

Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2019,
elaboradas conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera
(NIIF) adoptadas por la Unión Europea e
Informe de Gestión Consolidado, junto con el
Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
Consolidadas emitido por un Auditor
Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria del Sur, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales

consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de Existencias Inmobiliarias. Evaluación de posibles deterioros

Descripción

El Grupo posee una cartera de suelos, promociones de viviendas en curso y promociones de viviendas terminadas, ubicadas en el territorio nacional, cuyo valor en libros a 31 de diciembre de 2019 asciende a 100,5 millones de euros. El Grupo valora estas existencias a coste de adquisición o a valor de mercado si este último fuera inferior, y utiliza terceros ajenos al Grupo como expertos para determinar el valor de mercado de sus existencias con periodicidad anual.

La valoración de las existencias inmobiliarias constituye una cuestión clave de nuestra auditoría, dado que los métodos de valoración generalmente aplicados a estos activos, el método de comparación y el método residual dinámico, requieren de la realización de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, entre las que destacan:

- los precios de venta futuros y el ritmo de ventas de las distintas promociones,
- los costes estimados a incurrir para completar las promociones en desarrollo,
- los tiempos de desarrollo de los suelos en cartera, y
- la tasa interna usada en la actualización.

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales consolidadas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, una evaluación crítica de los procesos llevados a cabo por los administradores de la Sociedad dominante para supervisar y aprobar la contratación y el trabajo realizado por los expertos contratados para la valoración de la cartera de activos inmobiliarios, así como que no existan presiones sobre el resultado del trabajo que realizan dichos expertos.

Hemos obtenido los informes de valoración de los expertos contratados por el Grupo para la valoración de la totalidad de las existencias inmobiliarias, y evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizados por los expertos contratados por la Dirección del Grupo, y
- sobre una muestra de activos elegida entre aquellos con mayor relevancia en el portfolio del Grupo y aquellos cuya variación de valor implicasen alguna característica atípica con respecto a la información de mercado disponible y al resto de existencias inmobiliarias, hemos realizado una revisión de las valoraciones obtenidas, evaluando conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos de mayor riesgo. Al realizar dicha revisión, hemos

Valoración de Existencias Inmobiliarias. Evaluación de posibles deterioros

Descripción

Procedimientos aplicados en la auditoría

tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo.

Adicionalmente, y para las adquisiciones de existencias y las activaciones por obras adicionales realizadas en el ejercicio, hemos llevado a cabo pruebas sustantivas de detalle sobre una muestra, en base selectiva, solicitando la documentación soporte de la adquisición o de los costes de obra activados, a fin de concluir sobre la corrección de su contabilización.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en la nota 13 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio.

Valoración de Inversiones Inmobiliarias. Evaluación de posibles deterioros

Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (principalmente oficinas y locales comerciales) situados principalmente en la provincia de Sevilla. El Grupo valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2019, la cartera de activos inmobiliarios figura registrada por un valor neto contable total de 144,9 millones de euros.

El Grupo con una periodicidad anual utiliza terceros ajenos al Grupo como expertos para determinar el valor razonable de sus

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, una evaluación crítica de los procesos llevados a cabo por los administradores de la Sociedad dominante para supervisar y aprobar la contratación y el trabajo realizado por los expertos contratados para la valoración de la cartera de activos inmobiliarios, así como que no existan presiones sobre el resultado del trabajo que realizan dichos expertos.

Hemos obtenido los informes de valoración de los expertos contratados por el Grupo para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de

Valoración de Inversiones Inmobiliarias. Evaluación de posibles deterioros

Descripción

activos inmobiliarios. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en los mercados en los cuales opera el Grupo y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa una cuestión clave de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de "Descuento de Flujos de Caja", que requiere realizar estimaciones sobre:

- los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado,
- tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización,
- valor residual del activo al final del período de proyección, y
- la tasa de salida "exit yield".

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales consolidadas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizados por los expertos contratados por la Dirección del Grupo, y
- sobre una muestra de activos elegida entre aquellos con mayor relevancia en el portfolio del Grupo y aquellos cuya variación de valor implicasen alguna característica atípica con respecto a la información de mercado disponible y al resto de inversiones inmobiliarias, hemos realizado una revisión de las valoraciones obtenidas, evaluando conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos de mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios. Al realizar dicha revisión, hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en la nota 10 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio.

Reconocimiento de ingresos por grado de avance

Descripción

De acuerdo con lo descrito en la nota 24 de la memoria consolidada, más del 60% del importe neto de la cifra de negocios consolidada del Grupo del ejercicio 2019 corresponde a la actividad de construcción de promociones de viviendas, principalmente para distintas sociedades constituidas al 50% con distintos terceros, siguiendo el criterio general de registrar los ingresos y resultados correspondientes a cada contrato en función del grado de avance estimado de los mismos, obtenido en función de las certificaciones de obra imputadas al contrato sobre el total del presupuesto de obra.

La determinación del grado de avance requiere un alto grado de complejidad y estimación por parte de la Dirección en relación, entre otros aspectos, a la estimación de los costes totales a incurrir en cada contrato, el gasto incurrido en cada contrato sobre el total del presupuesto o la estimación del margen considerando los ingresos previstos y los costes estimados a incurrir.

Adicionalmente, el grado de avance calculado por el Grupo en función de los gastos incurridos sobre el total del coste presupuestado de los proyectos incorpora un riesgo significativo, al estar sujeto no sólo a las estimaciones sobre el total de gasto considerado en cada uno de los proyectos sino también a la correcta imputación de los gastos afectos a cada uno de los proyectos a lo largo de cada ejercicio.

Por todo ello, la situación descrita ha sido considerada como una cuestión clave de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la realización de una evaluación crítica de los procesos llevados a cabo por los administradores de la Sociedad dominante para la valoración y reconocimiento de estos ingresos por grado de avance. En particular, aquellos directamente relacionados con las revisiones periódicas de los contratos que realizan los responsables de cada área y supervisados por la Dirección de la Sociedad y, en concreto, sobre la estimación de costes a incurrir, el porcentaje de grado de avance estimado y la evaluación del margen, así como de las posibles penalidades u obligaciones contempladas en los contratos.

Adicionalmente, hemos realizado una revisión de los contratos más relevantes y analizado los mismos con la Dirección con el objetivo de obtener un adecuado entendimiento de los términos acordados. Asimismo, hemos desarrollado procedimientos sustantivos, en bases selectivas, encaminados a evaluar la razonabilidad de las estimaciones realizadas por la Dirección, revisando la coherencia de las estimaciones realizadas por el Grupo en el ejercicio anterior con los datos reales de los contratos en el ejercicio en curso, así como realizado una revisión de las hipótesis con mayor nivel de sensibilidad.

Por último hemos evaluado la adecuación de los desgloses de información facilitados en las cuentas anuales consolidadas adjuntas (véase nota 24).

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión consolidado se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2.b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión consolidado y, en caso contrario, a informar sobre ello.

b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión consolidado y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción que se encuentra en las páginas 9 y 10 siguientes es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante

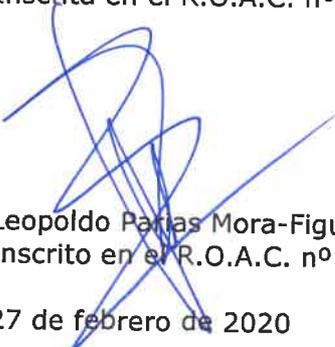
La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 27 de febrero de 2020.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 5 de abril de 2019 nos nombró como auditores del Grupo por un período de 1 año, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, es decir para el ejercicio 2019.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para el periodo de 1 año y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 1999, considerando el contenido del artículo 17 apartado 8 del Reglamento (UE) N° 537/2014 sobre requisitos específicos para la auditoría legal de las entidades de interés público.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692


Leopoldo Parías Mora-Figueroa
Inscrito en el R.O.A.C. nº 17468

27 de febrero de 2020



DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 07/20/00029

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:	Nota 16		
Activos intangibles		617	322	Capital social		33.944	33.944
Inmovilizado material	Nota 8	3.673	2.338	Reservas de la Sociedad Dominante:		63.260	62.194
Inversiones inmobiliarias	Nota 10	144.869	138.977	Legal y estatutarias		29.430	29.430
Activos por derecho de uso	Nota 9	733	-	Reservas de Capitalización IS		1.099	896
Inversiones en empresas asociadas	Notas 11 y 12-a	42.816	33.551	Otras reservas		32.731	31.868
Activos por impuestos diferidos	Nota 22	12.078	13.045	Reservas en sociedades consolidadas por integración global		7.382	4.430
Otros activos no corrientes	Nota 12-c	20.736	9.116	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación		(2.036)	(3.243)
Total activo no corriente		225.522	197.349	Menos: Acciones de la Sociedad Dominante		(1.276)	(1.557)
				Beneficios (pérdidas) consolidados del ejercicio		8.844	10.073
				Menos: Dividendo a cuenta	Nota 3	(2.885)	(2.037)
				Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante		107.233	103.804
				Intereses minoritarios		-	-
				Total patrimonio neto	Nota 16	107.233	103.804
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Pasivos financieros no corrientes		130.291	116.753
				Ingresos diferidos		101	109
				Deudas con entidades de crédito	Nota 18	126.872	114.646
				Acreedores por arrendamiento financiero	Nota 18	20	30
				Otros pasivos financieros	Nota 19	3.298	1.968
				Pasivos por impuestos diferidos	Nota 22	2.687	3.960
				Provisiones a largo plazo	Nota 17	1.473	1.988
				Total pasivo no corriente		134.451	122.701
				PASIVO CORRIENTE:			
				Pasivos financieros corrientes		103.800	99.110
				Obligaciones y otros valores negociables	Nota 18	26.726	23.269
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Nota 18	28.470	27.787
				Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Nota 18	23.749	35.553
				Acreedores por arrendamiento financiero	Nota 18	10	10
				Otros pasivos financieros a largo plazo	Nota 19	-	10.392
				Otros pasivos financieros a corto plazo	Nota 19	24.845	2.099
				Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	Nota 20	43.508	31.636
				Administraciones Públicas acreedoras	Nota 22	7.258	4.942
				Otros pasivos corrientes	Nota 21	56	23
				Total pasivo corriente		154.622	135.711
ACTIVO CORRIENTE:				TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		396.306	362.216
Existencias	Nota 13	100.489	95.012				
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Nota 14	29.492	26.986				
Otros activos financieros corrientes	Nota 15	1.066	1.392				
Administraciones Públicas deudoras	Nota 22	5.626	2.801				
Otros activos corrientes	Nota 21	369	471				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 15	33.742	38.205				
Total activo corriente		170.784	164.867				
TOTAL ACTIVO		396.306	362.216				

Las Notas 1 a 28 forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2019

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS DE RESULTADOS CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2019 Y 2018

(Miles de Euros)

	Notas	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 24-a	121.626	120.324
+/- Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		21.305	(32.894)
Trabajos realizados por la empresa para su activo		5.028	8.699
Aprovisionamientos		(114.343)	(63.761)
Gastos de personal	Nota 24-b	(9.707)	(8.954)
Dotación a la amortización	Notas 8, 9 y 10	(3.134)	(2.780)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		10	9
Otros ingresos de explotación		1.010	954
Otros gastos de explotación		(9.056)	(8.942)
Deterioros y pérdidas de activos no corrientes	Nota 10	661	(750)
Resultados de la enajenación de activos no corrientes	Notas 4-s y 10	4.124	6.066
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	Notas 24-c	4.227	1.207
Resultados por pérdida de control de sociedades consolidadas		410	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		22.161	19.178
Ingresos financieros	Nota 24-d	321	144
Gastos financieros por deudas con terceros	Nota 24-d	(6.727)	(7.241)
Gastos financieros por deudas	Nota 24-d	(1.337)	-
Gastos financieros por deudas (NIIF)	Nota 24-d	(4.550)	-
Gastos financieros capitalizados	Nota 24-d	1.014	1.144
Diferencias por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	Notas 24-d y 27	(719)	(193)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		10.163	13.032
Impuestos sobre las ganancias	Nota 22	(1.319)	(2.959)
RESULTADO DEL EJERCICIO		8.844	10.073
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante		8.844	10.073
Intereses minoritarios			
Beneficio por acción (en euros):			
<i>De operaciones continuadas</i>			
Básico	Nota 5-a	0,53	0,60
Diluido	Nota 5-b	0,53	0,60

Las Notas 1 a 28 forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2019

(*) La cuenta de resultado consolidada correspondiente al ejercicio 2018 ha sido reexpresada (Véase Nota 2-e)

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADOS DE RESULTADOS GLOBALES CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
A LOS EJERCICIOS 2019 Y 2018
(Miles de Euros)

	Notas	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
RESULTADO CONSOLIDADO DESPUÉS DE IMPUESTOS (I)		8.844	10.073
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
- Efecto impositivo		-	-
RESULTADOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
- Efecto impositivo		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS DEL PERIODO (III)		-	-
TOTAL RESULTADO GLOBAL (I+II+III)		8.844	10.073
a) Atribuible a los accionistas de la sociedad dominante		8.844	10.073
b) Atribuible a intereses minoritarios		-	-

Las Notas 1 a 28 forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2019

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Miles de Euros)

	Capital Social	Reservas	Acciones Propias	Dividendo a cuenta	Resultado	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2017	33.944	56.851	(1.716)	(849)	4.169	92.399
Distribución del resultado de 2017	-	2.317	-	849	(4.169)	(a) (1.003)
Total ingresos y gastos reconocidos de 2018	-	-	-	-	10.073	10.073
Dividendo a cuenta (Nota 3)	-	-	-	(2.037)	-	(2.037)
Operaciones con acciones propias	-	-	159	-	-	159
Efecto NIIF 9 (Nota 2-a)	-	4.279	-	-	-	4.279
Otros	-	(66)	-	-	-	(66)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	33.944	63.381	(1.557)	(2.037)	10.073	103.804
Distribución del resultado de 2018	-	5.490	-	2.037	(10.073)	(b) (2.546)
Total ingresos y gastos reconocidos de 2019	-	-	-	-	8.844	8.844
Dividendo a cuenta (Nota 3)	-	-	-	(2.885)	-	(2.885)
Operaciones con acciones propias	-	(66)	281	-	-	215
Otros	-	(199)	-	-	-	(199)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	33.944	68.606	(1.276)	(2.885)	8.844	107.233

(a) Dividendo complementario del ejercicio 2017 neto de dividendos distribuidos a las filiales.

(b) Dividendo complementario del ejercicio 2018 neto de dividendos distribuidos a las filiales.

Las Notas 1 a 28 forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2019

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS
PARA EL CIERRE DE LOS EJERCICIOS 2019 Y 2018

(Miles de Euros)

	Notas	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado consolidado antes de impuestos		10.163	13.032
Ajustes al resultado:			
Amortizaciones	Notas 8, 9 y 10	3.134	2.780
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 10	(661)	750
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	Nota 10	(4.124)	(5.832)
Resultados de activos financieros a valor razonable (+/-)		719	193
Participación en Beneficio/Pérdida de Asociadas (+/-)	Nota 24-c	(4.227)	1.714
Subvenciones		(10)	-
Ingresos financieros		(321)	(144)
Gastos financieros		11.600	6.097
Devengo plan de acciones		183	159
		6.293	5.717
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(10.010)	(9.172)
Pagos de intereses (-)		(6.709)	(6.465)
Pagos por impuestos (-)		(3.616)	(2.851)
Cobros de intereses (+)		315	144
Cambios en el capital corriente:		2.359	3.188
Aumento/(Disminución) de existencias (+/-)	Nota 13	(10.156)	14.907
Aumento/(Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	Notas 14 y 21	(5.689)	(11.658)
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	Notas 19 y 21	19.274	(1.000)
Aumento/(Disminución) de otros activos corrientes y pasivos corrientes(+/-)		201	838
Aumento/(Disminución) de otros activos corrientes y pasivos no corrientes(+/-)		(1.271)	101
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)		8.805	12.765
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones (-):			
Activos intangibles		(378)	(230)
Activos materiales		(1.474)	(2.122)
Inversiones inmobiliarias	Nota 10	(9.706)	(2.151)
Otros activos financieros corrientes y no corrientes	Nota 10	(24)	(206)
Empresas asociadas		(9.137)	(6.276)
		(20.719)	(10.985)
Desinversiones (+):			
Inversiones inmobiliarias	Notas 4t y 10	6.273	9.357
Otros activos financieros		1.180	96
Empresas asociadas		4.176	-
		11.629	9.453
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)		(9.090)	(1.532)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(5)	-
Adquisición de instrumentos propios (-)		(295)	-
Enajenación de instrumentos propios (+)		290	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		373	5.655
Emisión de obligaciones y otros valores negociables		49.868	64.501
Devolución de obligaciones y otros valores negociables		(46.411)	(45.501)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)		111.487	51.864
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)		(114.571)	(65.209)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(4.546)	(1.852)
Dividendos pagados (-)		(4.546)	(1.852)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)		(4.178)	3.803
4. Efecto de las variaciones de los tipos de cambio en el efectivo o equivalentes (4)		-	-
5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1+2+3+4)		(4.463)	15.036
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		38.205	23.169
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		33.742	38.205

Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

1. Actividad del Grupo

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., fue constituida por tiempo indefinido el 6 de septiembre de 1945, teniendo su domicilio social en Sevilla, calle Angel Gelán, número 2, desde el 27 de enero de 2006.

