2017 y con testigos de mercado de las ventas realizadas 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. Patrimonio neto**

### **a) Capital emitido**

El capital social al 30 de junio de 2018 está formado por 16.971.847 acciones de 2 euros de valor nominal cada una de ellas.

### **b) Acciones propias**

Al 30 de junio de 2018 la Sociedad posee 132.411 acciones propias representativas del 0,78% de su capital social.

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

Al 30 de junio de 2018 la Sociedad mantiene deudas con entidades de crédito y otros acreedores financieros según el siguiente detalle:

	Miles de euros				
	Límite	Pasivo no corriente	Pasivo corriente		Total
			con vencimiento a largo plazo	con vencimiento a corto plazo	
Pagarés MARF	20.000	-	-	19.880	19.880
Pólizas de crédito	14.000	2.026	-	6.633	8.659
Pagos financiados	3.000	-	-	107	107
Préstamos hipotecarios subrogables	16.204	-	11.436	470	11.906
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	89.761	88.289	-	6.872	95.161
Otros préstamos	2.293	-	-	2.293	2.293
Intereses devengados no vencidos	-	-	-	132	132
<b>Total</b>	-	<b>90.315</b>	<b>11.436</b>	<b>36.387</b>	<b>138.138</b>

El importe de los préstamos hipotecarios sobre existencias dispuestos al 30 de junio de 2018 corresponde a inmuebles pendientes de entrega y subrogación por parte de los compradores.

Al 30 de junio de 2018 el importe de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos asciende a 4.298 miles de euros, de los cuales 1.281 miles de euros se corresponden con disposiciones pendientes por certificaciones de obra y 3.017 miles de euros se corresponden con disposiciones vinculadas a entregas de viviendas.

Adicionalmente, la Sociedad dispone de terrenos y solares y promociones sin financiación asociada cuyo valor de coste neto de deterioros al 30 de junio de 2018 asciende a 21.787 miles de euros.

La estructura de riesgo financiero a 30 de junio de 2018 es la siguiente: de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 138.138 miles de euros, 35.878 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

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

## **7. Instrumentos financieros derivados**

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

El derivado contratado por la Sociedad y vigente al 30 de junio de 2018 y su valor razonable a esta fecha es el siguiente:

Instrumento	Vencimiento	Tipo CAP	Miles de euros		
			Nominal	Prima	Valor razonable
CAP	05/05/2024	2,25% (*)	50.000	529	248

(\*) Sobre Euribor 12 meses

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

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

	Miles de euros				
	31.12.2017	Dotaciones	Aplicaciones por pago	Aplicaciones por exceso	30.06.2018
Provisiones para riesgos y compromisos contingentes:					
Impuestos	1.549	249	(210)	(200)	1.388
Responsabilidades	59	-	-	-	59
<b>Provisiones</b>	<b>1.608</b>	<b>249</b>	<b>(210)</b>	<b>(200)</b>	<b>1.447</b>

Durante el primer semestre de 2018 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 2018 no es significativo en relación con los presentes Estados financieros semestrales resumidos.

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

La distribución del importe neto de la cifra de negocios al 30 de junio de 2018 es como sigue:

	Miles de euros
Ventas de edificios	14.790
Arrendamiento de inmuebles	18
Construcción	26
Otros ingresos	1.486
<b>Total</b>	<b>16.320</b>

Al 30 de junio de 2018 la Sociedad mantiene una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 10.960 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 385 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 3.269 miles de euros al 30 de junio de 2018, 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 2018 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.

#### **10. 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 30 de abril de 2018 con registro de entrada nº264995 en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2018 aprobó la política de remuneraciones de los consejeros para los ejercicios 2018, 2019 y 2020, 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 2018

### **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 2018	1S 2017	
Cifra de negocio	47.648	41.809	13,97
Promoción	21.813	25.243	(13,59)
Arrendamientos	5.866	4.987	17,63
Construcción	17.986	10.482	71,59
Gestión y comercialización	1.983	1.097	80,76
EBITDA	8.366	9.367	(10,69)
EBITDA ajustado	6.448	8.131	(20,70)
Beneficio de explotación	6.981	8.057	(13,35)
Resultado financiero	(3.128)	(2.575)	(17,68)
Resultados de entidades valoradas por el método de la participación	233	(278)	
Resultado antes de impuestos	4.086	5.204	(21,48)
Resultado después de impuestos	3.076	3.814	(19,35)

La cifra de negocio del primer semestre de 2018 se ha situado en 47.648 miles de euros, lo que supone un incremento del 13,97% 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 21.813 miles de euros, con un decremento del 13,59% respecto de la obtenida en el mismo período del ejercicio anterior. A 30 de junio de 2018, el Grupo cuenta con compromisos de venta formalizados con clientes por importe de 65.209 miles de euros (52.329 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior), de los que 38.910 miles de euros corresponden a inmuebles de promociones cuya entrega tendrá lugar previsiblemente en el segundo semestre del presente ejercicio (20.490 miles de euros previsto entregar en el mismo periodo del ejercicio anterior). Adicionalmente, el Grupo cuenta con compromisos de venta formalizados con clientes, en promociones desarrolladas por sociedades consideradas como negocios conjuntos, por importe de 153.149 miles de euros (44.322 miles de euros al 30 de junio de 2017), importe que ponderado en función de su participación en estas sociedades asciende a 76.518 miles de euros (21.788 miles de euros al 30 de junio de



2017). De estos compromisos de ventas, 39.052 miles de euros corresponden a promociones que estarán en condiciones de entrega durante el segundo semestre de este ejercicio.