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 aparcamiento, 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. Al cierre del ejercicio 2019 la práctica totalidad de la actividad de arrendamientos de inmuebles y de promoción inmobiliaria del Grupo es realizada a través de las sociedades íntegramente participadas por la sociedad dominante denominadas Insur Patrimonial, S.L.U. e Insur Promoción Integral, S.L.U., respectivamente. Así mismo el Grupo realiza parte de su actividad de promoción a través de sociedades asociadas que son participadas por la sociedad Insur Promoción Integral, S.L.U.. En la Nota 10 de esta Memoria se informa de las actividades que realizan las Sociedades filiales de Inmobiliaria del Sur, S.A.. El Grupo de sociedades del cual es cabecera Inmobiliaria del Sur, S.A., y conforme a lo planificado en el Plan Estratégico 2016-2020 y autorizado por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 9 de abril de 2016, comenzó en el ejercicio 2016 el proceso de segregación de cada uno de los negocios del Grupo, para que

se desarrollen a través de sociedades diferentes aunque íntegramente participadas por la matriz, proceso que culminó en el ejercicio 2018, tras el acuerdo tomado por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante de fecha 28 de abril de 2018, con la segregación de la actividad de arrendamiento realizada a través de la Sociedad Dominante a favor de una nueva sociedad íntegramente participada por ésta denominada Insur Patrimonial, S.L.U. El mencionado proceso de segregación de las actividades de arrendamientos de inmuebles y promoción inmobiliaria a través de sociedades íntegramente participadas se ha realizado para conseguir los siguientes objetivos fundamentales: (i) optimizar la gestión de los negocios, (ii) conseguir una mejor asignación de los recursos, (iii) mejorar la gestión de los riesgos y (iv) ayudar a una mejor comprensión del Grupo tanto para inversores como para otros terceros.

El objeto social de las Sociedades Dependientes, los negocios conjuntos y las Sociedades asociadas está relacionado con el sector inmobiliario, según detalle adjunto:

- ✓ Insur Promoción Integral, S.L.U.: Promoción, construcción, venta y actividad patrimonial.
- ✓ Cominsur, S.L.U: Construcción, promoción y venta. Agente Urbanizador.
- ✓ IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.: Construcción y urbanización.
- ✓ Insur Patrimonial, S.L.U.: Actividad Patrimonial.
- ✓ IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.: Actividad Patrimonial.
- ✓ IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.: Actividad Patrimonial.
- ✓ IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.: Actividad Patrimonial.
- ✓ Parking Insur, S.A.U.: Explotación de parkings.
- ✓ Insur Centros de Negocios, S.A.U. (anteriormente denominada Inversiones Sevillanas, S.A.U.): Explotación de Centros de Negocios.
- ✓ Hacienda la Cartuja, S.L.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Montevilla Residencial, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Palmera Residencial, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Residencial Los Monteros, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Madrid Manzanares, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Medina Azahara Residencial, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.: Promoción, construcción y venta.

- ✓ Urbanismo Concertado, S.A.: Construcción, promoción y venta. Agente Urbanizador.

Dadas las actividades a las que se dedican las Sociedades del Grupo, las mismas no tienen responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del Grupo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación-

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2019 han sido obtenidas de los registros contables individuales de Inmobiliaria del Sur, S.A. y de las Sociedades Dependientes que se indican en la Nota 10, y han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el 27 de febrero de 2020.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo Inmobiliaria del Sur al 31 de diciembre de 2019 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2019 (NIIF) difieren de los utilizados por las entidades integradas en el mismo (normativa local), en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2018, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 5 de abril de 2019. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2019, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

Desde el 1 de enero de 2019, han entrado en vigor las siguientes Normas e Interpretaciones adoptadas por la Unión Europea:

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de:
Nuevas normas		
NIIF 16 Arrendamientos (publicado en enero de 2016)	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
Modificaciones y/o interpretaciones		
Modificaciones a la NIIF 9 Características de cancelación anticipada con compensación negativa (publicada en octubre de 2017)	Esta modificación permitirá la valoración a coste amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses sobre dicho principal.	1 de enero de 2019
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales (publicada en junio de 2017)	Esta interpretación clarifica como 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.	
Modificación a la NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (publicada en octubre de 2017)	Clarifica que se debe aplicar la NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto a los que no se aplique el método de puesta en equivalencia.	
Modificación a la NIIF 3 Combinaciones de negocios – Ciclo anual de mejoras 2015-2017 (publicada en diciembre de 2017)	Adquisición de control sobre un negocio previamente registrado como operación conjunta.	
Modificación a la NIIF 11 Negocio conjuntos – Ciclo anual de mejoras 2015-2017 (publicada en diciembre de 2017)	Adquisición de control conjunto sobre una operación conjunta, que constituye un negocio.	
Modificación a la NIC 12 Impuesto sobre beneficios – Ciclo anual de mejoras 2015-2017 (publicada en diciembre de 2017)	Registro del impacto fiscal de la retribución de instrumentos financieros clasificados como patrimonio neto.	
Modificación a la NIC 23 Costes por intereses – Ciclo anual de mejoras 2015-2017 (publicada en diciembre de 2017)	Capitalización de intereses de financiación pendiente de pago, específica de un activo listo para su uso.	
Modificación a la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan (publicada en febrero de 2018)	Clarifica cómo calcular el coste del servicio para el periodo actual y el interés neto para el resto de un periodo anual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida.	

La norma e interpretación adaptada por la Unión Europea desde el 1 de enero de 2019 que ha tenido impacto en los estados financieros a 31 de diciembre de 2019 ha sido la NIIF 16:

NIIF 16 Arrendamientos

En enero de 2016, el IASB publicó esta nueva norma, fruto de un proyecto conjunto con el FASB, que deroga la NIC 17 "Arrendamientos".

El objetivo es garantizar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información pertinente de forma tal que refleje fielmente esas transacciones. Esta información ofrece a los usuarios de los estados financieros una base para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad.

El IASB y el FASB han llegado a las mismas conclusiones en muchas áreas relacionadas con la contabilización de los contratos de arrendamiento, incluida la definición de un arrendamiento, la exigencia, como regla general, de reflejar los arrendamientos en balance y la valoración de los pasivos por arrendamientos. El IASB y el FASB también acordaron no incorporar cambios sustanciales a la contabilización por parte del arrendador, manteniéndose requisitos similares a los de la normativa anteriormente vigente.

A efectos de transición, el Grupo ha decidido aplicar el enfoque retrospectivo modificado. Siguiendo este método, el Grupo no ha reexpresado ninguna cifra comparativa de años anteriores. El Grupo ha elegido medir el derecho de uso inicial del activo por una cantidad igual al pasivo por arrendamiento al 1 de enero de 2019 para todos los contratos de arrendamiento.

El impacto más significativo de la aplicación del nuevo estándar para el Grupo ha sido el reconocimiento de nuevos activos dentro del epígrafe "Activos por derecho de uso" (véase Nota 9) en el estado de situación financiera consolidado y los pasivos por arrendamiento registrados en el epígrafe "Acreedores por arrendamiento financiero" (Véase Nota 9).

La conciliación entre los compromisos de arrendamiento operativo desglosados en las cuentas anuales consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2018 y los pasivos por arrendamiento reconocidos al 1 de enero de 2019 en las cuentas anuales consolidadas a esa fecha es la siguiente:

	Miles de Euros
Compromisos de arrendamientos operativos a 31 de diciembre de 2018 bajo NIIF 16 en 2019	936
Descontados utilizando el tipo de interés incremental del endeudamiento 2%	877
Pasivos por arrendamiento reconocidos a 1 de enero de 2019	877

El tipo de interés incremental del endeudamiento aplicado a los pasivos de arrendamiento a la fecha de la aplicación inicial ha sido del 2%.

Las normas e interpretaciones adaptadas por la Unión Europea desde el 1 de enero de 2018 que tuvieron impacto en los estados financieros a 31 de diciembre de 2018 fueron:

NIIF 9 Instrumentos financieros

El Grupo aplicó la NIIF 9 retroactivamente, sin reexpresión de la información comparativa. A partir de un análisis de los activos y pasivos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2017, efectuado sobre la base de los hechos y circunstancias existentes a dicha fecha, el Consejo de Administración del Grupo llevó a cabo una evaluación del efecto de la NIIF 9 sobre las cuentas anuales consolidadas, siendo las conclusiones más relevantes de los efectos en el Grupo las siguientes:

i) Clasificación y valoración de instrumentos financieros

Los créditos concedidos y las cuentas a cobrar a coste amortizado, cuyos importes se detallan en la Nota 14, se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de principales e intereses sobre principal pendiente. En consecuencia, estos activos financieros se siguen valorando al coste amortizado de acuerdo con la aplicación de la NIIF 9.

El único impacto significativo, 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 deben contabilizarse 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.

Por tanto, como se informó en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 el Grupo renegoció 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 anterior 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 2018, el ajuste al importe en libros de estos pasivos financieros se reconoció 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 fue de 5.802 miles de euros, sin considerar el consiguiente efecto fiscal.

ii) Deterioro de valor de activos financieros

Los activos financieros valorados al coste amortizado, las cuentas a cobrar por arrendamiento financiero, los importes pendientes de cobro a clientes y los contratos de garantía financiera están sujetos a lo dispuesto en la nueva NIIF 9 en materia de deterioro de valor.

La nueva norma reemplaza los modelos de "Pérdida incurrida" establecidos en la anterior NIC 39 por un único modelo de "Pérdida esperada". Este nuevo modelo requiere el registro, en la fecha de reconocimiento inicial de los activos financieros, de la pérdida esperada que resulte de un evento de "default" durante los próximos 12 meses o durante toda la vida del contrato, dependiendo de la evolución del riesgo de crédito del activo financiero desde su reconocimiento inicial en balance o por la aplicación de los modelos "simplificados" permitidos por la norma para algunos activos financieros.

A 31 de diciembre de 2017, el Grupo tenía dotadas provisiones sobre los deudores comerciales y ciertos activos o préstamos. El Grupo aplicó el enfoque simplificado para reconocer la pérdida esperada. 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 activos financieros se reconoció a 1 de enero de 2018 (fecha de primera aplicación). El impacto a 1 de enero de 2018 de la disminución de los activos financieros y de las reservas acumuladas fue de 97 miles de euros, sin considerar el consiguiente efecto fiscal.

iii) Contabilidad de coberturas

El tratamiento contable y la sistemática de registro de las variaciones del valor razonable se mantiene, siendo especialmente relevante los impactos en resultados por las ineficacias de coberturas. En este contexto, tomando en consideración la baja contratación de instrumentos financieros derivados por el Grupo y el escaso valor del único instrumento financiero derivado contratado que mantenía el Grupo, no se produjeron impactos significativos en la fecha de primera aplicación.

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

La NIIF 15 fue la nueva norma comprensiva de reconocimiento de ingresos con clientes que, en los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018, sustituyó a las siguientes normas e interpretaciones anteriores: NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, NIC 11 Contratos de construcción, CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles, CINIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes y SIC- 31 Ingresos-Permutas de servicios de publicidad.

De acuerdo a los requisitos establecidos en la NIIF 15, los ingresos deben reconocerse de forma que la transferencia de los bienes o servicios a los clientes se muestre por un importe que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. En concreto, establece un enfoque de reconocimiento de ingresos basado en cinco pasos:

- Paso 1: Identificar el contrato o los contratos con un cliente.
- Paso 2: Identificar las obligaciones del contrato.
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato.
- Paso 5: Reconocer los ingresos cuando (o a medida que) la entidad cumple cada una de las obligaciones.

En virtud de la NIIF 15, los ingresos deben reconocerse a medida que se satisfacen las obligaciones, es decir, cuando el "control" de los bienes o servicios subyacentes a la obligación en cuestión se transfiere al cliente. Asimismo, se incorporan directrices de carácter mucho más prescriptivo para escenarios específicos, y exige un amplio desglose de información.

En relación con la citada norma, su aplicación no supuso un impacto significativo en el reconocimiento de ingresos del ejercicio 2018.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, las siguientes son las normas e interpretaciones más significativas que 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 las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea en la fecha de publicación de este documento		Aplicación obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de:
Nuevas normas		
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 (1)
Modificaciones y/o interpretaciones aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificaciones a la NIIF 3 Definición de negocio (publicada en octubre de 2018)	Clarificaciones a la definición de negocio	1 de enero de 2020
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 Reforma de los tipos de interés de referencia (publicada en septiembre de 2019)	Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 relacionadas con la reforma en curso de los índices de referencia	
Modificaciones y/o interpretaciones no aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea		
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definición de Materialidad (publicada en octubre de 2018)	Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición de "materialidad" con la contenida en el marco conceptual.	1 de enero de 2020

(1) El IASB ha propuesto su aplazamiento a 1 de enero de 2022 (Borrador de modificación de la NIIF 7 publicado el 26 de junio de 2019)

Los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado los potenciales impactos de la entrada en vigor de dichas Normas e Interpretaciones y consideran que no tendrán un impacto significativo en las cuentas anuales del Grupo correspondiente al próximo ejercicio.

b) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas-

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2019 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (Notas 8 y 10)
- El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 12 y 15)
- El importe de determinadas provisiones (Nota 17)
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Nota 18)
- La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 22)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2019 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se

haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de resultados consolidada.

c) Principios de consolidación-

La definición del Grupo Inmobiliaria del Sur se ha efectuado de acuerdo con las NIIF 10 y 11. El perímetro de la consolidación del Grupo Inmobiliaria del Sur en los ejercicios 2019 y 2018 está integrado por Inmobiliaria del Sur, S.A. y las siguientes sociedades:

	Porcentaje de participación	
	2019	2018
Sociedades Dependientes (integración global):		
Insur Promoción Integral, S.L.U.	100%	100%
Cominsur, S.L.U.	100%	100%
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	100%	100%
Insur Patrimonial, S.L.U.	100%	100%
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	100%	100%
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	100%	100%
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	100%	100%
Parking Insur, S.A.U.	100%	100%
Insur Centros de Negocios, S.A.U.	100%	100%
Coopinsur, S.A.U. (a)	-	100%
Sociedades Asociadas (método de la participación):		
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	50%	50%
IDS Palmera Residencial, S.A.	50%	50%
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	50%	50%
IDS Madrid Manzanares, S.A.	50%	50%
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	50%	50%
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	50%	50%
IDS Montevilla Residencial, S.A. (b)	70%	-
Hacienda la Cartuja, S.L. (c)	70%	100%
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	30%	30%
Urbanismo Concertado, S.A. (d)	9,09%	9,09%

(a) La sociedad Coopinsur, S.A.U. (sin actividad) ha sido disuelta y liquidada en el ejercicio 2019.

(b) Sociedad constituida en el ejercicio 2019 (véase Nota 2-c).

(c) En el ejercicio 2019 se ha producido la entrada en el capital de Hacienda La Cartuja, S.L. de un socio ajeno al Grupo (véanse Notas 2-e y 12-a).

(d) La sociedad Urbanismo Concertado, S.A. tiene un 18,18% de sus acciones en autocartera, ascendiendo la participación de la Sociedad Dominante a un 11,11%.

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene un dominio efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión, y en los casos que se posee una influencia significativa mediante la aplicación del "método de la participación" (véanse Notas 11 y 12). La sociedad Urbanismo Concertado, S.A. se considera, desde el ejercicio 2005, entidad asociada aunque se posee menos del 20% de los derechos de voto, al entender la Sociedad Dominante que posee influencia significativa en la misma por tratarse de una Sociedad con 9 accionistas con una participación similar, y un representante en el Consejo de Administración cada uno de ellos. Las sociedades participadas Hacienda La Cartuja, S.L. e IDS Montevilla Residencial, S.A. en las que le Grupo participa en un 70% se consolidan por el método de la participación, al considerar los Administradores del Grupo que no se ejerce control sobre las mismas, al existir en ambas sociedades un pacto entre los socios que hace que las decisiones relevantes tanto estratégicas como operativas deban ser tomadas por unanimidad de ambos socios.

La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante. La participación de los minoritarios en:

- El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Intereses Minoritarios" del estado de situación financiera consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto del Grupo.
- Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo "Resultado Atribuido a intereses minoritarios" de la cuenta de resultados consolidada. No obstante, el Grupo no cuenta con accionistas minoritarios.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

Los saldos y transacciones significativas efectuadas entre sociedades consolidadas por integración global, así como los resultados incluidos en las existencias procedentes de compras a otras sociedades del Grupo, han sido eliminados en el proceso de consolidación.

Los estados financieros consolidados adjuntos no incluyen el efecto fiscal que, en su caso, pudiera producirse como consecuencia de la incorporación de las reservas de sociedades consolidadas en el patrimonio de la Sociedad Dominante, por considerar que las citadas reservas se destinarán a la financiación de las operaciones de cada sociedad y las que puedan ser distribuidas no representarán un coste fiscal adicional alguno de acuerdo con la legislación fiscal vigente.

d) Diferencias de primera consolidación-

Desde el 1 de enero de 2004, fecha de transición del Grupo a las NIIF, en la fecha de una adquisición, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el período de adquisición (Diferencia negativa de consolidación).

El estado de situación financiera consolidado adjunto incluye una diferencia positiva de primera consolidación por importe a origen de 8.941 miles de euros, surgida por la diferencia positiva que existía entre los importes hechos efectivos por la adquisición de acciones de Hacienda La Cartuja, S.A. y el valor teórico-contable de las mismas en la fecha de primera adquisición (ejercicio 1999).

Esta diferencia de primera consolidación fue asignada íntegramente como mayor valor del coste de las existencias y se viene imputando a resultados conforme se van liquidando las ventas de las promociones de Hacienda La Cartuja, S.L. (anteriormente Hacienda La Cartuja, S.L.U. y Hacienda La Cartuja, S.A.U.). El importe pendiente de imputar se encuentra como mayor valor de las existencias, ascendiendo a 31 de diciembre de 2019 y 2018 a 40 miles de euros. El valor de mercado de este activo al 31 de diciembre de 2019, según los Administradores de la Sociedad Dominante, es superior al valor neto contable en el estado de situación financiera a dicha fecha.

e) Variaciones en el perímetro de consolidación-

Con fecha 30 de octubre de 2018, se constituyó la sociedad IDS Medina Azahara Residencial, S.A. en la que la sociedad dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U. participa en un 50%, Gestafin Global Investment, S.L. en un 35% y Surister del Arroyo, S.L. en el restante 15%. Su actividad es la adquisición y promoción inmobiliaria de dos parcelas de uso residencial adquiridas en Córdoba capital. Esta sociedad ha consolidado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 por el método de la participación.