- La cifra de negocio de la actividad de arrendamientos se ha situado en 5.866 miles de euros, con un incremento del 17,63% respecto a la alcanzada en el mismo período de 2017 (4.987 miles de euros). El Grupo mantiene su capacidad para realquilar superficies. En este sentido, durante este semestre el Grupo ha suscrito nuevos contratos de arrendamiento por una superficie global de 5.488 m<sup>2</sup>. La tasa de ocupación al 30 de junio de 2018 es del 77,5%, frente 76,0% al cierre del ejercicio anterior.
- La cifra de negocio de la actividad de construcción ha ascendido a 17.986 miles de euros, con un incremento del 71,59% respecto de la alcanzada en el mismo período del ejercicio precedente.
- La cifra de negocio de la actividad de gestión inmobiliaria ha sido de 1.983 miles de euros, con un incremento del 80,76% respecto de la obtenida en el mismo período del ejercicio anterior.

El resultado de explotación se ha situado en 6.981 miles de euros, con un decremento del 13,35% respecto al obtenido en el mismo período del ejercicio anterior (8.057 miles de euros). El resultado de explotación al 30 de junio de 2018 incluye resultados por venta de inversiones inmobiliarias por importe de 1.918 miles de euros, frente a 1.236 miles de euros en el primer semestre de 2017. Este decremento del resultado de explotación se debe principalmente a la mayor contribución a la cifra de negocio de la actividad de construcción en este semestre respecto al mismo período del ejercicio anterior (37,75% en el primer semestre de 2018 frente a 25,07% en el primer semestre de 2017), dado que esta actividad es la de menor margen de todas las realizadas por el Grupo.

El Ebitda ha ascendido a 8.366 miles de euros, con un decremento del 10,69% con respecto al obtenido en el mismo período del ejercicio anterior (9.367 miles de euros) por el mismo motivo del descenso del resultado de explotación.

El resultado de entidades valoradas por el método de la participación ha mejorado sensiblemente, pasando de un resultado negativo por importe de 278 miles de euros en el primer semestre del ejercicio anterior a un resultado positivo de 233 miles de euros en el primer semestre de este ejercicio. Conforme avance el ejercicio el resultado de este epígrafe seguirá aumentando en línea con las entregas de las primeras promociones de sociedades consideradas negocios conjuntos, sociedades que se han potenciado con el nuevo Plan Estratégico del Grupo.

El resultado financiero negativo del Grupo ha aumentado respecto del mismo período del ejercicio precedente, pasando de un resultado financiero negativo de 2.575 miles de euros a un resultado también negativo de 3.128 miles de euros. El resultado financiero negativo ha aumentado, por tanto, en un 17,68%. Este incremento del resultado financiero negativo se ha debido fundamentalmente a la aplicación de la NIIF 9 por importe de 402 miles de euros (véase Nota 2 a) de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2017).

El resultado antes de impuestos se ha situado en 4.086 miles de euros, frente a 5.204 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior, lo que supone un decremento del 21,48%. Por su parte, el resultado después de impuestos se ha situado en 3.076 miles de euros (3.814 miles de euros en el primer semestre del ejercicio anterior), lo que supone un decremento del 19,35%. En este decremento de los resultados ha influido notablemente la menor entrega de viviendas respecto del mismo período del ejercicio anterior, situación que revertirá en el segundo semestre del ejercicio al concentrarse en él el grueso de las entregas. En este sentido el Grupo cuenta con compromisos de venta formalizados con clientes por importe de 38.910 miles de euros correspondientes a promociones cuya entrega tendrá lugar previsiblemente en el segundo semestre del ejercicio. Adicionalmente, como se ha indicado con anterioridad, de los 153.149 miles de euros de compromisos de venta formalizados a través de sociedades consideradas negocios conjuntos, 39.052 se corresponden con promociones que estarán en condiciones de entrega durante el segundo semestre de este ejercicio y que mejorará sensiblemente el resultado de las sociedades valoradas por el método de la participación, y con ello el resultado 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 2018, ha acometido nuevas inversiones en la adecuación de sus inversiones inmobiliarias por importe de 2.257 miles de euros y en compra de solares y ejecuciones de obra de promociones por importe de 24.129 miles de euros. En total, inversiones por importe de 26.386 miles de euros.

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

### **Actividad de arrendamientos.**

La cifra de negocio de la actividad de arrendamientos se ha situado en 5.866 miles de euros, frente a 4.987 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 17,63%. No obstante la reducción de las superficies disponibles, el Grupo sigue manteniendo su capacidad para realquilar nuevos espacios y así, durante el primer semestre de este ejercicio se han formalizado nuevos contratos por una superficie total de 5.488 m<sup>2</sup>. En fechas posteriores al cierre y hasta la fecha de redacción de este informe se han formalizado nuevos contratos de arrendamiento que totalizan una superficie de 2.586,61 m<sup>2</sup>. En total, la nueva superficie comercializada hasta la fecha en el ejercicio 2018 asciende a 8.074,61 m<sup>2</sup>, en línea con los 14.100 m<sup>2</sup> comercializados durante el ejercicio 2017.

La tasa de ocupación ha mejorado en 1,5 puntos, pasando del 76% al cierre del ejercicio anterior al 77,5% al cierre del primer semestre de 2018.

El arrendamiento de nuevas superficies no suele tener un impacto inmediato en la cifra de negocio dados los periodos de carencia por obras de personalización y acondicionamiento de los espacios. En este sentido, indicar que la renta anualizada de los contratos en vigor a 30 de junio de 2018, incluyendo la estimación de la cifra de negocio de la filial Parking Insur, S.A.U., por arrendamiento de plazas de aparcamiento, es de 12.854 miles de euros.

### **Actividad de promoción.**

La cifra de negocio de la actividad de promoción se ha situado en 21.813 miles de euros, frente a 25.243 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior, lo que representa un decremento del 13,59%.