Con fecha 13 de abril de 2018, la sociedad Insur Promoción Integral, S.L.U. íntegramente participada por la Sociedad Dominante, realizó una ampliación de capital social por importe de 364 miles de euros, con una prima de asunción por importe de 364 miles de euros, que fue íntegramente suscrita por la Sociedad Dominante mediante aportación no dineraria consistente en un solar sito en Málaga junto con el préstamo garantizado con hipoteca sobre el citado inmueble, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Miles de Euros			
	Valor neto contable	Valor razonable	Deuda asociada	Valor aportación
Solar 2ª Fase Altos del Retiro (Churrana- Málaga)	2.903	2.903	2.176	727
	2.903	2.903	2.176	727

De acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, las aportaciones realizadas fueron registradas por la Sociedad Dominante como un incremento de su inversión en Insur Promoción Integral, S.L.U. por un importe equivalente al valor neto contable de los activos no monetarios entregados como contraprestación menos el valor de la deuda aportada (727 miles de euros), sin registrar resultado contable alguno en la operación.

Por el contrario, e igualmente de acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, Insur Promoción Integral, S.L.U. como sociedad receptora de la aportación, registró los activos no monetarios recibidos a valor razonable por importe de 2.903 miles de euros, en esta caso coincidente con su valor neto contable, junto a la deuda asociada por importe de 2.176 miles de euros, resultando una aportación por importe de 727 miles de euros, el cual fue determinada por los Administradores de la Sociedad en base a un análisis pormenorizado del activo aportado.

Esta ampliación de capital en Insur Promoción Integral, S.L.U. no tuvo ningún impacto en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 del Grupo Inmobiliaria del Sur.

Con fecha 8 de junio de 2018 se otorgó la escritura de segregación de la actividad patrimonial de Sociedad Dominante (inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla con fecha 12 de junio de 2018), tras el acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas de la misma de 28 de abril de 2018 que aprobó el correspondiente Proyecto de Segregación. A cambio de los activos y pasivos segregados la Sociedad Dominante recibió el 100% de las participaciones sociales de la sociedad beneficiaria de la operación denominada Insur Patrimonial, S.L.U. La relación de activos y pasivos segregados así como el registro contable de la operación en las cuentas individuales de la sociedad segregada y beneficiaria se muestran en la Nota 6. La cita operación de segregación no tuvo ningún impacto en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 del Grupo Inmobiliaria del Sur.

Con fecha 24 de octubre de 2018, la sociedad Insur Promoción Integral, S.L.U. íntegramente participada por la Sociedad Dominante, realizó una ampliación de capital social por importe de 2.520 miles de euros, con una prima de asunción por importe de 2.520 miles de euros, que fue íntegramente

suscrita por la Sociedad Dominante mediante aportación no dineraria consistente en un solar sito en Sevilla junto con a la deuda asociada a dicho inmueble, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Miles de Euros			
	Valor neto contable	Valor razonable	Deuda asociada	Valor aportación
Solar Avda. Ramón Carande (Sevilla)	11.897	11.897	6.856	5.041
	11.897	11.897	6.856	5.041

De acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, las aportaciones realizadas fueron registradas por la Sociedad Dominante como un incremento de su inversión en Insur Promoción Integral, S.L.U. por un importe equivalente al valor neto contable de los activos no monetarios entregados como contraprestación menos el valor de la deuda aportada (5.041 miles de euros), sin registrar resultado contable alguno en la operación.

Por el contrario, e igualmente de acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, Insur Promoción Integral, S.L.U. como sociedad receptora de la aportación, registró los activos no monetarios recibidos a valor razonable por importe de 11.897 miles de euros, en este caso coincidente con su valor neto contable, junto a la deuda asociada por importe de 6.856 miles de euros, resultando una aportación por importe de 5.041 miles de euros, el cual fue determinada por los Administradores de la Sociedad en base a un análisis pormenorizado del activo aportado.

Esta ampliación de capital en Insur Promoción Integral, S.L.U. no tuvo ningún impacto en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 del Grupo Inmobiliaria del Sur.

Con fecha 24 de octubre de 2018, se realizó una ampliación de capital en la sociedad Insur Patrimonial, S.L.U., íntegramente participada por la Sociedad Dominante, por un valor de la aportación de 3.364 miles de euros mediante aportaciones no dinerarias consistentes en las participaciones mantenidas por la Sociedad en otras sociedades del grupo, en las que ostentaba una participación del 100%, así como la aportación de un local de oficinas en el edificio Insur de Sevilla junto al préstamo garantizado con hipoteca sobre el citado inmueble, con el siguiente detalle:

	Miles de Euros			
	Valor neto contable	Valor razonable	Deuda asociada	Valor aportación
Parking Insur, S.A.U.	62	486	-	486
Insur Centros de Negocios, S.A.U.	319	319	-	319
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	20	614	-	614
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	71	71	-	71
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	20	233	-	233
Local oficina en Edificio Insur (Sevilla)	1.370	3.700	2.059	1.641
	1.862	5.423	2.059	3.364

De acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, las aportaciones realizadas fueron registradas por la Sociedad Dominante como un incremento de su inversión en Insur Patrimonial, S.L.U. por los siguientes importes: respecto a la aportación de las sociedades íntegramente participadas por un importe equivalente al valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales consolidadas en la fecha en que se realizó la operación (1.723 miles de euros), sin registrar resultado contable alguno en la operación. La diferencia de valor entre el valor en libros de las participaciones aportadas y el valor de la aportación

se registró en el epígrafe "Reservas voluntarias" del Patrimonio Neto del ejercicio 2018. Respecto a la aportación del solar junto a su deuda asociada por un importe equivalente al valor neto contable de los activos no monetarios entregados como contraprestación menos el valor de la deuda aportada (-689 miles de euros), sin registrar resultado contable alguno en la operación.

Adicionalmente, de acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, Insur Patrimonial, S.L.U., como sociedad receptora de la aportación, registró los activos no monetarios recibidos consistente en participaciones en sociedades por el mismo importe de 1.723 miles de euros, y respecto al solar a su valor razonable por importe de 3.700 miles de euros, junto a la deuda asociada por importe de 2.059 miles de euros, resultando una aportación de 1.641 miles de euros, el cual fue determinado por los Administradores de la Sociedad en base a un análisis pormenorizado del activo aportado, por lo que respecto a este activo el patrimonio neto de esta sociedad participada reflejó un incremento de 2.330 miles de euros con respecto al valor neto contable del activo no monetario aportado por Inmobiliaria del Sur, S.A..

Esta ampliación de capital en Insur Patrimonial, S.L.U. no tuvo ningún impacto en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 del Grupo Inmobiliaria del Sur.

Con fecha 28 de diciembre de 2018, la sociedad Insur Patrimonial, S.L.U., íntegramente participada por la Sociedad Dominante, realizó una ampliación de capital social por importe de 5.200 miles de euros que fue suscrita por las sociedades del Grupo Insur Promoción Integral, S.L.U. por importe de 1.209 miles de euros y por Hacienda La Cartuja, S.L.U. por importe de 3.991 miles de euros. La ampliación de capital consistió en la aportación no dineraria de dos locales comerciales en Madrid y Sevilla, de determinados locales de oficinas, locales comerciales, garajes y trasteros en el denominado edificio Centris II en Tomares (Sevilla) y de los préstamos garantizados con hipoteca sobre los activos aportados, de acuerdo con el siguiente detalle:

Sociedad aportante	Activo aportado	Miles de Euros			
		Valor neto contable	Valor razonable	Deuda asociada	Valor aportación
Insur Promoción Integral, S.L.U.	Local comerc. Avda. Miraflores (Sevilla)	1.308	2.100	891	1.209
Hacienda La Cartuja; S.L.U.	Local comerc. C/ Joaquín .Turina (Madrid)	2.079	2.300	1.324	976
Hacienda LA Cartuja, S.L.U.	Edificio Centris II (Tomares- Sevilla)	17.122	16.700	13.684	3.016
		20.509	21.100	15.899	5.201

De acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, las aportaciones realizadas fueron registradas por las sociedades Insur Promoción Integral, S.L.U. y Hacienda La Cartuja, S.L.U. como una inversión en Insur Patrimonial, S.L.U. por un importe equivalente al valor neto contable de los activos no monetarios entregados como contraprestación menos el valor de la deuda aportada (4.610 miles de euros), sin registrar resultado contable alguno en la operación.

Por el contrario, e igualmente de acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, Insur Patrimonial, S.L.U. como sociedad receptora de la aportación, registró los activos no monetarios recibidos a valor razonable por importe de 21.100 miles de euros junto a la deuda asociada por importe de 15.899 miles de euros, resultando una aportación por importe de 5.201 miles de euros, el cual fue determinada por los Administradores de la Sociedad en base a un análisis pormenorizado del activo aportado.

Con posterioridad a la ampliación de capital antes indicada de fecha 28 de diciembre de 2018, las sociedades Insur Promoción Integral, S.L.U. y Hacienda La Cartuja, S.L.U. transmitieron a Inmobiliaria del Sur, S.A. la totalidad de las participaciones sociales que le fueron asignadas en la

ampliación de capital al precio del valor de la aportación, coincidente con el valor nominal de las participaciones sociales asignadas. De acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, la venta de las participaciones sociales se registró en los estados financieros individuales de Insur Promoción Integral, S.L.U. y Hacienda La Cartuja, S.L.U. registrando el resultado por diferencia entre el valor en que se registró el alta de la participación en Insur Patrimonial, S.L.U. y el valor de venta de las participaciones contra la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Por su parte Inmobiliaria del Sur, S.A registró la compra de las participaciones sociales como un incremento del coste de su participación en Insur Patrimonial, S.L.U. por importe de 5.201 miles de euros igual a la contraprestación pagada por la compraventa de las participaciones.

Con fecha 19 de marzo de 2019, se ha constituido la sociedad IDS Montevilla Residencial, S.A. por parte de Insur Promoción Integral, S.L.U. Con fecha 23 de julio de 2019 se ha realizado una ampliación de capital que suscriben Insur Promoción Integral, S.L.U. y Gestafin Global Investment, S.L. Tras la ampliación de capital Insur Promoción Integral, S.L.U. ostenta el 70% del capital social y el otro accionista el 30%. Su actividad es la adquisición y promoción inmobiliaria de varias parcelas de uso residencial adquiridas en Villaviciosa de Odón (Madrid). Esta sociedad ha consolidado al 31 de diciembre de 2019 por el método de la participación (véase Nota 2-c) ya que aunque el Grupo posee la mayoría del capital social, los Administradores de la Sociedad dominante consideran que no ejercen control sobre la misma, al haberse formalizado un pacto entre los accionistas en el que las decisiones relevantes tanto estratégicas como operativas deben ser tomadas por unanimidad de ambos accionistas.

Con fecha 17 de diciembre de 2019 la sociedad Hacienda La Cartuja, S.L.U. ha realizado una reducción de capital con devolución de aportaciones a su socio único Insur Promoción Integral, S.L.U. por importe de 5.002 miles de euros. La devolución de aportaciones se ha realizado en especie y ha consistido en unos terrenos sitios en San Juan de Aznalfarache (Sevilla), un local de oficina y plazas de aparcamiento en Tomares (Sevilla), un local comercial y plazas de aparcamiento, con su deuda con garantía hipotecaria asociada en Lucena (Córdoba) y la cesión de un crédito a favor de Hacienda La Cartuja, S.L.U. con Inmobiliaria del Sur, S.A., de acuerdo con el siguiente detalle:

	Miles de euros			
	Valor neto contable	Valor razonable	Deuda asociada	Valor reducción
Inmuebles en Tomares (Sevilla)	294	335	-	335
Inmuebles en Lucena (Córdoba)	203	205	113	92
Terreno en San Juan de Aznalfarache (Sevilla)	176	630	-	630
Crédito con Inmobiliaria del Sur, S.A.	3.945	3.945	-	3.945
Total	4.618	5.115	113	5.002

De acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, la reducción de capital ha sido registrada en Insur Promoción Integral, S.L.U. como un menor coste de la inversión en Hacienda La Cartuja, S.L., registrando los activos recibidos por el valor de la inversión financiera que se da de baja calculada respecto al patrimonio neto de Hacienda La Cartuja, S.L. antes de la reducción en la proporción que representa la reducción de fondos propios. En Hacienda La Cartuja, S.L., se ha registrado además de la reducción de capital y la baja en el Balance de los activos y pasivos incluidos en la reducción el resultado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias por diferencia entre el valor razonable de los activos entregados y su valor neto contable en balance.

Esta reducción de capital de Hacienda La Cartuja, S.L.U. no ha tenido ningún impacto en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 del Grupo Inmobiliaria del Sur.

Posteriormente a la reducción de capital, con fecha 20 de diciembre de 2019, Hacienda La Cartuja, S.L. ha realizado una ampliación de capital dineraria por importe de 2.031 miles de euros junto a una prima de asunción de 341 miles de euros que ha sido suscrita íntegramente por la sociedad Gestafin Global Investment, S.L., que desde ese momento participa en un 30% del capital social. Con carácter simultáneo a la realización de la ampliación de capital los socios formalizaron un pacto de socios por el cual las decisiones relevantes tanto estratégicas como operativas de la Sociedad deben ser tomadas por unanimidad de ambos socios. Como consecuencia del citado pacto, y en opinión de los administradores de la Sociedad Dominante, el Grupo no ejerce control sobre esta sociedad, por lo que la misma desde el 20 de diciembre de 2019 ha pasado a consolidarse por el método de la participación. Los ingresos y gastos de Hacienda La Cartuja, S.L. han sido consolidados por el método de integración global hasta el 20 de diciembre de 2019.

f) Moneda funcional-

El euro es la moneda en la que se presentan estas cuentas anuales consolidadas, por ser ésta la moneda funcional del entorno económico en que operan todas las sociedades del Grupo.

e) Comparación de la información-

Como requieren las NIIF, la información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

El Grupo ha procedido a clasificar el resultado correspondiente a las sociedades consolidadas por el método de la participación integrantes de la actividad ordinaria del grupo bajo el epígrafe de "Resultado de entidades integrantes de la actividad ordinaria por el método de la participación" como parte del "Resultado de explotación" del Grupo por importe de 4.227 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 (1.207 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) para todas aquellas asociadas y joint ventures que, tras un análisis individualizado de cada una de ellas, forman parte del mismo negocio operativo del Grupo.

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que el hecho de que las sociedades participadas realicen la misma actividad que el objeto social del Grupo, así como la creciente aportación que suponen estas actividades realizadas por sociedades integradas por el método de la participación al estado de resultados consolidado del Grupo, justifican la necesidad de este cambio de presentación en los Estados Financieros Consolidados, con el fin de reflejar de forma más fiable la información financiera contenida en las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, de acuerdo con lo desarrollado en la Decisión EECS/0114-06 - "Cambios en la presentación de la participación en resultados de las asociadas y negocios conjuntos contabilizadas por el método de la participación" dictada por el European Securities and Markets Authority (ESMA).

El Grupo ha procedido a aplicar esta decisión en la presentación de los presentes Estados Financieros Consolidados de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8 modificando por tanto las cifras correspondientes al mismo periodo anterior finalizado el 31 de diciembre de 2018.

f) Importancia relativa-

Al determinar la información a desglosar en la memoria consolidada sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros aspectos, el Grupo ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución de beneficios formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Resultado contable, antes de impuestos	8.099	7.529
Impuesto sobre sociedades	1.224	37
Resultado contable después de impuestos	9.323	7.566
A dividendos	6.280	4.582
A reserva de capitalización IS 2019 (art. 25 Ley 27/2014)	401	-
A reserva de capitalización IS 2018 (art. 25 Ley 27/2014)	-	203
A reservas voluntarias	2.642	2.781
TOTAL	9.323	7.566

La propuesta de dividendos supone un reparto de 0,37 euros por cada una de las 16.971.847 acciones en circulación.

Con fecha 27 de diciembre de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha aprobado la entrega de un dividendo a cuenta del ejercicio 2019 de 0,17 euros por acción, lo que asciende a un total de 2.885 miles de euros. Dicho dividendo a cuenta ha sido pagado con fecha 15 de enero de 2020, por lo que si la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprueba esta propuesta de reparto de resultados, el dividendo complementario a pagar será de 0,20 euros por acción.

El estado de liquidez de la Sociedad Dominante, basado en el cierre de 27 de diciembre de 2019, que sirvió de base a la decisión fue el siguiente:

	Miles de euros
Efectivo en caja y bancos	4.820
Disponible en cuentas de crédito	4.687
Otros medios líquidos en bancos	3.000
	12.507

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 5 de abril de 2019 aprobó la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2018 que supuso un reparto de dividendos de 0,27 euros por acción.

De acuerdo con la legislación vigente, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio si el valor del patrimonio neto contable no es, o no resulta ser a consecuencia del reparto, inferior al capital social. Por otra parte, hasta que las partidas de gastos de investigación y desarrollo y fondo de comercio no hayan sido amortizadas por completo, está prohibida toda distribución de

beneficios, a menos que el importe de las reservas disponibles sea como mínimo igual a los gastos no amortizados.

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

4. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Inmobiliaria del Sur correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Fondo de Comercio y combinación de negocios-

La adquisición por parte de la Sociedad Dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. En consolidaciones posteriores, la eliminación de la inversión-patrimonio neto de las sociedades dependientes se realizará con carácter general con base en los valores resultantes de aplicar el método de adquisición que se describe a continuación en la fecha de control.

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, y desde el 1 de enero de 2010, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios de abogados, asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, de modo que con anterioridad a la fecha de adquisición (fecha de toma de control), existía una inversión previa, el fondo de comercio o diferencia negativa se obtiene por la diferencia entre:

- El coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa de la empresa adquirente en la adquirida, y,

- El valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, determinado de acuerdo a lo indicado anteriormente.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa existente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de resultados. Si con anterioridad la inversión en esta participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes por valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de resultados. De otra parte, se presume que el coste de la combinación de negocios es el mejor referente para estimar el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa.

Los fondos de comercio no se amortizan y se valoran posteriormente por su coste menos las pérdidas por deterioro de valor. Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el Fondo de Comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

En el supuesto de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de resultados como un ingreso.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el período necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este período se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

b) Inmovilizado material-

Los bienes del inmovilizado material se han valorado a su coste histórico de adquisición. Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la cuenta de resultados.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos, entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de resultados consolidada en función de los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

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

El cargo a la cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio 2019 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 139 miles de euros (157 miles de euros en 2018).

Los activos en construcción destinados a arrendamientos y a fines administrativos, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioros de valor reconocidas. El coste incluye los honorarios profesionales relacionados con su construcción. Asimismo, el coste recoge los intereses derivados de la financiación específica y genérica asignada al inmueble en cuestión según los criterios establecidos en la Nota 4-n). La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

c) Inversiones inmobiliarias-

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera consolidado adjunto 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. Así mismo, con motivo de la transición a las NIIF, el Grupo ha seguido el criterio de no revalorizar ninguno de sus bienes.

Los bienes de propiedades de inversión se presentan valorados a su coste de adquisición, actualizado en algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable, siguiendo a todos los efectos los mismos criterios de capitalización y amortización que los elementos de la misma clase del inmovilizado material, tal y como se indica en la nota anterior.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias se realizan con contrapartida en la cuenta de resultados consolidada en función de los años de vida útil estimada, que se establece en 50 años.

El cargo a la cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio 2019 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 2.741 miles de euros (2.593 miles de euros en 2018).

De acuerdo con la NIC 40, la Sociedad determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias entendiendo como tal el precio al cual estarían dispuestas dos partes bien informadas a realizar una transacción. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes anualmente, de forma que al cierre del ejercicio el valor razonable indicado en la Nota 10 refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha.

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2019 y 2018 derivados del alquiler de los inmuebles de inversión han ascendido a 13.600 y 12.067 miles de euros, respectivamente, y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de resultados adjunta (véase Nota 24-a).

d) Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias-

En la fecha de cada cierre de ejercicio, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos materiales, intangibles y de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleje las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que se descuentan los futuros flujos de efectivo estimados.

En el caso concreto del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se ha calculado en base a valoración realizada por un tercero independiente (véase Notas 8 y 10).

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

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

e) Arrendamientos-

El Grupo ha adoptado la NIIF 16 Arrendamientos el 1 de enero de 2019. Por lo tanto, la contabilidad de arrendamientos sigue diferentes estándares en 2018 y 2019.

En 2018, los arrendamientos se han contabilizado según la NIC 17. Según la NIC 17, cuando el Grupo asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad se clasificaban como arrendamientos financieros. Los activos se capitalizaron por el menor entre su valor razonable y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento al inicio del arrendamiento, y se reconoció un pasivo por dicha cantidad. Cada pago de arrendamiento se asignó entre el pasivo y el gasto por intereses en función de una tasa de interés constante en el préstamo remanente. Los activos arrendados capitalizados se depreciaron linealmente a lo largo de la vida útil. Los pagos por arrendamientos operativos se cargaban al estado de resultado global consolidado bajo el epígrafe "Otros gastos de explotación" al incurrirse durante el plazo del arrendamiento.

Para 2019, siguiendo la NIIF 16, existe un modelo contable único de arrendamiento en balance para todos los arrendamientos.

El Grupo evalúa si un contrato es o contiene un contrato de arrendamiento, al inicio de un contrato. El Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento para todos los contratos de arrendamiento en los que es el arrendatario, excepto los arrendamientos a corto plazo (definidos como arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor. Para estos arrendamientos, el Grupo reconoce los pagos del arrendamiento como un gasto operativo de forma lineal durante el plazo del arrendamiento, a menos que exista otra base sistemática más representativa del marco temporal en el que se consumen los beneficios económicos del activo arrendado.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor actual de los pagos del arrendamiento que no se pagan en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa implícita en el arrendamiento. Si esta tasa no se puede determinar fácilmente, el Grupo utiliza su tasa de endeudamiento incremental.

Los pagos por arrendamiento incluidos en el valor del pasivo están comprendidos por:

- pagos de arrendamiento fijos, menos los incentivos de arrendamiento;
- pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos utilizando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- el importe que se espera que pague el arrendatario con garantías de valor residual;
- el precio de ejercicio de las opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer las opciones; y
- pagos de multas por rescisión del contrato de arrendamiento, si el plazo del mismo refleja el ejercicio de una opción para rescindir el contrato de arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se incluye en el epígrafe "Acreedores por arrendamientos financieros" en el estado de situación financiera consolidado.

El valor en libros del pasivo por arrendamiento aumenta cuando se reflejan los intereses sobre dicho pasivo (utilizando el método de interés efectivo) y disminuye cuando se reflejan los pagos de arrendamiento realizados.

El Grupo vuelve a medir el pasivo por arrendamiento (y realiza los ajustes correspondientes al activo relacionado con el derecho de uso) cuando:

- El plazo del arrendamiento ha cambiado o hay un cambio en la evaluación del ejercicio de una opción de compra, en cuyo caso se vuelve a medir el pasivo del arrendamiento mediante el descuento de los pagos del arrendamiento revisados utilizando una tasa de descuento revisada.
- Los pagos de arrendamiento cambian debido a cambios en un índice o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se mide descontando los pagos de arrendamiento revisados utilizando la tasa de descuento inicial (a menos que los cambios en los pagos de arrendamiento se deban a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento revisada).
- Se modifica un contrato de arrendamiento y la modificación del arrendamiento no se contabiliza como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo del arrendamiento se vuelve a medir descontando los pagos del arrendamiento revisados utilizando una tasa de descuento revisada.

Los activos por derecho de uso incluyen la valoración inicial del pasivo de arrendamiento correspondiente, los pagos de arrendamiento realizados en o antes del día de inicio y cualquier coste

directo inicial. Posteriormente, se miden a coste menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro del valor.

Siempre que el Grupo incurra en una obligación por los costes de dismantelar y eliminar un activo arrendado, restaurar el sitio en el que se encuentra o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se reconoce una provisión y se valora según lo indicado en la NIC 37. Los costes se incluyen en el activo relacionado con el derecho de uso, a menos que esos costes se incurran para producir inventarios.

Los activos por derecho de uso se deprecian en el periodo más corto del plazo de arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el coste del activo por el derecho de uso refleja que el Grupo espera ejercer una opción de compra, el activo relacionado con el derecho de uso se deprecia durante la vida útil del activo subyacente. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derecho de uso se presentan en una línea separada en el estado de situación financiera consolidado.

El Grupo aplica la NIC 36 Deterioro del valor de los activos, para determinar si un activo con derecho de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro del valor.

Las rentas variables que no dependen de un índice o tasa no se incluyen en la valoración del pasivo de arrendamiento y el activo por derecho de uso. Los pagos relacionados se reconocen como un gasto en el periodo en el que ocurre el evento o condición que desencadena esos pagos y se incluyen en la línea "otros gastos de explotación" en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Adicionalmente, la NIIF 16 permite que el arrendatario no separe los componentes no arrendados, y en su lugar contabilice cualquier arrendamiento y componentes asociados no arrendados como un solo acuerdo.

f) Existencias-

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

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

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

La Sociedad sigue el criterio de transferir de "Promociones en curso de ciclo largo" a "Promociones en curso de ciclo corto" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones para las que la

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

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

g) Deudores comerciales-

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por las provisiones correspondientes para los importes irrecuperables estimados.

h) Anticipos de clientes-

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en la cuenta "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo del estado de situación financiera consolidado al cierre del ejercicio (véase Nota 20).

i) Instrumentos financieros-

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el estado de situación financiera consolidado cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del correspondiente instrumento financiero.

Activos financieros-

Al reconocer inicialmente un activo financiero, el Grupo los valora a su valor razonable, ajustado (en el caso de un activo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados) por los costes de transacción que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del mismo. En el caso de costes de transacción atribuibles a la adquisición de un activo medido a valor razonable con cambios en resultado, éstos se imputan directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Posteriormente son medidos a coste amortizado o a valor razonable en función de la su clasificación.

1. Clasificación y valoración de activos financieros

La clasificación de los activos financieros se determina en el momento de su reconocimiento inicial según las siguientes categorías:

- i) Instrumentos de deuda clasificados a coste amortizado: corresponden a las inversiones en deuda que se mantengan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea la obtención de los flujos de caja contractuales que consistan exclusivamente en pagos de principal e intereses, en general, se valorarán al coste amortizado.

ii) Instrumentos de deuda clasificados a valor razonable con cambio en otro resultado global: cuando los instrumentos de deuda se mantengan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logre mediante la obtención de flujos de caja contractuales de principal e intereses y la venta de activos financieros, en general, se medirán a su valor razonable con cambios en el "Otro resultado global".

iii) Instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado global: corresponde a instrumentos de patrimonio para los que el Grupo opte irrevocablemente por presentar los cambios posteriores en el valor razonable en el "Otro resultado global".

iv) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados consolidada: las inversiones en deuda y patrimonio que no cumplan con los requerimientos para ser clasificadas en alguna de las categorías anteriores, se medirán a su valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias consolidada.

En este sentido, a 31 de diciembre de 2019 el Grupo no tiene designado instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado global ni activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados consolidada.

i) Instrumentos de deuda clasificados a coste amortizado

Se incluyen créditos concedidos y las cuentas a cobrar (Nota 14) así como otras inversiones financieras (Nota 12 y 14) que se mantienen dentro de este modelo de negocio por lo que se valoran a coste amortizado. Dentro de esta categoría el Grupo clasifica, principalmente:

- Cuentas a cobrar por operaciones comerciales, cuyo coste amortizado no difiere significativamente de su valor nominal ni de su valor razonable en el momento inicial.
- Créditos concedidos a entidades asociadas, negocios conjuntos o vinculadas.
- Depósitos y fianzas registrados, cuyo coste amortizado no difiere significativamente de su valor nominal.

El coste amortizado de un activo financiero es el importe del activo financiero en el reconocimiento inicial menos los reembolsos de flujos de efectivo, más la actualización acumulada utilizando el método de interés efectivo, ajustado por cualquier provisión por pérdidas. El valor bruto contable de un activo financiero es el coste amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión por pérdidas.

El método de interés efectivo es un método para calcular el coste amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período de vigencia del instrumento:

- Activos financieros que no han sido adquiridos u originados con deterioro crediticio (es decir, activos que son deteriorados en el reconocimiento inicial): la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente la estimación futura de cobros de efectivo (incluidos todos costes de transacción) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida útil esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto.
- Activos financieros comprados u originados con deterioro crediticio: el interés efectivo ajustado por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al coste del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

Los ingresos por intereses se reconocen utilizando el método de interés efectivo para instrumentos de deuda medidos posteriormente a coste amortizado:

- Activos financieros que no han sido adquiridos u originados con deterioro crediticio: los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del instrumento, a excepción de los activos financieros que posteriormente se han deteriorado. Posteriormente, en caso de deterioro del activo financiero, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al coste amortizado del activo financiero. Si, en periodos de reporte posteriores, el riesgo de crédito del instrumento financiero deteriorado mejora de modo que el activo financiero ya no tenga deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor bruto en libros del activo financiero.
- Activos financieros comprados u originados con deterioro crediticio: el Grupo reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada al coste amortizado del activo financiero a partir del reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

ii) Instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado global

En el reconocimiento inicial el Grupo puede realizar una elección irrevocable (sobre la base de instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de patrimonio como activos a valor razonable con cambios en "Otro resultado global".

La designación en esta categoría no está permitida si la inversión se mantiene para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por un adquirente en un negocio combinación. En este sentido, un activo financiero se mantiene para negociar si: i) se ha adquirido principalmente con el propósito de venderlo en el corto plazo, o ii) en el reconocimiento inicial, forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que el Grupo gestiona conjuntamente y tiene evidencia de un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo, o iii) es un derivado (a excepción de un derivado que es un contrato de garantía financiera o una cobertura designada y efectiva instrumento).

Las inversiones en instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado global se miden inicialmente al valor razonable más los costes de transacción.

Posteriormente, se miden a valor razonable con las ganancias y pérdidas derivadas de cambios en el valor razonable reconocidas en otro resultado global y acumulado en la reserva de revalorización de inversiones. La ganancia o pérdida acumulada no se reclasifica a la cuenta de resultados consolidada en el momento de su disposición, sino que se transfiere a reservas acumuladas.

Los ingresos por dividendos derivados de estos instrumentos de patrimonio se registran en la cuenta de resultados consolidada en el momento en el que se establece el derecho del Grupo a recibirlos, a menos que los dividendos representen claramente una recuperación de parte del coste de la inversión.

2. Deterioro de activos financieros

El Grupo reconoce una provisión por pérdida por riesgo de crédito esperada en inversiones en instrumentos de deuda que son medidos al coste amortizado o, en caso de mantenerlos, a valor razonable con cambios en otro resultado global, a los arrendamientos por cobrar, cuentas comerciales a cobrar y activos contractuales, así como contratos de garantía financiera.

El importe de la pérdida por riesgo de crédito esperada se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

El Grupo siempre reconoce la pérdida por riesgo de crédito esperada para todo el periodo de vida del activo financiero (modelo "lifetime") para las cuentas por cobrar comerciales. Las pérdidas por riesgo de crédito esperada en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en el historial del Grupo, ajustada en su caso por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales y evaluación tanto de la dirección como de la previsión de las condiciones en la fecha del informe, incluido el valor del dinero en el tiempo cuando sea apropiado.

i) Incremento significativo del riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Grupo compara el riesgo de que se produzca un impago en el instrumento financiero en la fecha de balance con el riesgo de un impago en la fecha de reconocimiento inicial. Al hacer esta evaluación, el Grupo considera información cuantitativa y cualitativa que es razonable y soportable, incluyendo experiencia histórica.

4. Baja de activos financieros

El Grupo da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, el Grupo no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivo financiero y patrimonio neto-

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado.

Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas-

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su riesgo financiero como consecuencia principalmente de variaciones de tipo de interés. En los ejercicios 2019 y 2018 no se han utilizado instrumentos financieros derivados para gestionar riesgo financiero consecuencia de variaciones de tipo de cambio, al haberse realizado todas las operaciones en euros. Estos instrumentos financieros derivados, tanto si se han calificado de cobertura como si no lo son, se han contabilizado a valor razonable siendo éste el valor de mercado al cierre de ejercicio para instrumentos cotizados, o valoraciones basadas en el análisis de flujos de efectivo descontados considerando hipótesis que se basan principalmente en las condiciones del mercado existentes a fecha de balance, en el caso de instrumentos derivados no cotizados.

Todo instrumento financiero derivado deberá reconocerse como activo o pasivo en el balance de situación consolidado, por su valor razonable, y los cambios de éste, se deberán imputar en la cuenta

de resultados consolidada del ejercicio, excepto en los casos en que, optando por la "contabilidad de coberturas", la parte efectiva de la relación de cobertura debiera registrarse en patrimonio neto (coberturas de valor razonable, de flujo de efectivo y de inversión neta en moneda distinta del euro).

El Grupo documenta al inicio de la transacción la relación que existe entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para acometer varias transacciones de cobertura. El Grupo también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivos de las partidas cubiertas.

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

La clasificación de los instrumentos financieros en balance como corriente o no corriente dependerá de si el vencimiento de la relación de cobertura a la fecha de cierre es inferior o superior a un año.

Los criterios utilizados para proceder a su contabilización han sido los siguientes:

i) Cobertura del valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados designados, que cumplen las condiciones para clasificarse como operaciones de cobertura del valor razonable de activos o pasivos, se reconocen en la cuenta de resultados del ejercicio en el epígrafe "Variación valor razonable de instrumentos financieros", junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo objeto de cobertura que sea atribuible al riesgo cubierto. Corresponde principalmente a aquellos instrumentos financieros derivados contratados por las sociedades del Grupo para convertir deuda financiera de tipo de interés fijo a variable.

ii) Cobertura de flujos de efectivo

Las variaciones positivas o negativas en la valoración de los derivados calificados de cobertura de flujos de efectivo se imputan, por la parte efectiva, netas de efecto impositivo, en el patrimonio consolidado en el epígrafe "Reservas - Reserva de cobertura", hasta que la partida cubierta afecta al resultado (o cuando el subyacente vence o se vende o deja de ser probable que tenga lugar la transacción), momento en el que las ganancias o las pérdidas acumuladas en el patrimonio neto se traspasan a la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

Las diferencias positivas o negativas en la valoración de los derivados correspondientes a la parte no efectiva, en caso de existir, se reconocen directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en el epígrafe "Variación valor razonable de instrumentos financieros".

Este tipo de cobertura corresponde, principalmente, a aquellos derivados contratados por las sociedades del Grupo para convertir deuda financiera de tipo de interés variable a fijo.

iii) Cobertura de inversión neta en moneda distinta al euro

La cobertura de inversiones netas en operaciones en el extranjero se contabiliza de forma similar a las coberturas de flujos de efectivo. Así pues, las ganancias o las pérdidas sobre el instrumento de cobertura por la parte efectiva de la misma se reconocen en el patrimonio neto y las ganancias o las pérdidas relacionadas con la parte no efectiva se reconocen inmediatamente en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

Las pérdidas y ganancias acumuladas en el patrimonio neto se incluyen en la cuenta de resultados cuando se enajena la inversión en el extranjero.

iv) Derivados que no son calificados contablemente como de cobertura

En el caso de existir derivados que no cumplan con el criterio establecido para ser calificados como de cobertura, la variación positiva o negativa surgida de la actualización a valor razonable de los mismos se contabiliza directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

v) Valor razonable y técnica de valoración

El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

A efectos de información financiera, las mediciones del valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 en función del grado en el cual los inputs aplicados son observables y la importancia de los mismos para la medición del valor razonable en su totalidad, tal y como se describe a continuación:

- Nivel 1 – Los inputs están basados en precios cotizados (no ajustados) para instrumentos idénticos negociados en mercados activos.
- Nivel 2 – Los inputs están basados en precios cotizados para instrumentos similares en mercados de activos (no incluidos en el nivel 1), precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos, y técnicas basadas en modelos de valoración para los cuales todos los inputs significativos son observables en el mercado o pueden ser corroborados por datos observables de mercado.
- Nivel 3 – Los inputs no son generalmente observables y por lo general reflejan estimaciones de los supuestos de mercado para la determinación del precio del activo o pasivo. Los datos no observables utilizados en los modelos de valoración son significativos en los valores razonables de los activos y pasivos.