Durante el primer semestre de 2018 el Grupo ha entregado 125 viviendas, 4 locales y 1 oficina en diferentes promociones situadas en Sevilla, Dos Hermanas (Sevilla), Málaga y Marbella (Málaga) principalmente.

La cifra de preventas del Grupo a 30 de junio de 2018 asciende a 65.209 miles de euros, frente a 52.329 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 24,61%. De estas preventas, 38.910 miles de euros corresponden a inmuebles de promociones cuya entrega tendrá lugar previsiblemente en el segundo semestre del ejercicio.

Teniendo en cuenta el objetivo del Plan Estratégico de canalizar gran parte de la actividad de promoción a través de joint ventures con terceros, este incremento se ha visto amplificado con las preventas formalizadas por las sociedades a través de las que se realizan estos negocios conjuntos, preventas que ascienden a 30 de junio de 2018 a 153.149 miles de euros, frente a 44.322 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 245,54%. De estas preventas, 39.052 miles de euros corresponden a promociones que estarán en condiciones de entrega durante el segundo semestre del ejercicio.

El total de preventas asciende por tanto a 218.358 miles de euros, frente a 96.651 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 125,92%.

Las ventas comerciales (compromisos de ventas formalizadas con clientes) realizadas por las sociedades del Grupo y los negocios conjuntos durante este primer semestre de 2018 ascienden a 101.823 miles de euros, frente a 45.647 miles de euros formalizadas durante el primer semestre de ejercicio anterior.

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

1º.- El Grupo cuenta con una cartera de 6 promociones propias, ya en construcción, que totalizan 288 viviendas, 37.818 m<sup>2</sup> de edificabilidad y un volumen de ventas estimado de 88.400 miles de euros. Adicionalmente, cuenta con una parcela de uso residencial para promover 48 viviendas, que totalizan 7.352 m<sup>2</sup> de edificabilidad y un volumen de venta de 27.200 miles de euros. Esta promoción está prevista iniciar sus obras en 2019.

2º.- A través de JVs con terceros, sociedades consideradas negocios conjuntos y que consolidan por el método de la participación, cuenta con una cartera de 8 promociones ya en construcción, con un total de 555 viviendas, 82.737 m<sup>2</sup> de edificabilidad y un volumen de ventas estimado de 182.000 miles de euros y durante el segundo semestre de este ejercicio va a iniciar la construcción de 5 nuevas promociones, con 263 viviendas, 39.335 m<sup>2</sup> de edificabilidad y un volumen de ventas estimado de 71.000 miles de euros.

Y a través de estas sociedades tiene en desarrollo otros 6 proyectos, en distintas fases, que totalizan 417 viviendas, 59.138 m<sup>2</sup> de edificabilidad y un volumen de ventas estimado de 101.000 miles de euros.

3º.- En total, entre promociones propias y a través de JVs, en distintas fases de desarrollo, cuenta con una cartera de 26 promociones, 13 en Andalucía Occidental, 9 en Málaga y Costal del Sol y 4 en Madrid, que totalizan 1.571 viviendas, 226.380 m<sup>2</sup> de edificabilidad y un volumen de ventas estimado de 469.400 miles de euros.

4º.- Está desarrollando también (ya en construcción), a través de su participada IDS Madrid Manzanares, S.A. un parque empresarial en Madrid Río, junto al campus Google y la actuación urbanística Mahou Calderón, con una edificabilidad de más de 28.000 m<sup>2</sup> y una inversión de 69.000 miles de euros, dividido en dos edificios de oficinas de 14.000 m<sup>2</sup> aproximadamente cada uno de ellos. En el primer semestre de 2018 se ha formalizado la financiación de este proyecto. En marzo de 2018 se ha vendido, llave en mano, el futuro edificio Sur -actualmente en desarrollo- del Parque Empresarial Río 55 de Madrid a un fondo gestionado por AEW (EuropeValue Investors Fund).

5º.- Y finalmente, cuenta con una cartera de solares y suelo, en sus distintas fases de desarrollo, con una edificabilidad aproximada de 95.000 m<sup>2</sup> para 880 viviendas estimadas, 30.000 m<sup>2</sup> edificables de uso hotelero y 8.238 m<sup>2</sup> edificables de uso terciario. Adicionalmente el Grupo, a través de sus negocios conjuntos, cuenta con opciones de compra a largo plazo sobre doce parcelas, con una edificabilidad de 208.148 m<sup>2</sup> para 1.772 viviendas.

#### **Actividad de construcción.**

La cifra de negocio de la actividad de construcción se ha situado en 17.986 miles de euros, frente a 10.482 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior, lo que representa un incremento de 71,59%.

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

En la actualidad se están construyendo 288 viviendas de promociones propias y 555 viviendas a través de JVs y está previsto el inicio de las obras de construcción de 263 viviendas adicionales en el segundo semestre de 2018.

Se está construyendo también para la sociedad conjunta IDS Madrid Manzanares S.L. el parque empresarial Río 55, junto a la actuación Mahou Calderón, compuesto por dos edificios de oficinas con una superficie sobre rasante de 28.000 m<sup>2</sup>.

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

La cifra de negocio de la actividad de gestión y comercialización se ha situado en 1.983 miles de euros, frente a 1.097 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior, lo que representa un incremento del 80,76%.

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

Actualmente se gestionan proyectos para JVs y terceros con un volumen de 979 viviendas y dos edificios de oficinas de 28.000 m<sup>2</sup> en Madrid.