En aplicación de la NIIF 13, el Grupo incorpora un ajuste por riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados.

Para determinar el valor razonable de los derivados, el Grupo utiliza técnicas de valoración basadas en la exposición total esperada (que incorpora tanto la exposición actual como la exposición potencial) ajustada por la probabilidad de impago y por la severidad de cada una de las contrapartes. La exposición total esperada de los derivados se obtiene usando inputs observables de mercado, como curvas de tipo de interés, tipo de cambio y volatilidades según las condiciones del mercado en la fecha de valoración. Los inputs aplicados para la probabilidad de impago propio y para las contrapartes se estiman a partir de los precios de los Credit Default Swaps (CDS) observados en mercado.

Asimismo, para el ajuste del valor razonable al riesgo de crédito se ha aplicado como tasa de recuperación el estándar de mercado de un 40%, que corresponde al CDS sobre deuda senior corporativa.

Instrumentos de capital-

Los instrumentos de capital emitidos por las sociedades del Grupo se registran por el importe recibido en el patrimonio neto libre de costes directos de emisión.

Acciones de la Sociedad Dominante-

La totalidad de las acciones propiedad tanto de la Sociedad Dominante como de las filiales al 31 de diciembre de 2019 representaba el 0,78% del capital emitido a esa fecha (0,78% al 31 de diciembre de 2018). Se presentan minorando el patrimonio neto (véase Nota 16).

Préstamos bancarios-

Los préstamos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Acreedores comerciales-

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

j) Provisiones-

Al tiempo de formular las cuentas anuales consolidadas, los Administradores de la Sociedad Dominante diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones presentes a la fecha de cierre del ejercicio, surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para las sociedades; concretos en cuanto a su naturaleza pero indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación, y
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de las sociedades consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario.

Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de NIC 37.

Las provisiones - que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son re-estimadas con ocasión de cada cierre contable - se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso:

Al cierre del ejercicio 2019 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones contra Inmobiliaria del Sur, S.A. con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales de los ejercicios en los que finalicen (véase Nota 17).

k) Impuesto sobre las ganancias: Activos y Pasivos por impuestos diferidos-

El gasto por impuesto sobre las ganancias se reconoce en la cuenta de resultados consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto sobre las ganancias se registra en el Patrimonio Neto.

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos para las diferencias imponibles derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

No obstante lo anterior:

- Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, y
- En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio a florados en una adquisición.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El grupo formado por Inmobiliaria del Sur, S.A., como sociedad Dominante y Coopinsur, S.A.U., Insur Patrimonial, S.L.U., Parking Insur, S.A.U, Insur Centros de Negocios, S.A.U., IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Huelva Patrimonial, S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U., Insur Promoción Integral, S.L.U., Cominsur, S.L.U. e IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. como sociedades dependientes, tributa en Régimen de Consolidación Fiscal. La sociedad Hacienda La Cartuja, S.L. formó parte del Grupo de Consolidación Fiscal hasta el ejercicio 2018.

1) Reconocimiento de ingresos-

De acuerdo a los requerimientos de la NIIF 15 los ingresos deben reconocerse de forma que la transferencia de los bienes y servicios a los clientes se muestre por un importe que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios. En concreto, establece un enfoque de reconocimiento de ingresos basado en cinco pasos:

- Paso 1: Identificar el contrato o los contratos con un cliente.
- Paso 2: Identificar las obligaciones del contrato.
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato.
- Paso 5: Reconocer los ingresos cuando (o a medida que) la entidad cumple cada una de las obligaciones.

En virtud de la NIIF 15, los ingresos deben reconocerse a medida que se satisfacen las obligaciones, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios subyacentes a la obligación en cuestión se transfiere al cliente. Asimismo, se incorporan directrices de carácter mucho más prescriptivo para escenarios específicos, y exige un amplio desglose de información.

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

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros flujos en efectivo estimados recibir a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

En los contratos de construcción los resultados son reconocidos mediante el criterio del grado de avance. El importe de la producción realizada hasta la fecha de cierre se reconoce como importe neto de la cifra de negocios en función del porcentaje de realización sobre el proyecto completo. El grado de avance se mide por referencia al estado de terminación de la obra, esto es, al porcentaje de ejecución hasta la fecha de cierre respecto del total de ejecución del contrato.

En el sector de la construcción los ingresos y los costes previstos de las obras pueden sufrir modificaciones durante el período de ejecución, que son de difícil anticipación y cuantificación objetiva. En este sentido, los presupuestos que se utilizan en el cálculo del grado de avance y la producción de cada ejercicio incluyen la valoración a precio de venta de unidades de obra, para las que la Dirección de las sociedades consolidadas estima que existe certeza razonable en cuanto a su recuperación, así como sus correspondientes costes estimados.

En el caso de que el importe de la producción a origen, valorada a precio de venta, de cada una de las obras sea mayor que el importe certificado hasta la fecha del estado de situación financiera, la diferencia entre ambos importes se recoge dentro del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el activo del estado de situación financiera consolidado. Si el importe de la producción a origen fuese menor que el importe de las certificaciones emitidas, la diferencia se recoge como "Anticipos de clientes", dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo del estado de situación financiera consolidado.

En relación con los aspectos incluidos en el párrafo anterior, cabe indicar que el Grupo mantiene registrados en el epígrafe "Clientes por ventas y prestación de servicios" del estado de situación financiera consolidado únicamente los saldos asociados a "certificaciones pendientes de cobro" (Véase Nota 14). El Grupo en aquellos supuestos que corresponde mantiene saldos de obra ejecutada pendiente de certificar al cierre del ejercicio.

El Grupo entiende que el reconocimiento de ingresos relativo a los contratos de construcción que desarrolla cumple en su totalidad con los requisitos establecidos en la norma NIIF 15. En este sentido el Grupo, tomando en consideración las condiciones contempladas en la NIIF 15, registra ingresos por modificaciones solamente en aquellos casos en los que se estima probable la aceptación del cliente por encontrarse las negociaciones iniciadas y en un estadio amistoso, y existir adicionalmente análisis realizados por los arquitectos del Grupo que permiten cuantificar el valor razonable de las cantidades a recuperar en la negociación.

m) Reconocimiento de gastos-

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos necesarios para su registro como activo.

Asimismo se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

n) Costes por intereses-

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

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

El importe capitalizado en existencias e inmovilizado material por intereses financieros en el ejercicio 2019 ha ascendido a 1.014 miles de euros, 1.144 miles de euros en el 2018 (véase Nota 24-d). En los ejercicios 2019 y 2018 no se han capitalizado intereses financieros en inversiones inmobiliarias.

ñ) Resultado de explotación-

El resultado de explotación incluye la participación de resultados de empresas asociadas y se presenta antes de los ingresos procedentes de inversiones financieras y los gastos financieros.

o) Indemnizaciones por cese-

De acuerdo con la legislación vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. En las cuentas anuales consolidadas no se ha registrado ninguna provisión por este concepto puesto que no existe plan alguno de reducción de personal que haga necesaria una provisión por este concepto.

p) Estados de flujos de efectivo consolidados-

En el estado de flujos de efectivo consolidado, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las sociedades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo 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.

q) Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta-

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 el Grupo no posee ningún activo mantenido para la venta por importe significativo.

r) Costes repercutidos a inquilinos-

El Grupo considera la facturación de los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias como "Otros ingresos de explotación". La facturación por estos conceptos ha ascendido a 808 y 791 miles de euros en los ejercicios 2019 y 2018, respectivamente.

s) Ventas de inversiones inmobiliarias-

De acuerdo con lo establecido en la NIC 40, el Grupo registra en el epígrafe "Resultados de la enajenación de activos no corrientes" los ingresos netos obtenidos en la venta y aportaciones no dinerarias de inversiones inmobiliarias, que han ascendido a los siguientes importes:

	Miles de euros	
	2019	2018
Precio de venta de Inversiones inmobiliarias	6.273	9.357
Coste en libros	(1.766)	(2.876)
Otros gastos asociados a la venta	(383)	(651)
Ingresos netos	4.124	5.830
Ajuste de consolidación (*)	-	234
Resultados de la enajenación de activos no corrientes (**)	4.124	6.064

(*) En el ejercicio 2015 la Sociedad Dominante realizó una aportación no dineraria a una sociedad asociada consistente en inversiones inmobiliarias eliminando la parte correspondiente a su participación del beneficio de la operación. Parte de este beneficio fue imputado en el ejercicio 2018 con motivo de la venta a terceros de algunos de los inmuebles aportados.

(**) En el ejercicio 2018 este importe incluía 2 miles de euros procedentes de la venta de un elemento del inmovilizado material.

t) Resultados de actividades interrumpidas-

De acuerdo con la NIIF 5, se debe recoger en la cuenta de resultados, un importe único que comprenda el total del resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas.

Durante los ejercicios 2019 y 2018 el Grupo no ha procedido a interrumpir ninguna actividad.

u) Ingresos diferidos-

Para la contabilización de los ingresos diferidos recibidos por la Sociedad se siguen los criterios siguientes:

1. Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: Se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro, con excepción de las recibidas de socios o propietarios que se registran directamente en los fondos propios y no constituyen ingreso alguno.

2. Subvenciones de carácter reintegrables: Mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.
3. Subvenciones de explotación: Se abonan a resultados en el momento en que se conceden excepto si se destinan a financiar el déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputarán a dichos ejercicios. Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realizará a medida que se devenguen los gastos financiados.

v) Pagos basados en acciones-

La Sociedad Dominante reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otro, el correspondiente incremento en el patrimonio neto, si la transacción se liquida con instrumentos de patrimonio, o el correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

En el caso de transacciones que se liquiden con instrumentos de patrimonio, tanto los servicios prestados como el incremento en el patrimonio neto se valoran por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, referido a la fecha del acuerdo de concesión. Si por el contrario se liquidan en efectivo, los bienes y servicios recibidos y el correspondiente pasivo se reconocen al valor razonable de éste último, referido a la fecha en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

El Consejo de Administración en su reunión de fecha 24 de noviembre de 2016 aprobó un Plan de Retribución de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones de la Sociedad Dominante. El Plan se ha concedido a determinados directivos del Grupo y al Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo. El Plan de Retribución está condicionado a la consecución de determinados objetivos establecidos en el Plan Estratégico del Grupo 2016-2020 y determinados objetivos personales relacionados con el Plan Estratégico. En este sentido, la Junta General de Accionistas de la Sociedad, en sesión del 1 de abril de 2017, aprobó, por un lado, la modificación de la política de remuneraciones de los consejeros para el período 2015-2017, y, por otro lado, la correspondiente modificación estatutaria.

El objeto del Plan de Retribución consiste en la entrega de un número máximo de 99.029 acciones de la Sociedad Dominante, que valoradas al valor razonable de la fecha de concesión (8,30 euros/acción) supone el compromiso de una retribución máxima equivalente a un importe total de 821.941 euros.

La liquidación del mencionado Plan de Retribución se realizará una vez formuladas y aprobadas las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020, con fecha límite el 5 de julio de 2021, fecha en la que las acciones serán entregadas a los beneficiarios siempre y cuando se hayan cumplido las siguientes condiciones:

1. Que el beneficiario permanezca, de forma ininterrumpida, en la plantilla de la Sociedad Dominante o de otra entidad perteneciente al Grupo Inmobiliaria del Sur, desde el día de la concesión del Plan de Retribución hasta el 28 de febrero de 2021.
2. Que el Grupo Inmobiliaria del Sur obtenga unos resultados consolidados, acumulados de los ejercicios 2016-2020, ambos inclusive, superiores a un determinado porcentaje o umbral de los previstos en el Plan Estratégico 2016-2020.

3. Que el beneficiario cumpla con sus objetivos individuales o personales, fijados para el mismo en el Plan Estratégico 2016-2020, en razón de su concreta área o ámbito de actividad dentro del Grupo Inmobiliaria del Sur.

Parte de los directivos incluidos en el Plan de Retribución pertenecen a empresas del Grupo. El Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. ha decidido que no habrá contraprestación por parte de las sociedades filiales afectadas a la Sociedad Dominante.

w) Efectivo y equivalentes del efectivo-

El efectivo y equivalentes del efectivo incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y las inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento igual o inferior a tres meses.

x) Transacciones con vinculadas-

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

5. Beneficio por acción

a) Beneficio básico por acción-

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	2019	2018
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	8.844	10.073
Número medio ponderado de acciones en circulación	16.837.578	16.839.436
Beneficio básico por acción (euros)	0,53	0,60

b) Beneficio diluido por acción-

El beneficio diluido por acción se determina de forma similar al beneficio básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto diluido potencial de las opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible en vigor al cierre del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el beneficio diluido por acción de Grupo Inmobiliaria del Sur coincide con el beneficio básico por acción al no tener la Sociedad Dominante instrumentos de capital con efecto dilutivo.

6. Combinaciones de Negocios

La Sociedad "Inmobiliaria del Sur, S.A." es la matriz de un grupo de entidades dependientes y negocios conjuntos relacionados con el sector inmobiliario. La Sociedad tiene en vigor un Plan Estratégico para los ejercicios 2016-2020 aprobado por el Consejo de Administración el 15 de septiembre de 2015, que dentro de los objetivos cualitativos establecidos en el mismo tiene el de avanzar en la reorganización de la estructura societaria del Grupo, separando jurídica y patrimonialmente las dos actividades principales que desarrolla el mismo.

Con el objetivo de culminar el proceso de separación de actividades establecido en el Plan Estratégico 2016-2020, el Consejo de Administración, en su reunión de 15 de marzo de 2018, acordó formular el proyecto de segregación de la actividad patrimonial y someter a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas la segregación de dicha actividad. Tras ello, Inmobiliaria del Sur, S.A. se convirtió en una sociedad holding de carácter mixto, ya que presta servicios a las sociedades del grupo, titular del cien por cien del capital social de dos sociedades cabeceras que aglutinan, de forma separada, cada una de ellas, las actividades principales de, Inmobiliaria del Sur, S.A.: promoción y patrimonial. La operación consistió en el traspaso en bloque, por sucesión universal, de una parte, del patrimonio de Inmobiliaria del Sur, S.A., su actividad patrimonial, que constituye una unidad económica, determinante de una explotación económica, esto es, de una empresa susceptible de funcionar por sus propios medios, a favor de una sociedad de nueva creación, denominada Insur Patrimonial, S.L.U.

Los motivos que llevaron a la Sociedad a realizar dicha segregación son los siguientes:

- Separar jurídica y patrimonialmente las distintas actividades realizadas por el Grupo, de forma que el patrimonio afecto a cada actividad esté sujeto al riesgo de ese negocio.
- Dotar al Grupo de una mayor flexibilidad ante eventuales asociaciones empresariales con terceros por áreas de negocio.
- Profundizar en la mejora de la gestión y eficiencia de las distintas actividades del Grupo.
- Mejora de la percepción, comprensión y análisis de los distintos negocios y actividades del Grupo.
- Posibilitar la transformación jurídica de la sociedad de nueva creación en una Sociedad Cotizada de Inversión en Mercados Inmobiliarios (SOCIMI), pudiéndose con ello acoger al régimen jurídico y fiscal establecido para las mismas, y, por ende, poder profundizar en la captación de más capital para el crecimiento de la actividad patrimonial.

Consecuentemente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley sobre Modificaciones Estructurales de las sociedades mercantiles, Inmobiliaria del Sur, S.A. recibió, a cambio de dicho traspaso, la totalidad de las participaciones sociales creadas de Insur Patrimonial, S.L.U. en el acto constitutivo de la misma. De este modo, la sociedad Insur Patrimonial, S.L.U. está participada al 100% por Inmobiliaria del Sur, S.A. La operación, tras la aprobación del Proyecto de Segregación por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad de fecha 28 de abril de 2018, fue ejecutada en escritura pública otorgada con fecha 8 de junio de 2018 e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla el 12 de junio de 2018.

Los elementos patrimoniales de Inmobiliaria del Sur, S.A. segregados son una parte del patrimonio de la misma que constituían, conjuntamente, una unidad económica (la actividad patrimonial), a

favor de la sociedad de nueva creación (Insur Patrimonial, S.L.U.) para que ésta última pueda continuar y desarrollar dicha actividad de forma autónoma e independiente. Junto con los bienes y derechos integrantes de la unidad económica objeto de la segregación se traspasaron las deudas contraídas por Inmobiliaria del Sur, S.A. para la organización y funcionamiento de la actividad patrimonial objeto de segregación. La unidad económica que se traspasó es la actividad patrimonial, consistente en el arrendamiento de activos terciarios, locales y oficinas y plazas de aparcamiento.

El balance que se tomó como balance de segregación fue el balance cerrado de Inmobiliaria del Sur, S.A. a 31 de diciembre de 2017, verificado por Deloitte, S.L., y la valoración del patrimonio neto segregado asciende a 44.889.856 euros.

El reparto del activo y del pasivo para la Sociedad Beneficiaria de la segregación se realizó de conformidad con lo establecido en el apartado 2 de la norma de registro y valoración nº 21 (Operaciones entre empresas del grupo) incluida en el Plan General de Contabilidad por el cual los elementos traspasados a la sociedad beneficiaria se valoraron en ésta por los importes que correspondería a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo encabezado por la sociedad segregada, importes que son coincidentes con los que figuraban registrados en el Balance de Segregación.

Dado que, en la operación de segregación, Insur Patrimonial, S.L.U. estaba íntegramente participada por Inmobiliaria del Sur, S.A., no fue necesario realizar ninguna ecuación de canje de las participaciones. De acuerdo con lo anterior, Inmobiliaria del Sur, S.A. recibió, en contraprestación al valor de los elementos del activo y del pasivo que fueron transmitidas a la Sociedad beneficiaria, participaciones sociales de Insur Patrimonial, S.L.U. cuyo valor real fue equivalente al de los elementos del activo y del pasivo de la Sociedad Segregada que se transmitieron, en todo caso según sus valores netos contables anteriores a la operación.

Las nuevas participaciones sociales de Insur Patrimonial, S.L.U. dan derecho a su titular, esto es, a Inmobiliaria del Sur, S.A., a participar en las ganancias de éstas a partir de la fecha de inscripción de la escritura pública de segregación en el Registro Mercantil, es decir, a partir del 12 de junio de 2018. No obstante tanto el Proyecto de Segregación como la escritura de ejecución fijó como fecha a partir de la cual las operaciones correspondientes a la actividad patrimonial de Inmobiliaria del Sur, S.A. serían realizadas por Insur Patrimonial, S.L.U., el 1 de enero de 2018, y ello conforme al artículo 4, punto cuatro, del Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas y se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre, que establece que en las operaciones de fusión y escisión entre empresas del grupo, la fecha de efectos contables será la de inicio del ejercicio en que se aprueba la escisión siempre que sea posterior al momento en que las sociedades se hubiesen incorporado al grupo. En consecuencia, las operaciones y los ingresos y gastos devengados relativos a la actividad patrimonial por Inmobiliaria del Sur, S.A. entre el 1 de enero y el 12 de junio de 2018 fueron reconocidos contablemente por Insur Patrimonial, S.L.U. Los activos y pasivos reconocidos en la sociedad beneficiaria en la fecha de la operación fueron los correspondientes a cada rama de actividad al 1 de enero de 2018. A continuación, se resumen los activos y pasivos segregados de la actividad de arrendamientos como consecuencia de la segregación:

	Miles de euros
	Insur Patrimonial, S.L.U.
Activo:	
Inversiones inmobiliarias	101.577
Inversiones financieras a largo plazo	1.148
Otros activos	1.714
Total Activos segregados	104.439
Pasivo:	
Deudas con entidades de crédito	2.920
Deuda interna Inmobiliaria del Sur, S.A.	52.078
Pasivo por impuestos diferidos	2.918
Otros pasivos	1.633
Total Pasivos segregados	59.549
Activos – Pasivos	
Capital social	44.890
Patrimonio Neto	44.890

Las operaciones de reestructuración descritas se encuentran acogidas al régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una sociedad europea o una sociedad cooperativa europea de un Estado Miembro a otro de la Unión Europea regulado en el Título VII del Capítulo VIII del Real Decreto Legislativo 27/2014 de la Ley del Impuesto de Sociedades.

7. Información por segmentos

a) Criterios de segmentación-

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

Segmentos principales – de negocio:

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre del ejercicio 2019 y 2018, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En el ejercicio 2019 el Grupo centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

- Actividad promotora: Promoción y venta de viviendas, locales y otros y venta de suelo.
- Actividad patrimonial: Alquileres y venta de activos en renta.
- Actividad constructora: Construcción de promociones residenciales y terciarias y obras de urbanización.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo - y, entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio, los ingresos de las participaciones estratégicas - se atribuyen a una "Unidad Corporativa"; a la que, también, se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

Segmentos secundarios – geográficos:

Todas las actividades del Grupo se desarrollan en territorio nacional.

b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio-

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección de la Sociedad Dominante y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del Grupo que puedan ser distribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos ni las ganancias procedentes de venta de inversiones o de operaciones de rescate o extinción de deuda. El Grupo incluye en los ingresos ordinarios por segmentos las participaciones en los resultados (beneficios) de sociedades asociadas que se consolidan por el método de la participación.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser distribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto. El Grupo incluye en los gastos ordinarios por segmentos las participaciones en los resultados (pérdidas) de sociedades asociadas que se consolidan por el método de la participación.

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios.

Los ingresos del segmento "Patrimonio en renta" incluyen las ventas de inversiones inmobiliarias (véase Nota 4-s) y la facturación por costes repercutidos a los inquilinos (véase Nota 4-r), dado que el Grupo utiliza dicha presentación a efectos de gestión interna. En la Nota 24-a) se desglosa el importe neto de la cifra de negocios por actividades.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos. Los pasivos no incluyen las deudas por el impuesto sobre beneficios.

Información de segmentos principales

	Promoción inmobiliaria		Patrimonio en renta		Construcción		Corporativo		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
INGRESOS:										
Ventas externas	23.067	62.868	13.600	12.067	77.432	41.116	7.527	4.273	121.626	120.324
Total ingresos	23.067	62.868	13.600	12.067	77.432	41.116	7.527	4.273	121.626	120.324
RESULTADOS:										
Resultado de explotación	4.890 c)	7.463	11.630(a)	11.001 (b)	2.450	1.009	3.191 (d)	(295)	22.161	19.178
Ingresos financieros	225	-	1	-	33	-	62	-	321	-
Gastos financieros netos	(1.959)	(3.280)	(3.556)	(2.708)	(198)	(24)	(5.887)	59	(11.600)	(5.953)
Diferencias valoración instrumentos financieros	-	-	(583)	-	-	-	(136)	(193)	(719)	(193)
Resultado antes de impuestos	3.156	4.183	7.492	8.293	2.285	985	(2.770)	(429)	10.163	13.032
Impuestos	331	(950)	(1.718)	(1.883)	(526)	(224)	594	98	(1.319)	(2.959)
Intereses minoritarios										
Resultado después de impuestos	3.487	3.233	5.774	6.410	1.759	761	(2.176)	(331)	8.844	10.073

(a) Se incluye un importe de 4.124 miles de euros de resultados por ventas de inversiones inmobiliarias (Nota 4-s).

(b) Se incluyó un importe de 6.064 miles de euros de resultados por ventas de inversiones inmobiliarias (Nota 4-s).

(c) El resultado de explotación de la actividad de promoción incluye los resultados de sociedades integradas por el método de la participación netos de impuesto sobre sociedades por importes de 4.026 y 963 miles de euros en los ejercicios 2019 y 2018 respectivamente, resultados que corresponden a una cifra de negocio de la actividad de promoción de los negocios conjuntos que asciende a 83.880 y 27.471 miles de euros en los ejercicios 2019 y 2018, 41.940 y 13.735 miles de euros en la proporción en que el grupo participa en estos negocios conjuntos (véase Nota 12-a).

(d) El resultado de explotación del segmento corporativo incluye la cifra de negocio de la actividad de servicios de gestión y comercialización de promociones, que no supone un segmento al no alcanzar el 10% de la cifra de negocio total del grupo. A los efectos de la gestión del grupo de sociedades estos ingresos deben adicionarse al resultado de explotación de la actividad de promoción. Asimismo, dentro del segmento corporativo se incluye en el ejercicio 2019 los gastos financieros que se han devengado con motivo de la cancelación de deuda previa a la formalización de la financiación sindicada por importe de 5.887 miles de euros antes de impuestos (véase Nota 24-d).

	Miles de euros									
	Promoción inmobiliaria		Patrimonio en renta		Construcción		Corporativo		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
OTRA INFORMACIÓN:										
Adiciones de activos fijos	5	-	11.139	3.555	24	-	12	86	11.180	3.641
Amortización acumulada	64	39	34.314	31.593	24	142	548	742	34.950	32.516
Pérdidas por deterioro de valor	-	-	89	750	-	-	-	-	89	750
ESTADO DE SITUACIÓN:										
Activos no corrientes	28.277	18.709	148.703	141.517	357	39	5.369	3.533	182.706	163.798
Activos corrientes	123.380	112.546	12.246	8.464	24.678	19.427	10.480	24.430	170.784	164.867
Participaciones en empresas asociadas	42.816	33.551	-	-	-	-	-	-	42.816	33.551
Total activo	194.473	164.806	160.949	149.981	25.035	19.466	15.849	27.963	396.306	362.216
Pasivos no corrientes	3.719	31.784	130.160	88.776	-	2.105	572	36	134.451	122.701
Pasivos corrientes	98.198	92.546	9.134	9.993	41.558	24.237	5.732	8.935	154.622	135.711
Total pasivo	101.917	124.330	139.294	98.769	41.558	26.342	6.304	8.971	289.073	258.412

8. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

	Miles de euros								
	Saldo al 31-12-17	Entradas o dotaciones	Traspasos	Retiros	Saldo al 31-12-18	Entradas o dotaciones	Traspasos	Retiros	Saldo al 31-12-19
Coste:									
Inmuebles para uso propio	2.728	17	(590)	-	2.155	-	-	-	2.155
Otro inmovilizado	2.531	69	-	(49)	2.551	293	-	-	2.844
Inmovilizado en curso y anticipos	1.638	2.036	(3.568)	-	106	1.181	-	-	1.287
Total coste	6.897	2.122	(4.158)	(49)	4.812	1.474	-	-	6.286
Amortización acumulada:									
Inmuebles para uso propio	(430)	(32)	142	2	(318)	(23)	-	-	(341)
Otro inmovilizado	(2.031)	(125)	-	-	(2.156)	(116)	-	-	(2.272)
Total amortización acumulada	(2.461)	(157)	142	2	(2.474)	(139)	-	-	(2.613)
Total coste neto	4.436	1.965	(4.016) (*)	(47)	2.338	1.335	-	-	3.673

(*) De este importe 430 miles de euros corresponden a inmuebles traspasados desde existencias (Nota 13) y 4.446 miles de euros a inmuebles traspasados a inversiones inmobiliarias (Nota 10).

Las adiciones del ejercicio 2019 corresponden principalmente a las obras de transformación del edificio situado en Avda. República Argentina, 23 (Sevilla) del anterior uso de oficinas a uso hotelero (véase Nota 10).

Durante el ejercicio 2019 el Grupo no ha capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material (39 miles de euros en el ejercicio 2018). El criterio seguido para la determinación de dichos gastos ha sido el descrito en la Nota 4-n).

El valor razonable de los inmuebles destinados por el Grupo para su uso propio (sin incluir el inmovilizado en curso) asciende a 4.130 miles de euros para ambos ejercicios.

Los valores razonables antes indicados se basan en los informes de valoración realizados por la compañía CBRE Valuation Advisory, S.A., tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, e inscritos en el registro del Banco de España con el número 4.630.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se encontraban totalmente amortizados elementos de inmovilizado material cuyo valor de coste ascendía a la citada fecha a los siguientes importes:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Instalaciones técnicas y maquinaria	765	765
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	332	332
Equipos para procesos de información	64	64
Otro inmovilizado	58	32
Total	1.219	1.193

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existían compromisos de compra de inmovilizaciones materiales.

Al 31 de diciembre de 2019 el coste neto del inmovilizado material que está afecto a garantías asciende a 1.777 miles de euros (1.753 miles de euros al 31 de diciembre de 2018) y su valor de mercado asciende a 4.130 miles de euros (4.130 miles de euros al 31 de diciembre de 2018), siendo el coste amortizado de los préstamos garantizados con estos activos de 2.418 miles de euros (2.422 miles de euros al 31 de diciembre de 2018).

9. Activos por derechos de uso y pasivos por arrendamiento

Los detalles y los movimientos por clases de activos por derechos de uso durante los ejercicios 2019 y 2018 han sido los siguientes:

	Miles de euros		
	Construcciones	Elementos de transporte	Total
Valor en libros a 31 de diciembre de 2018	-	-	-
Arrendamientos operativos (primera aplicación de la NIIF 16)	834	43	877
Valor en libros a 1 de enero de 2019	834	43	877
Altas	-	27	27
Amortizaciones	(156)	(15)	(171)
Valor en libros a 31 de diciembre 2019	678	55	733

El Grupo realiza una parte de sus actividades en inmuebles e instalaciones arrendadas de terceros. Los contratos de arrendamiento de inmuebles exponen al Grupo a una variabilidad debido a que aparte de unos pagos mínimos fijos, existen pagos variables fundamentalmente referenciados al IPC.

Adicionalmente, el Grupo ha firmado durante el ejercicio un contrato de leasing sobre un elemento de transporte.

Los activos por derechos de uso garantizan los pasivos por arrendamiento asociados. Los pasivos por arrendamiento se encuentran registrado en los epígrafes de "Otros pasivos financieros" del pasivo corriente y no corriente del estado de situación financiera adjunto por importe de 740 miles de euros.

Detalles e importes relevantes de contratos de arrendamiento

Los detalles e importes relevantes de los contratos de arrendamiento por clases de activos son como sigue:

	Miles de euros		
	Construcciones	Elementos de transporte	Total
31 de diciembre de 2019	-	-	-
Importes:			
Pagos por arrendamiento fijos	166	16	182
Gastos operativos de pasivos por arrendamiento	17	1	18
Pasivos por arrendamiento	684	56	740
Condiciones:			
Plazo de arrendamiento	7 años	5 años	
Tipo de interés	2%	2%	

Detalles de pagos y pasivos por arrendamiento

Los pagos variables estimados futuros de los contratos vigentes por años son como sigue:

	Miles de euros
	2019
Hasta un año	165
De uno a dos años	148
De dos a tres años	146
De tres a 4 años	139
De cuatro a cinco años	131
Más de cinco años	11
Total	740

La aplicación de la NIIF 16 ha supuesto, en el Estado de flujos de efectivo consolidado a 31 de diciembre de 2019, un incremento de los flujos de efectivo de las actividades de explotación de 181 miles de euros, como resultado del aumento del resultado bruto de explotación, compensado por el incremento de pagos de intereses de los nuevos pasivos financieros de 18 miles de euros y una disminución de los flujos de efectivo de actividades de financiación por 163 miles de euros correspondiente al reembolso de la parte de principal de los nuevos pasivos por arrendamiento, con lo que la generación de caja no se ve afectada.

10. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2019-

	Miles de euros					
	Saldo al 31-12-18	Entradas o Dotaciones	Trasposos desde Existencias (Nota 13)	Trasposos desde inmovilizado material (Nota 8)	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-12-19
Coste de suelo	55.804	2.923	16	-	(971)	57.772
Coste de construcción	115.031	6.783	16	-	(1.304)	120.526
Amortización acumulada	(30.105)	(2.741)	-	-	509	(32.337)
Deterioro	(1.753)	(89)	-	-	750	(1.092)
Total coste neto	138.977	6.876	32	-	(1.016)	144.869

Ejercicio 2018-

	Miles de euros					
	Saldo al 31-12-17	Entradas o Dotaciones	Trasposos desde Existencias (Nota 13)	Trasposos desde inmovilizado material (Nota 8)	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-12-18
Coste de suelo	53.519	-	2.362	315	(392)	55.804
Coste de construcción	109.629	1.519	3.225	4.131	(3.473)	115.031
Amortización acumulada	(28.501)	(2.593)	-	-	989	(30.105)
Deterioro	(1.003)	(750)	-	-	-	(1.753)
Total coste neto	133.644	(1.824)	5.587	4.446	(2.876)	138.977

Las adiciones del ejercicio 2019 corresponden a la adquisición de 7.661 m² de oficinas y 152 plazas de aparcamiento en el edificio Centris II (Tomares, Sevilla) por importe de 6.019 miles de euros. Con esta adquisición el Grupo posee el 100% de este edificio terciario. El resto de adiciones se corresponden principalmente con adecuaciones en los edificios terciarios de mayor antigüedad, principalmente en el edificio situado en Avda. República Argentina, 25 (Sevilla) con un coste de 3.074 miles de euros.

Los beneficios obtenidos por el Grupo por la venta de inversiones inmobiliarias han ascendido a 4.124 miles de euros en el ejercicio 2019 registrado en el epígrafe "Resultados de la enajenación de activos no corrientes" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 adjunta y se corresponden con la venta de oficinas y locales comerciales en la avenida República Argentina y la avenida de la Buhaira, en Sevilla (véase Nota 4-s).

Los beneficios obtenidos por el Grupo por la venta de inversiones inmobiliarias ascendieron a 6.064 miles de euros en el ejercicio 2018 y se correspondieron con la venta de oficinas en la avenida República Argentina y en la avenida de la Buhaira, en Sevilla y en Marbella (Málaga) (véase Nota 4-s).

Los ingresos por alquileres derivados de rentas procedentes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo han ascendido a 13.600 miles de euros en el ejercicio 2019 y a 12.067 miles de euros en el ejercicio 2018 (véase Nota 24-a). Adicionalmente a los ingresos derivados de rentas (registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios"), el Grupo ha registrado en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" importes por 808 y 791 miles de euros en los ejercicios 2019 y 2018, respectivamente, en concepto de repercusión de gastos soportados por el Grupo.

El importe de los gastos directos de explotación relacionados con las inversiones inmobiliarias que generaron ingresos en concepto de rentas durante el ejercicio 2019 ascendió a 7.790 miles de euros (7.166 miles de euros en 2018) con el siguiente desglose:

	Miles de euros	
	2019	2018
Servicios exteriores	2.542	2.158
Tributos	1.466	1.475
Personal	954	856
Dotación a la amortización	2.828	2.677
	7.790	7.166

Estos gastos incluyen los de mantenimiento preventivo, seguros, seguridad y limpieza, entre otros, que, junto con los tributos y la amortización, son en su mayoría gastos fijos por lo que un incremento en las tasas de ocupación de los inmuebles no supondrá un impacto significativo en los gastos de explotación de la actividad de arrendamiento.

No se dispone del desglose de este importe en función de que las inversiones inmobiliarias generen o no rentas debido a que la aplicación de gestión utilizada por la compañía para su actividad de arrendamiento considera cada inmueble completo como una unidad de explotación, y la mayoría de estos inmuebles se encuentran ocupados por múltiples inquilinos.

La situación, al cierre del ejercicio 2019, de los inmuebles para arrendamientos era la siguiente:

Edificios no comerciales	Nº de Fincas	Fincas alquiladas	Pendientes de alquiler
Viviendas	6	6	-
Plazas de garaje	2.879	2.807	72

Edificios comerciales	M ² Totales	M ² alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas	78.747	69.059	9.688
Locales	28.250	26.486	1.764
Hotelero	10.411	10.411	-
Archivos	4.108	1.594	2.513
	121.516	107.511	13.965

La situación, al cierre del ejercicio 2018, de los inmuebles para arrendamientos era la siguiente:

Edificios no comerciales	Nº de Fincas	Fincas alquiladas	Pendientes de alquiler
Viviendas	6	6	-
Plazas de garaje	2.581	2.544	37

Edificios comerciales	M ² Totales	M ² alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas	78.582	62.729	15.853
Locales	30.221	28.145	2.076
Hotelero	2.957	2.957	-
Archivos	4.108	1.594	2.514
	115.868	95.425	20.443

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

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo no tiene compromisos de inversión en relación al epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" en nuevos activos y tiene compromisos para la adecuación de los activos existentes por importes no significativos.