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

Principales magnitudes del balance de situación consolidado:

	Miles de euros	
	30.06.2018	31.12.2017
Inversiones inmobiliarias	137.093	133.644
Inversiones financieras en negocios conjuntos	30.949	32.957
Existencias	118.522	115.936
Deudores y otras cuentas a cobrar	28.524	18.195
Otros activos	29.507	24.354
Efectivo y otros medios líquidos	30.358	23.169
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>374.953</b>	<b>348.255</b>
Patrimonio neto (*)	98.796	92.399
Deudas con entidades de crédito	192.521	196.401
Otros pasivos financieros	19.881	4.345
Proveedores, acreedores y cuentas a pagar	42.186	34.966
Otros pasivos	21.569	20.144
<b>TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO</b>	<b>374.953</b>	<b>348.255</b>

(\*) El patrimonio neto, considerando las plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio, netas de impuestos (25%), asciende a 218.140 miles de euros.

La deuda financiera neta del Grupo asciende a 182.044 miles de euros, frente a 177.577 miles de euros al cierre del ejercicio anterior, con un incremento del 2,51%.

El pasivo financiero presenta la siguiente distribución:

	Miles de euros
Pasivo financiero no corriente	118.983
Pasivo financiero corriente con vto. a largo plazo	44.934
Pasivo financiero corriente con vto. a corto plazo	48.485
	<b>212.402</b>

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

El Grupo tiene implementada una política de control y gestión del riesgo y no ha identificado riesgos no cubiertos al 30 de junio de 2018 en el contexto actual en que el mercado inmobiliario está en franca recuperación y en el que el Grupo dispone directamente y a través de las JVs en las que participa al 50% de suelos para desarrollar 1.571 viviendas en el periodo 2018-2021. Igualmente, aunque el sistema financiero como consecuencia de su alta exposición al sector inmobiliario durante el anterior ciclo expansivo todavía mantiene ciertas restricciones crediticias a nivel sectorial y está aplicando criterios de financiación al sector más rigurosos y racionales, Grupo Insur está obteniendo regularmente la financiación necesaria para el desarrollo de todos sus proyectos, como se pone de manifiesto con las inversiones realizadas en sus distintos segmentos de actividad.

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

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

### **Riesgo de liquidez.**

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

La situación del mercado inmobiliario presenta claros signos de mejora, lo que se ha traducido también en la disposición del sistema financiero a la concesión de financiación al sector bajo unas premisas más exigentes, pero que están permitiendo al Grupo la financiación de sus proyectos, con base en:

1º.- El LTV o relación entre deuda financiera neta (182.044 miles de euros) y el GAV o valor bruto de los activos (427.355 miles de euros) es del 42,6% (41,9% al cierre del ejercicio anterior), calculando las inversiones inmobiliarias destinadas a arrendamiento o uso propio por su valor razonable, según valoración realizada a 31 de diciembre de 2017 por CBRE, y los activos afectos a la actividad de promoción, por su valor de mercado, según valoración efectuada a 31 de diciembre de 2017 por CBRE, corregido por las inversiones realizadas en el primer semestre a precio de coste. En el anterior importe de 427.355 miles de euros no se incluye el valor razonable de las inversiones inmobiliarias y existencias en sociedades consideradas negocios conjuntos, en las que el Grupo participa en un 50% y que consolidan por el método de la participación. El valor razonable de estas inversiones inmobiliarias y existencias según valoración efectuada a 31 de diciembre de 2017 por CBRE, corregido por las inversiones realizadas en el primer semestre a precio de coste asciende a 176.941 miles de euros, ascendiendo, por tanto, a 88.471 miles de euros el GAV correspondiente a su participación al 50%. Por su parte, la deuda financiera neta de estas sociedades asciende a 46.032 miles de euros, ascendiendo por tanto, a 23.016 miles de euros la deuda financiera neta correspondiente a su participación del 50%. En consecuencia el valor bruto de los activos totales, incluyendo el 50% de los negocios conjuntos, asciende a 515.825 miles de euros y la deuda financiera neta, incluyendo el 50% de la correspondiente a los negocios conjuntos, a 205.060 miles de euros. Por tanto, incluyendo GAV y la deuda financiera neta de las sociedades consideradas negocios conjuntos, por el 50% de participación del Grupo, el LTV se sitúa en el 39,8%.

El NAV (valor bruto de los activos neto de deuda financiera) incorporando el correspondiente a la participación del 50% en las sociedades consideradas negocios conjuntos (65.454 miles de euros), asciende a 310.765 miles de euros.

2º.- El 70,54% del valor bruto de sus activos (GAV) está conformado por inversiones inmobiliarias (activos destinados a arrendamientos), activos que, además, presentan unas plusvalías latentes, por diferencia entre su valor razonable, según tasación realizada a 31 de diciembre de 2017, y su valor de coste, por importe de 159.125 miles de euros.

3º.- Dispone de inmuebles para arrendamiento y uso propio con un valor de coste (al 30 de junio de 2018) y de mercado (a 31 de diciembre de 2017, según valoración realizada por CBRE) libres de cargas y sin financiación asociada, por importe de 36.385 miles de euros y 67.115 miles de euros, respectivamente, y dispone asimismo de terrenos, solares y promociones, con un valor de coste, neto de deterioros, por importe de 32.071 miles de euros libres de cargas y sin ninguna financiación asociada.

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

1º.- Que el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes, por importe de 30.358 miles de euros y presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 30.767 miles de euros. Cuenta igualmente con disponible en pólizas de crédito por importe de 3.004 miles de euros.

2º.- Que el Grupo dispone de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos por importe de 45.108 miles de euros, de los cuales 21.463 miles de euros se corresponden a disposiciones pendientes de financiar la ejecución de las obras y 23.645 miles de euros a disposiciones vinculadas a entregas de viviendas.

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

### **Riesgo de tipo de interés.**

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

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

Adicionalmente el Grupo cuenta con parte de la financiación contratada a tipo de interés fijo. En este sentido, de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 212.402 miles de euros, 40.447 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

### **Riesgo de crédito.**

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

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante ya que, a excepción de los organismos públicos en su conjunto, ningún cliente privado o grupo representa más del 6% de los ingresos de este segmento de negocio.

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

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

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

Con fecha 17 de julio de 2018 el Consejo de Administración de AIAF Mercado de Renta Fija acordó la incorporación al Mercado Alternativo de Renta Fija del documento base informativo de pagarés de Inmobiliaria del Sur, S.A., denominado "Programa de Emisión de Pagarés INSUR 2018", con un saldo vivo máximo de 35.000 miles de euros y fin de vigencia el 17 de julio de 2019. Este programa sustituye al anterior que tenía un saldo vivo máximo de 20.000 miles de euros y vigencia

hasta el 17 de julio de 2018. La incorporación de este programa, al igual que el anterior, se ha realizado con el objetivo de diversificar las fuentes de financiación del circulante. Con fecha 26 de julio de 2018 se ha realizado una emisión, colocando pagarés por importe de 19.700 miles de euros, a un plazo de 3, 4, 6 y 12 meses.



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

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

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	Calculado como el <i>"Beneficio de explotación"</i> más <i>"Dotación a la amortización"</i> , <i>"Exceso de provisiones"</i> y <i>"Deterioros y pérdidas de activos no corrientes"</i> . No se ajusta por la dotación/reversión de los deterioros de existencias.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización y a las provisiones, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
EBITDA ajustado	Calculado como EBITDA (según definición y calculo anterior) menos <i>"Resultados de la enajenación de activos no corrientes"</i>	Indicador de la capacidad de generación de beneficios que muestra el EBITDA sin considerar los resultados de la venta de activos no corrientes.
Endeudamiento financiero neto	Calculado como la suma de las partidas <i>"Deudas con entidades de crédito"</i> , <i>"Acreedores por arrendamiento financiero"</i> del Pasivo no corriente y <i>"Deudas con entidades de crédito a largo plazo"</i> , <i>"Deudas con entidades de crédito a corto plazo"</i> y <i>"Acreedores por arrendamiento financiero"</i> del Pasivo corriente, menos <i>"Efectivo y otros activos líquidos equivalentes"</i>	Magnitud relevante para analizar la situación financiera.
Patrimonio Neto sobre total de Activo	Calculado como <i>"Patrimonio neto"</i> dividido por <i>"Total activo"</i>	Magnitud relevante para analizar la situación financiera. Informa de la solvencia a largo plazo.
GAV (Gross Asset Value)	Valor de la totalidad de los activos en cartera, obtenido por valoradores externos, antes de restar los costes de transacción.	Indicador de análisis estándar en el sector inmobiliario.
LTV (Loan To Value)	Calculado como endeudamiento financiero neto dividido por GAV (según definición anterior)	Magnitud relevante para analizar la situación financiera. Es un ratio de apalancamiento generalmente utilizado en el sector inmobiliario.

LTV ajustado	Calculado como el sumatorio del endeudamiento financiero neto del Grupo y el endeudamiento financiero neto de los negocios conjuntos, con participación en los mismos del 50% , dividido por el sumatorio del GAV del Grupo (según definición anterior) y el GAV de los negocios conjuntos, con participación en los mismos del 50%	Magnitud relevante para analizar la situación financiera. Es un ratio de apalancamiento generalmente utilizado en el sector inmobiliario.  Se utiliza al ser relevante el volumen de actividad desarrollada a través de los negocios conjuntos.
Fondo de maniobra	Calculado como "Total activo corriente" menos "Total pasivo corriente"	Parte del activo circulante que está financiada con recursos de carácter permanente.
Plusvalías latentes	Calculadas como la diferencia entre el valor de mercado o valor razonable de las inversiones inmobiliarias y el importe (coste contable) por el que figuran registradas en el balance.	El registro a valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con la NIC 40 supondría un incremento en el patrimonio neto por las plusvalías latentes netas de impuesto sobre sociedades.
Patrimonio neto corregido por plusvalías latentes	Calculado como patrimonio neto más las plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarias netas de impuesto sobre sociedades.	Magnitud relevante para determinar el valor del Grupo como diferencia entre activos y pasivos considerando las inversiones inmobiliarias a su valor razonable.
Financiación corporativa	Deudas con entidades de crédito con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias que financian tanto activos no corrientes como activos corrientes.	Siendo esta financiación a largo plazo su volumen afecta a los recursos permanentes.
Facturación gestionada (*)	Es el volumen total (precios de venta) de promociones que directa o indirectamente (a través de JVs, consolidadas por el método de la participación) gestiona el Grupo. Los importes correspondientes a las promociones de las JVs se agregan al 100%.	Magnitud relevante para conocer el volumen de actividad promotora del Grupo.
Preventas (*)	Es el importe de los precios de venta de aquellas unidades de promoción para las que hay reservas y/o contratos comprometidos con clientes y se encuentran pendiente de entrega a los compradores.	Magnitud relevante para conocer el grado de comercialización de las promociones, permite realizar estimaciones de ingresos futuros de la actividad promotora y es indicador del ritmo de ventas y perspectivas del mercado.
Presupuesto de ventas comerciales (*)	Es el volumen de los proyectos que se están comercializando que se estima supondrán nuevas formalizaciones de ventas (reservas, contratos y entregas) en un periodo de tiempo, generalmente un año.	Debido al periodo de maduración de las promociones inmobiliarias (entre 3 y 4 años) este objetivo permite estimar los ingresos de la actividad de promoción en los años siguientes.