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

- Edificio Buenos Aires (Avda. República Argentina 21-23-25, Sevilla)
- Edificio Insur (Avda. Diego Martínez Barrio, Sevilla)
- Edificio Centro Comercial El Mirador de Santa Justa (Avda. Kansas City, Sevilla)
- Edificio Suecia (Parque Tecnológico Isla de la Cartuja, Sevilla)
- Edificio Insur Huelva (Pescaderías, Huelva)
- Edificio Insur Cartuja (Parque Tecnológico Isla de la Cartuja, Sevilla)
- Edificio Menara (Avda. de la Buhaira, Sevilla)
- Edificio Insur Capitolio (Avda. San Francisco Javier, Sevilla)
- Edificio en Avda. Diego Martínez Barrio (Sevilla)
- Edificio en C/ García Lovera (Córdoba)
- Edificio en Paseo de la Glorieta (Huelva)
- Edificio Centris II (Tomares – Sevilla)

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

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

La cobertura de seguros contratada por el Grupo en relación con sus inversiones inmobiliarias es suficiente al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Al cierre del ejercicio 2019, el Grupo tiene en uso inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas por valor de 37 miles de euros (37 miles de euros al 31 de diciembre de 2018).

Durante el ejercicio 2018 el grupo formalizó un contrato de arrendamiento con un grupo hotelero sobre el edificio con una edificabilidad sobre rasante de 7.581,36 m² y sito en Sevilla, Avda. República Argentina nº 23. En el ejercicio 2019 ha comenzado la transformación del anterior uso de oficinas mediante una adecuación integral a uso hotelero, con un coste estimado de la adecuación de 10 millones de euros, estando prevista la finalización de las obras durante el ejercicio 2020. Al 31 de diciembre de 2019 se encuentran ya incorporados costes por importe de 1.181 miles de euros (véase Nota 8).

Durante el ejercicio 2019 el grupo ha iniciado la reforma integral del edificio de oficinas sito en Avda. República Argentina nº 25 con una edificabilidad sobre rasante de aproximadamente 17.500 m² con un coste estimado de 9 millones de euros, de los que al 31 de diciembre de 2019 se han ejecutado 3.687 miles de euros.

La actualización de balances llevada a cabo en 1996, supuso un incremento neto del valor del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias a aquella fecha de 6.875 miles de euros, de los que 4.881 y 4.887 miles de euros corresponden con elementos registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente. Como consecuencia de este incremento de valor de las inversiones inmobiliarias, la dotación a la amortización, en los ejercicios 2019 y 2018, se ha visto incrementada en 141 miles de euros en ambos ejercicios. En esta misma cantidad, aproximadamente, se verá incrementada la dotación a la amortización en 2020.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, calculado en función de las valoraciones realizadas en dichas fechas por la compañía CBRE Valuation Advisory, S.A., tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 294.740 y 286.555 miles de euros, respectivamente.

La metodología empleada por los tasadores expertos independientes para obtener el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido acorde con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de enero de 2014 "Red Book".

El método de valoración empleado para la mayor parte de los activos, es el de descuento de flujos de caja que se basa en la proyección de los ingresos netos que generará la propiedad durante un determinado periodo de tiempo, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho periodo. Las variables clave del método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los ingresos netos, la aproximación al valor residual y la tasa interna de rentabilidad utilizada para descontar los flujos de caja. El periodo utilizado para descontar los flujos ha sido de 10 años y la tasa de descuento utilizada refleja el riesgo inherente de cada activo en función de su ubicación, grado de ocupación y competencia directa. El informe emitido por los tasadores no incluye advertencias significativas que afecten a la valoración ni limitaciones al alcance de su trabajo.

Las tasas utilizadas para el descuento de los flujos, la "exit yield" utilizada para el cálculo del valor residual y la "equivalent yield" utilizada para los activos valorados por el método de capitalización dependen principalmente del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación, de la calidad técnica del activo, así como del tipo de inquilino y grado de ocupación, entre otros.

El detalle de las *yields* y *exits* consideradas en la valoración al 31 de diciembre de 2019 se detallan a continuación:

	Tasas de descuento (%)	Exit yields (%)	Equivalent yields (%)
Inmuebles valorados por:			
Descuento de flujos de caja			
- Edificios mixtos (oficinas y locales)	7,25% - 8,75%	5,25% - 6,75%	n.a.
- Locales comerciales	6,50% - 9,00%	4,60% - 7,00%	n.a.
Capitalización			
- Viviendas	n.a.	n.a.	4,50%

La ocupación considerada para la valoración de los inmuebles se basa en la calidad y ubicación de los edificios. En todos los casos se han contemplado ratios de absorción específicos para cada mercado e inmueble y un porcentaje de desocupación estructural inherente a la propia actividad. Generalmente se adopta un periodo de arrendamiento medio si no se dispone de información sobre las intenciones futuras de cada inquilino. Los supuestos determinados en relación con los periodos de desocupación y otros factores se explican en cada valoración. Los inmuebles se han valorado de forma individual considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

La variación en un cuarto de punto en las "exit yields" tendría el siguiente impacto sobre la valoración de los activos inmobiliarios no corrientes (tanto de uso propio como inversiones inmobiliarias) al 31 de diciembre de 2019:

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2019	Aumento de un 0,25%	Disminución de un 0,25%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 0,25% en las "exit yields" y "equivalent yields"	294.740	(8.358)	8.266

Un aumento del 0,25% sobre las "exit yields" y "equivalent yields" de mercado utilizadas por los valoradores supondría que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se situara en 286.382 miles de euros, con unas plusvalías latentes de 139.350 miles de euros, mientras que una disminución del 0,25% de las "exit yields" y equivalent yields" utilizadas elevarían el valor razonable de las inversiones inmobiliarias hasta 303.006 miles de euros y las plusvalías latentes hasta 155.974 miles de euros.

Dado que las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas en el balance consolidado a coste de adquisición, netas de amortizaciones y deterioros, y no a valor razonable, el aumento en un cuarto de punto en las "exit yields" y "equivalent yields" de mercado utilizadas en la valoración supondría registrar deterioros adicionales al 31 de diciembre de 2019 por importe de 4.441 miles de euros, con un impacto en el resultado del ejercicio y en el patrimonio neto de 3.331 miles de euros (deterioros netos de gasto por impuesto sobre sociedades).

La variación en un 10% en las rentas de mercado tendría el siguiente impacto sobre la valoración al 31 de diciembre de 2019:

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2019	Disminución de un 10%	Aumento de un 10%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 10% en las rentas de mercado	294.740	(20.884)	15.039

Una disminución del 10% en las rentas de mercado utilizadas por los valoradores supondría que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se situara en 273.856 miles de euros, con unas plusvalías latentes de 126.824 miles de euros, mientras que un aumento del 10% de las rentas utilizadas elevarían el valor razonable de las inversiones inmobiliarias hasta 309.779 miles de euros y las plusvalías latentes hasta 162.747 miles de euros.

Dado que las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas en el balance consolidado a coste de adquisición, netas de amortizaciones y deterioros, y no a valor razonable, la disminución de un 10% en las rentas de mercado consideradas en la valoración supondría registrar deterioros adicionales al 31 de diciembre de 2019 por importe de 6.746 miles de euros, con un impacto en el resultado del ejercicio y en el patrimonio neto de 5.060 miles de euros (deterioros netos de gasto por impuesto sobre sociedades).

Se ha realizado análisis de sensibilidad para los parámetros (rentas, "exit yields" y "equivalent yield") con más impacto en la valoración, para el resto de variables clave las variaciones razonables que en ellas podrían producirse no supondrían un cambio significativo en los valores razonables de los activos.

Al 31 de diciembre de 2019 el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias que están afectas a garantías asciende a 226.290 miles de euros (lo que supone el 77,87 % del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias). El coste neto de las inversiones inmobiliarias afectas a garantías, y el importe de los pasivos garantizados ascienden a 108.722 y 117.155 de euros, respectivamente.

11. Sociedades Dependientes y Asociadas

El detalle de las Sociedades Dependientes y Asociadas, y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

Ejercicio 2019-

Sociedades Dependientes:

	Miles de euros								
	Directa	Indirecta	Resultado			Dividendo a cuenta	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos (**)
			Capital	Explotación	Neto				
Insur Promoción Integral S.L.U. (*) c/Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	51.917	3.919	8.353	(6.922)	36.428	89.776	(6.922)
Cominsur, S.L.U. (*) c/Ángel Gelán, 2 Sevilla Prom., Const. y Venta. Agente Urbanizador	-	100%	2.421	(1)	(1)	-	7.146	9.566	-
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Construcción	-	100%	1.000	2.084	1.560	(1.000)	1.431	2.991	(2.000) (a)
Insur Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	53.454	11.095	6.508	(5.132)	1.948	56.778	(5.132)
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	-	100%	20	318	169	(120)	9	78	(760) (b)
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	-	100%	20	221	78	-	38	136	-
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	-	100%	20	152	62	(20)	7	69	(240) (c)
Parking Insur, S.A.U. (*) c/Ángel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Parkings públicos	-	100%	62	(45)	(47)	-	502	517	-
Insur Centros de Negocios, S.A.U. (*) c/Ángel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Centros de Negocios	-	100%	240	(256)	(196)	-	229	273	-

(*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2019.

(**) Estos dividendos no han tenido impacto en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2019.

- (a) Se corresponde con un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 1.000 miles de euros y de un dividendo con cargo a reservas por 1.000 miles de euros.
- (b) Se corresponde con un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 120 miles de euros y adicionalmente de un dividendo con cargo a reservas por 640 miles de euros.
- (c) Se corresponde con un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 20 miles de euros y adicionalmente de un dividendo con cargo a reservas por 220 miles de euros.

Sociedades Asociadas y Multigrupo:

Denominación/Razón Social/Actividad	% participación		Miles de euros						
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Dividendo a cuenta	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos (**)
				Explotación	Neto				
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	6.497	5.072	3.403	20.451	-	30.351	-
IDS Palmera Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	7.000	3.809	2.756	(310)	(1.628)	7.818	(814)
IDS Residencial Los Monteros, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	7.835	(340)	(288)	4.119	-	11.666	-
IDS Madrid Manzanares, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	-	50%	12.000	(424)	(409)	7.507	-	19.098	-
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	4.500	3.656	2.651	(322)	(2.025)	4.804	(1.013)(a)
IDS Medina Azahara Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	1.000	(42)	(32)	3.992	-	4.960	-
IDS Montevilla Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	70%	1.400	(20)	(15)	5.595	-	6.980	-
Hacienda La Cartuja, S.L. (1) (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	70%	6.771	1.991	1.396	1.337	(999)	8.505	(2.098) (b)
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	30%	2.184	22	(3)	465	-	2.646	-
Urbanismo Concertado, S.A. (*) (2) Avda. San Fco. Javier, 24 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	9,09%	6.600	(129)	(132)	779	-	5.689	-

(*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2019.

(**) Estos dividendos no han tenido impacto en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2019.

(1) Hacienda La Cartuja, S.L. ha reducido capital en el ejercicio 2019 (véase Nota 12-a).

(2) La sociedad Urbanismo Concertado, S.A. tiene un 18,18% de sus acciones en autocartera, siendo pues la participación real del Grupo en el Patrimonio Neto del 11,11%.

(a) Adicional al dividendo a cuenta que aparece en el cuadro anterior, esta sociedad ha repartido un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 4.500 miles de euros, cuyo 50% ha sido registrado por Insur Promoción Integral, S.L.U. como menor coste de la participación en esta sociedad.

(b) Adicional al dividendo a cuenta que aparece en el cuadro anterior, esta sociedad ha repartido un dividendo con cargo a reservas por 1.099 miles de euros. Por tanto, los dividendos recibidos por Insur Promoción Integral, S.L.U. en el ejercicio 2019, han ascendido a 2.098 miles de euros. Con posterioridad al reparto de estos dividendos, Hacienda La Cartuja, S.L. procedió a una reducción de capital y posterior aumento de capital (véase Nota 12-a).

Ejercicio 2018-

Sociedades Dependientes:

Denominación/Razón Social/Actividad	% participación		Miles de euros					Dividendos Recibidos (****)
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	
				Explotación	Neto			
Insur Promoción Integral S.L.U. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	51.917	4.380	3.692	32.669	88.278	(2.186) (**)
Hacienda la. Cartuja, S.L.U. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	100%	9.742	1.893	951	1.145	11.838	-
Cominsur, S.L.U. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Prom., Const. y Venta. Agente Urbanizador	-	100%	2.421	(2)	(1)	7.147	9.567	-
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Construcción	-	100%	1.000	1.004	787	1.630	3.417	-
Insur Patrimonial, S.L.U. (*) (1) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	53.454	9.116	5.825	(3.870)	55.410	(3.860) (**)
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. (*) (2) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	-	100%	20	312	160	489	669	-
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. (*) (2) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	-	100%	20	(5)	(68)	106	58	-
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. (*) (2) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	-	100%	20	139	43	184	247	-
Parking Insur, S.A.U. (*) (2) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Parkings públicos	-	100%	62	214	134	368	564	(1.400) (***)
Insur Centros de Negocios, S.A.U. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Centros de Negocios	-	100%	240	(330)	(255)	234	219	-
Coopinsur, S.A.U. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Const. de Viviendas en Reg. de cooperativa	100%	-	62	-	-	508	570	-

(*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2018.

(**) Dividendos a cuenta del ejercicio 2018 recibidos por la Sociedad Dominante en el ejercicio 2018.

(***) Dividendo complementario del ejercicio 2017 recibido por la Sociedad Dominante en el ejercicio 2018.

(****) Estos dividendos no han tenido impacto en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2019.

(1) Sociedad beneficiaria de la segregación de la actividad patrimonial de la Sociedad Dominante (véase Nota 6)

Con fecha 24 de octubre de 2018 la Sociedad Dominante suscribió una ampliación de capital en Insur Patrimonial, S.L.U. mediante aportaciones no dinerarias consistente, entre otras, en las participaciones mantenidas por la Sociedad Dominante en estas sociedades, en las que ostentaba una participación del 100% (véase Nota 2-e).

Sociedades Asociadas y Multigrupo:

Denominación/Razón Social/Actividad	% participación		Miles de euros						
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Dividendo a cuenta	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos (***)
				Explotación	Neto				
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	6.497	3.632	2.285	18.167	-	26.949	-
IDS Palmera Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	7.000	(77)	(73)	(237)	-	6.690	-
IDS Residencial Los Monteros, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	7.835	(171)	(198)	4.317	-	11.954	-
IDS Madrid Manzanares, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	-	50%	12.000	(346)	(368)	7.875	-	19.507	-
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	4.500	(158)	(201)	4.379	-	8.678	-
IDS Medina Azahara Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	1.000	(6)	(5)	3.997	-	4.992	-
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (*) (1) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	30%	2.184	1.078	1.276	438	(1.252)	2.646	(420) (**)
Urbanismo Concertado, S.A. (*) (2) Avda. San Fco. Javier, 24 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	9,09%	6.599	(1.036)	(1.108)	324	-	5.815	-

(*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2018.

(**) Adicional al dividendo a cuenta que aparece en el cuadro anterior, esta sociedad repartió un dividendo con cargo a reservas por 45 miles de euros. Por tanto, los dividendos recibidos por Insur Promoción Integral, S.L.U. en el ejercicio 2018, ascendieron a 420 miles de euros.

(***) Estos dividendos no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2018.

(1) Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. redujo capital en el ejercicio 2018 (véase Nota 12-a)

(2) La sociedad Urbanismo Concertado, S.A. tiene un 18,18% de sus acciones en autocartera, siendo pues la participación real del Grupo en el Patrimonio Neto del 11,11%.

El Grupo realiza auditorías de las siguientes sociedades incluidas en el perímetro de consolidación: Insur Patrimonial, S.L.U., Parking Insur, S.A.U., Insur Promoción Integral, S.L.U., IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U., Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A., IDS Palmera Residencial, S.A., IDS Residencial Los Monteros, S.A., Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L., IDS Madrid Manzanares, S.A., IDS Boadilla Garden Residencial, S.A., IDS Medina Azahara, S.A., IDS Montevilla Residencial, S.A., Hacienda La Cartuja, S.L. y Urbanismo Concertado, S.A., encontrándose las auditorías del ejercicio 2019 en curso a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas. Todas las sociedades del grupo formulan cuentas anuales según normativa local.

La información financiera resumida de las empresas consolidadas por el método de la participación conforme se establece en la NIIF 10 y 11, incluyendo el importe acumulado de los activos, pasivos, ingresos ordinarios y resultado de los ejercicios 2019 y 2018, es la siguiente:

Ejercicio 2019	Miles de euros									
	Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	IDS Palmera Residencial, S.A.	IDS Residencial Los Monteros, S.A.	IDS Madrid Manzanares, S.A.	IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	IDS Montevilla Residencial, S.A.	Hacienda La Cartuja, S.L.	Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	Urbanismo Concertado, S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA										
Activos	78.739	26.008	25.140	65.766	29.531	9.259	11.343	10.918	2.766	8.896
Patrimonio Neto	30.351	7.818	11.666	19.098	4.804	4.960	6.980	8.505	2.646	5.815
Pasivos	48.388	18.190	13.474	46.668	24.727	4.299	4.363	2.413	120	3.081
CUENTA DE RESULTADOS										
Ingresos ordinarios	38.403	18.509	-	-	26.992	-	-	9.904	827	3.267
Resultado del ejercicio	3.403	2.756	(288)	(409)	2.651	(32)	(15)	1.396	(2)	(1.108)
% Participación	50%	50%	50%	50%	50%	50%	70%	70%	30%	9,09% (*)

(*) La sociedad Urbanismo Concertado, S.A. tiene un 18,18% de sus acciones en autocartera, siendo pues la participación real del Grupo en el Patrimonio Neto del 11,11%.