Las medidas alternativas de rendimiento (APMs) incluidas en la tabla anterior tienen su origen en partidas de los estados financieros o en información contenida en las notas explicativas del presente informe financiero semestral. Se incluyen a continuación, para las APMs relativas a partidas de cuentas de resultados, los cálculos que permiten obtener cada uno de los importes al 30 de junio de 2018 y 30 de junio de 2017:

	Miles de euros	
	Consolidado	
Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	30.06.2018	30.06.2017
EBITDA:		
Resultado de explotación	6.981	8.057
Dotación a la amortización	1.385	1.310
Deterioros y pérdidas de activos no corrientes	-	
<b>EBITDA</b>	<b>8.366</b>	<b>9.367</b>

EBITDA ajustado:		
EBITDA	8.366	9.367
Resultados de la enajenación de activos no corrientes	(1.918)	(1.236)
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>6.448</b>	<b>8.131</b>

Se incluyen a continuación, para las APMs relativas a epígrafes de balance, los cálculos que permiten obtener cada uno de los importes al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017:

	Miles de euros	
	Consolidado	
<b>Medida Alternativa de Rendimiento (APM)</b>	<b>30.06.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Endeudamiento financiero neto:		
Pasivo no corriente-		
Deudas con entidades de crédito	118.943	125.824
Acreedores por arrendamiento financiero	40	40
Pasivo corriente-		
Obligaciones y otros valores convertibles	19.880	4.345
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	44.934	41.108
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	28.600	29.418
Acreedores por arrendamiento financiero	5	11
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(30.358)	(23.169)
<b>Endeudamiento financiero neto</b>	<b>182.044</b>	<b>177.577</b>
LTV (Loan To Value):		
Endeudamiento financiero neto	182.044	177.577
GAV	427.355	424.040
<b>LTV</b>	<b>42,6%</b>	<b>41,9%</b>
LTV (Loan To Value) ajustado:		
Endeudamiento financiero neto	182.044	177.577
Endeudamiento financiero neto negocios conjuntos al 50%	23.016	17.558
GAV	427.355	424.040
GAV negocios conjuntos al 50%	88.470	77.085
<b>LTV Ajustado</b>	<b>39,8%</b>	<b>38,9%</b>
Fondo de maniobra:		
Total Activo corriente	179.389	(123.084)
Total Pasivo corriente	(148.622)	
<b>Fondo de maniobra</b>	<b>30.767</b>	<b>36.013</b>
Plusvalías latentes:		
GAV de inversiones inmobiliarias	301.465	297.210
Coste de inversiones inmobiliarias	(142.340)	(135.930)
<b>Plusvalías latentes</b>	<b>159.125</b>	<b>161.280</b>
Patrimonio neto corregido:		
Patrimonio neto	98.796	92.399
Plusvalías de inversiones inmobiliarias	159.125	161.280
Gasto por impuesto sobre sociedades	(39.781)	(40.320)
<b>Patrimonio neto corregido</b>	<b>218.140</b>	<b>213.359</b>

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

Informe de Gestión Intermedio del  
periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018

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

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

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

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

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

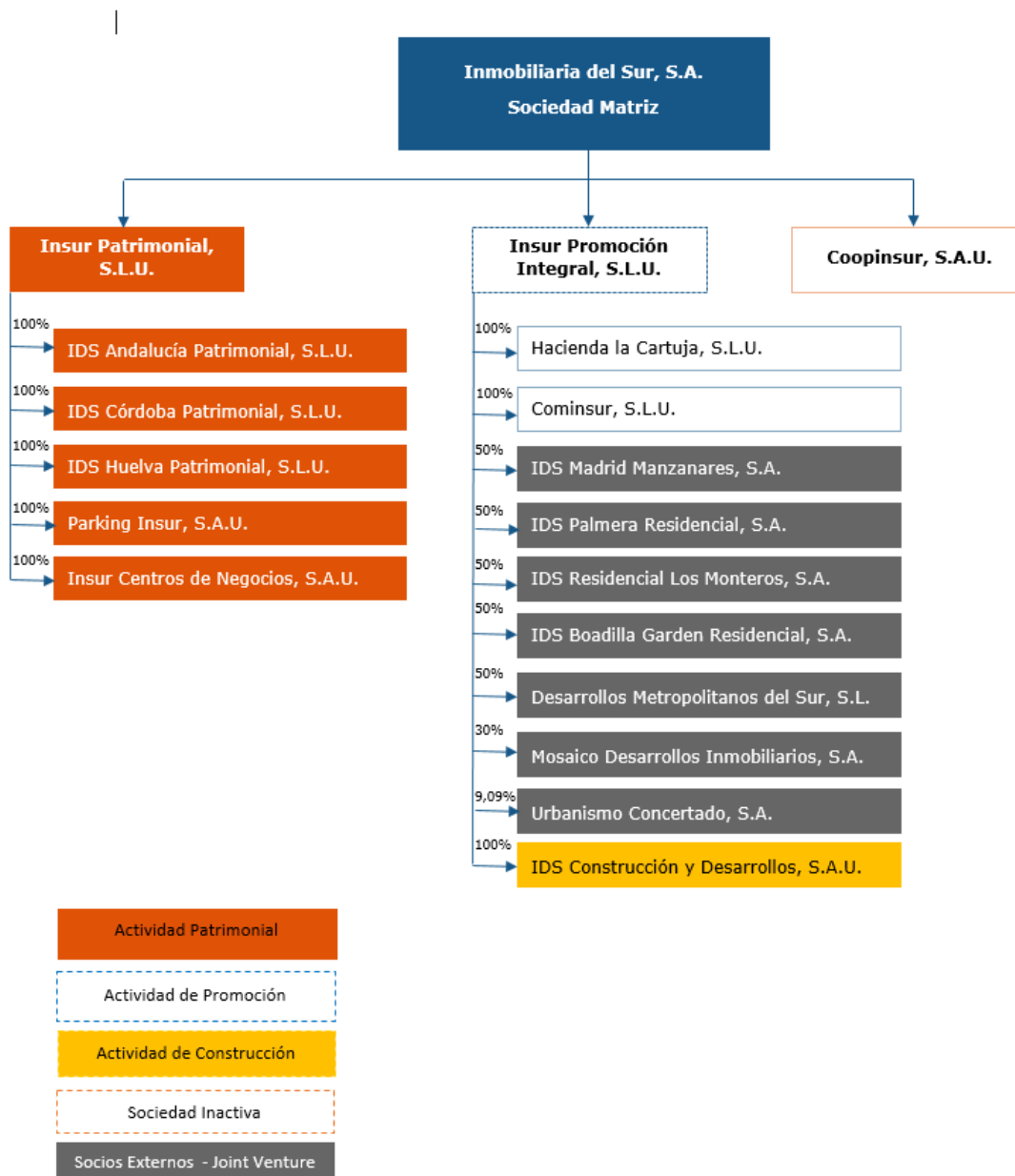
Para obtener una mejor calidad de los productos desarrollados, una mayor personalización de los mismos y un mayor control de las obras, a través de una de las sociedades perteneciente al Grupo, se realiza con carácter instrumental la actividad de construcción, tanto para las promociones propias, como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

El Grupo ha llevado a cabo un proceso de reorganización societaria de sus actividades de tal forma que Inmobiliaria del Sur, S.A., como matriz del Grupo, se ha convertido en una sociedad holding, titular de dos sociedades cabeceras que aglutinan cada una de ellas las dos actividades principales antes indicadas. Durante el ejercicio 2017 se completó la reorganización societaria de la actividad de promoción, traspasando a INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L.U. (cabecera de esta actividad) los activos destinados a promoción y las participaciones sociales de sociedades filiales y participadas con terceros que desarrollan esta actividad.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2018 ha aprobado la segregación de la actividad patrimonial, traspasando a una nueva sociedad denominada INSUR PATRIMONIAL, S.L.U., filial 100%, la totalidad de los activos destinados a arrendamientos, con efectos contables 1 de enero de 2018, estando prevista la aportación posterior de las participaciones en sociedades filiales que desarrollan esta actividad.

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

La estructura societaria del Grupo, cuando se complete el proceso de separación de actividades, sería la siguiente:



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

No obstante lo anterior, se exponen a continuación algunas de las magnitudes fundamentales del Balance y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales de Inmobiliaria del Sur, S.A. del primer semestre de 2018.

## 2. Magnitudes económicas.

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

	Miles de euros		% Variación
	1S 2018	1S 2017	
Cifra de negocio	16.320	19.516	(16,38)
Promoción	14.790	10.603	39,49
Arrendamientos	18	3.922	(99,53)
Construcción	26	4.943	(99,48)
Gestión y comercialización	1.486	48	2.995,29
EBITDA	1.498	4.830	(68,99)
Beneficio de explotación	1.469	3.722	(61,07)
Resultado financiero	(295)	(709)	(58,38)
Resultado antes de impuestos	1.173	3.013	(61,05)
Impuestos sobre beneficios	57	(753)	(107,52)
Resultado después de impuestos	1.230	2.260	(45,57)

La cifra de negocio del primer semestre de 2018 se ha situado en 16.320 miles de euros, lo que supone una disminución del 16,38% sobre la alcanzada en el mismo periodo del ejercicio anterior. Esta disminución se debe al proceso de reestructuración societaria previsto en el Plan Estratégico y a la segregación de la actividad de arrendamiento anteriormente descritos en la Nota 1.

El resultado de explotación se ha situado en 1.469 miles de euros, un 60,55% inferior a la del mismo período del ejercicio anterior (3.722 miles de euros).

El Ebitda se ha situado en 1.498 miles de euros, con un decremento del 68,99% respecto al obtenido en el mismo período del ejercicio anterior (4.830 miles de euros).

El resultado antes de impuestos se ha situado en 1.173 miles de euros, frente a 3.013 miles de euros en el mismo período del ejercicio anterior, lo que supone un decremento del 61,07%.

El resultado después de impuestos se ha situado en 1.230 miles de euros (2.260 miles de euros en el primer semestre del ejercicio anterior), lo que supone un incremento del 45,57%.

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

	Miles de euros	
	30.06.2018	31.12.2017
Inversiones inmobiliarias	1.539	101.576
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	185.992	87.870
Existencias	40.067	41.430
Deudores y otras cuentas a cobrar	15.047	10.730
Otros activos	11.224	13.409
Efectivo y otros medios líquidos	5.461	11.834
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>259.330</b>	<b>266.849</b>
Patrimonio neto	93.887	93.668
Deudas con entidades de crédito	138.138	140.940
Proveedores, acreedores y cuentas a pagar	15.884	12.854
Otros pasivos	11.421	19.387
<b>TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO</b>	<b>259.330</b>	<b>266.849</b>

La deuda financiera neta asciende a 132.677 miles de euros, frente a 129.106 miles de euros al cierre del ejercicio anterior, con un incremento del 5,09%.

El pasivo financiero presenta la siguiente distribución:

	Miles de euros
Pasivo financiero no corriente	90.315
Pasivo financiero corriente con vto. a largo plazo	11.436
Pasivo financiero corriente con vto. a corto plazo	36.387
	<b>138.138</b>

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

Inmobiliaria del Sur, S.A. tiene implementada una política de control y gestión del riesgo y no ha identificado riesgos no cubiertos al 30 de junio de 2018 en el contexto actual en que el mercado inmobiliario está en franca recuperación. La Sociedad, como se ha indicado en la Nota 1, realiza a través de sus filiales dos actividades principales, la promoción y el arrendamiento de inmuebles. Aunque el sistema financiero como consecuencia de su alta exposición al sector inmobiliario durante el anterior ciclo expansivo todavía mantiene ciertas restricciones crediticias a nivel sectorial y está aplicando criterios de financiación al sector más rigurosos y racionales, tanto Inmobiliaria del Sur, S.A. como sus sociedades dependientes 100% están obteniendo regularmente la financiación necesaria para el desarrollo de todos sus proyectos, como se pone de manifiesto con las inversiones realizadas en sus distintos segmentos de actividad, a través de las participaciones en empresas del Grupo.

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

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

### **Riesgo de liquidez.**

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

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

### **Riesgo de tipo de interés.**

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

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

Adicionalmente la Sociedad cuenta con parte de la financiación contratada a tipo de interés fijo. En este sentido, de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 138.138 miles de euros, 35.878 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

### **Riesgo de crédito.**

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

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

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

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



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

Con fecha 17 de julio de 2018 el Consejo de Administración de AIAF Mercado de Renta Fija acordó la incorporación al Mercado Alternativo de Renta Fija del documento base informativo de pagarés de Inmobiliaria del Sur, S.A., denominado “Programa de Emisión de Pagarés INSUR 2018”, con un saldo vivo máximo de 35.000 miles de euros y fin de vigencia el 17 de julio de 2019. Este programa sustituye al anterior que tenía un saldo vivo máximo de 20.000 miles de euros y vigencia hasta el 17 de julio de 2018. La incorporación de este programa, al igual que el anterior, se ha realizado con el objetivo de diversificar las fuentes de financiación del circulante. Con fecha 26 de julio de 2018 se ha realizado una emisión, colocando pagarés por importe de 19.700 miles de euros, a un plazo de 3, 4, 6 y 12 meses.

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

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

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	Calculado como el "Beneficio de explotación" más "Dotación a la amortización", "Exceso de provisiones" y "Deterioros y pérdidas de activos no corrientes". No se ajusta por la dotación/reversión de los deterioros de existencias.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización y a las provisiones, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
Endeudamiento financiero neto	Calculado como la suma de las partidas "Deudas con entidades de crédito", "Acreedores por arrendamiento financiero" del Pasivo no corriente y "Deudas con entidades de crédito a largo plazo", "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" y "Acreedores por arrendamiento financiero" del Pasivo corriente, menos "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes"	Magnitud relevante para analizar la situación financiera.
Patrimonio Neto sobre total de Activo	Calculado como "Patrimonio neto" dividido por "Total activo"	Magnitud relevante para analizar la situación financiera. Informa de la solvencia a largo plazo.
GAV (Gross Asset Value)	Valor de la totalidad de los activos en cartera, obtenido por valoradores externos, antes de restar los costes de transacción.	Indicador de análisis estándar en el sector inmobiliario.
LTV (Loan To Value)	Calculado como endeudamiento financiero neto dividido por GAV (según definición anterior)	Magnitud relevante para analizar la situación financiera. Es un ratio de apalancamiento generalmente utilizado en el sector inmobiliario.
Plusvalías latentes	Calculadas como la diferencia entre el valor de mercado o valor razonable de las inversiones inmobiliarias y el importe (coste contable) por el que figuran registradas en el balance.	El registro a valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con la NIC 40 supondría un incremento en el patrimonio neto por las plusvalías latentes netas de impuesto sobre sociedades.
Patrimonio neto corregido por plusvalías latentes	Calculado como patrimonio neto más las plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarias netas de impuesto sobre sociedades.	Magnitud relevante para determinar el valor de la Sociedad como diferencia entre activos y pasivos considerando las inversiones inmobiliarias a su valor razonable.

Financiación corporativa	Deudas con entidades de crédito con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias que financian tanto activos no corrientes como activos corrientes.	Siendo esta financiación a largo plazo su volumen afecta a los recursos permanentes.
--------------------------	---	--

Las medidas alternativas de rendimiento (APMs) incluidas en la tabla anterior tienen su origen en partidas de los estados financieros o en información contenida en las notas explicativas del presente informe financiero semestral. Se incluyen a continuación, para las APMs relativas a partidas de cuentas de resultados, los cálculos que permiten obtener cada uno de los importes al 30 de junio de 2018 y 30 de junio de 2017:

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	Miles de euros	
	Individual (1)	
	30.06.2018	30.06.2017
EBITDA:		
Resultado de explotación	1.469	3.722
Dotación a la amortización (2)	29	1.108
<b>EBITDA</b>	<b>1.498</b>	<b>4.830</b>

- (1) Solo se incluye el cálculo de las APMs que aparecen en el informe financiero individual de estos periodos.  
(2) Este epígrafe se denomina "Amortización del inmovilizado" en la cuenta de pérdidas y ganancias individual.

Se incluyen a continuación, para las APMs relativas a epígrafes de balance, los cálculos que permiten obtener cada uno de los importes al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017:

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	Miles de euros	
	Individual (1)	
	30.06.2018	31.12.2017
Endeudamiento financiero neto:		
Pasivo no corriente-		
Deudas con entidades de crédito	90.315	99.691
Acreeedores por arrendamiento financiero	-	-
Pasivo corriente-		
Obligaciones y otros valores convertibles	19.880	4.345
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	11.436	17.155
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	16.507	19.749
Acreeedores por arrendamiento financiero	-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(5.461)	(11.834)
<b>Endeudamiento financiero neto</b>	<b>132.677</b>	<b>129.106</b>

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