Ejercicio 2018	Miles de euros							
	Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	IDS Palmera Residencial, S.A.	IDS Residencial Los Monteros, S.A.	IDS Madrid Manzanares, S.A.	IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	Urbanismo Concertado, S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA								
Activos	74.337	26.120	18.136	43.667	33.880	9.286	4.406	8.896
Patrimonio Neto	26.949	6.690	11.954	19.507	8.678	4.992	2.646	5.815
Pasivos	47.388	19.430	6.182	24.160	25.202	4.294	1.760	3.081
CUENTA DE RESULTADOS								
Ingresos ordinarios	27.674	-	-	-	-	-	2.246	3.267
Resultado del ejercicio	2.285	(73)	(198)	(368)	(201)	(5)	1.276	(1.108)
% Participación	50%	50%	50%	50%	50%	50%	30%	9,09% (*)

Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. tiene opciones de compra sobre once parcelas en el Sector de Entrenúcleos (Dos Hermanas - Sevilla) con una edificabilidad total de aproximadamente 195 miles de metros cuadrados (de los cuales, aproximadamente, 15 miles de metros cuadrados de superficie comercial) y cuyo importe de las primas satisfechas ha ascendido a 3.539 miles de euros.

12. Inversiones en empresas multigrupo, asociadas, otras operaciones vinculadas y otros activos no corrientes

a) Inversiones en empresas multigrupo, asociadas-

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2019-

	Miles de euros						
	Saldo al 31/12/2018	Variación del perímetro de consolidación	Participación en resultados	Otros ajustes al resultado	Dividendo a cuenta	Otros movimientos	Saldo al 31/12/2019
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	10.654	-	1.701	(20)	-	(360)	11.975
IDS Palmera Residencial, S.A.	1.949	-	1.378	(70)	(814)	893	3.336
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	5.445	-	(144)	40	-	(491)	4.850
IDS Madrid Manzanares, S.A.	8.391	-	(205)	195	-	(2.363)	6.018
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	3.139	(2.250)	1.325	16	(1.112)	296	1.414
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	2.488	-	(16)	15	-	(73)	2.414
IDS Montevilla Residencial, S.A.	-	4.900	(11)	9	-	(43)	4.855
Hacienda La cartuja, S.L.	-	6.202	14	16	-	298	6.530
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	839	-	(1)	-	-	(45)	793
Urbanismo Concertado, S.A.	646	-	(15)	-	-	-	631
Total	33.551	8.852	4.026	201	(1.926)	(1.888)	42.816

Con fecha 30 de octubre de 2018 se constituyó IDS Medina Azahara Residencial, S.A., en la que Insur Promoción Integral, S.L.U. participa en un 50%.

Con fecha 19 de marzo de 2019 se ha constituido IDS Montevilla Residencial, S.A., en la que Insur Promoción Integral, S.L.U. participa en un 70%.

Con fecha 20 de diciembre de 2019 Hacienda La Cartuja, S.L., hasta ese momento íntegramente participada por Insur Promoción Integral, S.L.U., y previa la realización de una reducción de capital, reparto de dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 y reparto de un dividendo con cargo a Reservas Voluntarias, ha realizado una ampliación de capital no dineraria por importe de 2.031 miles de euros junto a una prima de asunción de 341 miles de euros, íntegramente suscrita por la sociedad Gestafin Global Investment, S.L. que toma un 30% del capital social (véanse Notas 2-e y 11).

En el epígrafe "Otros" del movimiento se incluyen las eliminaciones de las operaciones entre sociedades del Grupo y las sociedades integradas por el método de la participación.

Ejercicio 2018-

	Miles de euros					
	Saldo al 31/12/2017	Variación del perímetro de consolidación	Participación en resultados	Otros ajustes al resultado	Otros movimientos	Saldo al 31/12/2018
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	9.145	-	1.141	(27)	395	10.654
IDS Palmera Residencial, S.A.	2.500	-	(36)	30	(545)	1.949
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	5.764	-	(99)	27	(247)	5.445
IDS Madrid Manzanares, S.A.	9.664	-	(184)	137	(1.226)	8.391
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	4.059	-	(100)	75	(895)	3.139
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	-	2.500	(2)	2	(12)	2.488
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	1.129	-	383	-	(673)	839
Urbanismo Concertado, S.A.	696	-	(140)	-	90	646
Total	32.957	2.500	963	244	(3.113)	33.551

Los saldos deudores y acreedores mantenidos con sociedades consolidadas por el método de la participación al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son los siguientes:

	Miles de euros							
	2019				2018			
	Deudores (Nota 13)	Acreedores	Créditos concedidos	Neto	Deudores (Nota 13)	Acreedores	Créditos concedidos	Neto
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L	3.910	-	4.600 (*)	8.510	5.278	-	2.586 (*)	7.864
IDS Palmera Residencial, S.A.	2.463	-	-	2.463	4.919	-	-	4.919
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	2.530	-	2.176	4.706	1.252	-	600	1.852
IDS Madrid Manzanares, S.A.	7.608	-	500	8.108	2.377	-	500	2.877
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	3.742	-	1.682	5.424	4.653	-	3.500	8.153
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	14	-	-	14	15	-	-	15
IDS Montevilla Residencial, S.A.	12	-	1.379	1.391	-	-	-	-
Hacienda La Cartuja, S.L.	555	-	36	591	-	-	-	-
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	-	-	-	-	22	-	-	22
Total	20.834	-	10.373	31.207	18.516	-	7.186	25.702

(*) De este importe 3.100 miles de euros se corresponden a créditos participativos al 31 de diciembre de 2019 y 2.586 miles de euros al 31 de diciembre de 2018

Los saldos mantenidos con estas sociedades tienen naturaleza comercial, principalmente asociados a las certificaciones de obra ejecutada y emitida pendiente de cobro al cierre del ejercicio, así como en menor medida a los contratos de gestión de las mismas. Adicionalmente, la Sociedad Dominante tiene concedidos créditos a empresas asociadas que figuran registrados en el epígrafe "Otros activos no corrientes" del balance adjunto (véase Nota 12-c).

Las transacciones mantenidas con empresas asociadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son las siguientes:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Importe neto cifra negocios	84.959	45.878
Ingresos financieros	263	112
	85.222	45.990

b) Otras operaciones con partes vinculadas-

Durante el ejercicio 2019 y 2018, sociedades vinculadas a administradores de la Sociedad Dominante han prestado servicios de control de accesos a obras y edificaciones y servicios jurídicos. Estas operaciones descritas se han realizado en condiciones normales de mercado y forman parte de la actividad normal de las operaciones.

En el ejercicio 2019, la sociedad Bon Natura, S.A., ha concedido préstamos a IDS Residencial Los Monteros, S.A. por un importe de 315 miles de euros y a IDS Madrid Manzanares, S.A. por un importe de 100 miles de euros. Ambos préstamos han sido realizados, al igual que el resto de los socios, en proporción a su participación en el capital social.

En el ejercicio 2018, la sociedad Bon Natura, S.A., concedió un préstamo a IDS Residencial Los Monteros, S.A. por un importe de 120 miles de euros. El préstamo fue realizado, al igual que el resto de los socios, en proporción a su participación en el capital social.

c) Otros activos no corrientes-

Al cierre del ejercicio 2019, el importe registrado en este epígrafe presenta el siguiente desglose:

	Miles de euros	
	2019	2018
Fianzas	1.965	1.750
Créditos concedidos a asociadas (Nota 11-a)	10.373	7.186
Derivado financiero (CAP) (Nota 27)	13	149
Anticipo sobre participaciones en sociedades	8.385	-
Otros	-	31
Total	20.736	9.116

Con fecha 4 de abril de 2019 se ha alcanzado un acuerdo con el accionista de la participada IDS Madrid Manzanares, S.A., Gestafin Global Investment, S.L., para una vez finalizada la promoción terciaria que desarrolla la sociedad y realizadas determinadas operaciones mercantiles de reparto de dividendos y de reducción de capital, la compra por parte de Insur Promoción Integral, S.L.U. de las acciones que este accionista titula de IDS Madrid Manzanares, S.A., pasando en ese momento Insur Promoción Integral, S.L.U. a ostentar un 90% del capital social. El precio de compra de las acciones se determina en función de unos parámetros de valoración del edificio que permanecerá en el balance de la sociedad, el coste de construcción del mismo y del Patrimonio Neto de la Sociedad en el momento de ejecutar la compra, entre otros factores. El importe de 8.385 miles de euros es la mejor estimación del desembolso a realizar por parte de Insur Promoción Integral, S.L.U. a la fecha de cierre del ejercicio 2019 por este compromiso de compra. La operación se realizará a lo largo del ejercicio 2020. El pasivo por el compromiso de pago para

el Grupo por esta operación se encuentra registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo" del pasivo corriente del balance adjunto (véase Nota 18). Tras la compra de este 40% del capital social de esta sociedad, IDS Madrid Manzanares, S.A. contará, como único activo inmobiliario en su balance, con un edificio de oficinas en Madrid capital de aproximadamente 14.000 m² sobre rasante y 200 plazas de aparcamiento que se destinará a arrendamiento y cuyo contrato de arrendamiento por el 100% de la superficie del mismo se encuentra ya formalizado.

13. Existencias

La composición de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Edificios adquiridos	387	87
Terrenos y solares	35.000	48.463
Obra en curso de construcción de ciclo largo	-	4.571
Obra en curso de construcción de ciclo corto	40.472	24.122
Edificios construidos	22.739	17.342
Anticipos	1.891	427
Total	100.489	95.012

El movimiento experimentado por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 2019 ha sido el siguiente:

	Miles de euros					
	31.12.2018	Adiciones	Retiros	Trasposos(*)	Variación del perímetro	31.12.2019
Edificios adquiridos	87	-	-	-	300	387
Terrenos y solares	53.192	1.837	-	(14.779)	-	40.250
Obra en curso de construcción de ciclo largo	5.712	-	-	(5.712)	-	-
Obra en curso de construcción de ciclo corto	24.122	19.010	-	922	(3.582)	40.472
Edificios construidos	18.695	330	(12.128)	18.396	(1.638)	23.655
Deterioro de terrenos y solares	(4.729)	(521)	-	-	-	(5.250)
Deterioro de obra en curso	(1.141)	-	-	1.141	-	-
Deterioro de edificios construidos	(1.353)	(264)	701	(1.141)	-	(2.057)
Anticipos de proveedores	427	2.394	(930)	-	-	1.891
Total	95.012	22.786	(12.357)	(32)	(4.920)	100.489

(*) Trasposos realizados al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" (Nota 10) del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019.

El movimiento experimentado por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 2018 fue el siguiente:

	Miles de euros				
	31.12.2017	Adiciones	Retiros	Trasposos	31.12.2018
Edificios adquiridos	1.197	1.585	(1.585)	(1.110)	87
Terrenos y solares	42.025	16.654	(1.436)	(4.051)	53.192
Obra en curso de construcción de ciclo largo	21.388	7.455	-	(23.131)	5.712
Obra en curso de construcción de ciclo corto	32.033	10.324	-	(18.235)	24.122
Edificios construidos	31.887	659	(53.509)	39.658	18.695
Deterioro de terrenos y solares	(5.870)	-	-	1.141	(4.729)
Deterioro de obra en curso	(3.327)	-	-	2.186	(1.141)
Deterioro de edificios construidos	(3.432)	-	4.554	(2.475)	(1.353)
Anticipos de proveedores	35	1.402	(1.010)	-	427
Total	115.936	38.079	(52.986)	(6.017) (*)	95.012

(*) Trasposos realizados a los epígrafes "Inversiones inmobiliarias" (Nota 10) e "Inmovilizado material" (Nota 8) del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018 adjunto por importes de 5.587 y 430 miles de euros, respectivamente.

El Grupo tiene registrado al 31 de diciembre de 2019 en el epígrafe "Existencias-Terrenos y solares" un importe total bruto que asciende a 40.250 miles de euros (sin incluir los deterioros por importe de 5.250 miles de euros). Para explicar las evidencias tomadas y concluir que el valor neto realizable o valor de mercado es superior al coste, se han realizado tasaciones y valoraciones sobre la totalidad de los terrenos y solares a diciembre del ejercicio 2019. En todos los casos, las tasaciones han sido realizadas por tasadores homologados e inscritos en el Registro del Banco de España.

La valoración de las existencias se ha realizado de conformidad con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de enero de 2014 "Red Book", habiendo ascendido el valor de mercado global de las mismas al 31 de diciembre de 2019, a 119.277 miles de euros.

Como consecuencia de dichas tasaciones y valoraciones el Grupo ha registrado nuevos deterioros de terrenos y solares por importe de 521 miles de euros en el ejercicio 2019, no habiéndose realizado aplicaciones de los mismos. En el ejercicio 2018 el Grupo no registró deterioros de terrenos y solares ni realizó aplicaciones de los mismos.

Se han realizado tasaciones y valoraciones sobre el resto de las existencias al 31 de diciembre de 2019. En todos los casos las tasaciones han sido realizadas por tasadores homologados e inscritos en el Registro del Banco de España. El método de valoración empleado ha sido el residual dinámico y comparación. Como consecuencia de dichas tasaciones y valoraciones el Grupo ha dotado provisiones por importe de 264 miles de euros en el ejercicio 2019. En el ejercicio 2018 no se dotaron ni aplicaron provisiones como consecuencia de las tasaciones y valoraciones. En el ejercicio 2019 el Grupo ha aplicado provisiones por importe de 701 miles de euros (4.554 miles de euros en 2018) como consecuencia de la venta de existencias de producto terminado previamente deteriorado.

Para calcular el valor de los terrenos, en sus diversos estados de desarrollo urbanístico y destinados a futuras promociones, se ha aplicado el método residual dinámico. La valoración se basa en el principio del valor residual, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

El método residual dinámico se basa en un descuento de flujos de caja a lo largo de un período, en el que se aplica como tasa de descuento la tasa interna de retorno esperada en cada caso (TIR), que iguala

a cero el Valor Actual Neto (VAN) de toda la operación inmobiliaria y en el que figura como incógnita el coste de adquisición del suelo (como gasto) en su estado actual, con lo que así se obtiene su valor de mercado. Los flujos de caja se establecen sobre la previsión de los ingresos y gastos asociados a la promoción inmobiliaria más probable que podría desarrollarse sobre el terreno según el principio de mejor y mayor uso, calculando el período previsible de desarrollo de toda la operación, según los múltiples factores que inciden en su duración, entre otros la fluctuante situación de mercado en cada caso.

Para las obras en curso se calcula su valor actual también con un método residual dinámico. Para ello los flujos de caja se establecen según la previsión de ingresos y gastos pendientes, teniendo en cuenta el período a transcurrir hasta la finalización de dicho flujo. Al resultado de dicho cálculo se suma el conjunto de ingresos en efectivo que se han considerado como ya realizados previamente a la fecha de valoración, obteniendo así el valor total. La estimación de los plazos de obra se hace en función del volumen total de cada promoción. Los tiempos de venta restantes se han basado en el ritmo real de ventas de cada promoción.

La tasa aplicada en cada caso está en función del mercado, de los usos de los inmuebles y del estado actual de la obra y se corresponden con el factor de riesgo de la promoción.

Las variables clave del método son la determinación de los ingresos por venta de promociones, los costes de construcción, el periodo de comercialización y la tasa interna de rentabilidad utilizada para descontar los flujos de caja.

Las tasas internas de rentabilidad utilizadas en las valoraciones del ejercicio 2019 han sido:

TIR (%)	31.12.2019
Solares	11,0-15,0%
Obras en curso	8,0-11,0%

Respecto al resto de variables clave se han determinado de forma individual atendiendo a su ubicación, situación del mercado, calidades, etc. En todos los casos, las variaciones razonables que en ellas podrían producirse no supondrían un cambio significativo en los valores razonables de los activos.

La variación en un punto en las tasas de descuento tiene el siguiente impacto sobre la valoración al 31 de diciembre de 2019:

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2019	Disminución de un 1%	Aumento de un 1%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 1% en las tasas de descuento	80.251 (*)	3.545	(3.680)

(*) Valor de Terrenos y solares y Obras en curso.

El aumento de un 1% en las tasas de descuento de mercado empleadas en la valoración supondría registrar deterioros adicionales al 31 de diciembre de 2019 por importe de 2.608 miles de euros, con un impacto en el resultado del ejercicio y en el patrimonio neto de 1.956 miles de euros (deterioros netos de gasto por impuesto sobre sociedades).

El producto terminado se ha valorado por el método de comparación. No se realiza análisis de sensibilidad a este respecto.

Finalmente, los valoradores no incluyen incidencias ni limitaciones en relación a las revisiones y valoraciones realizadas en el epígrafe de existencias.

En general, todas las promociones en curso y edificios construidos son edificios de viviendas, que normalmente incluyen garajes, trasteros y locales. Se localizan en la Comunidad Autónoma de Andalucía y la Comunidad Autónoma de Madrid.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, dentro del epígrafe de "Existencias" se incluyen inmuebles afectados por hipotecas en garantía de préstamos subrogables por diversas entidades financieras, hipotecas en las que, en su momento, se subrogarán los futuros compradores. El coste total de los inmuebles cuyos préstamos se encontraban pendientes de subrogación al cierre del ejercicio asciende a, aproximadamente, 75.166 y 72.078 miles de euros en 2019 y 2018, respectivamente.

El importe de gastos financieros correspondientes a financiación específica y no específica registrados como coste de las existencias a 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a 2.663 y 2.634 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo no tiene compromisos de compra o de venta de solares.

Las ventas comerciales de unidades en curso de construcción suscritas con clientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018 ascienden a 43.014 y 41.716 miles de euros, de los cuales 11.364 y 9.007 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-anticipos de clientes" del pasivo del estado de situación financiera consolidado adjunto (véase Nota 20).

14. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de euros	
	2019	2018
Cientes por ventas	2.371	1.436
Cientes por prestación de servicios (*)	2.287	1.733
Efectos comerciales a cobrar	1.491	3.309
Cientes de dudoso cobro	132	128
Grupo (Nota 12-a)	20.834	18.516
Deudores diversos	2.506	2.107
Deterioros	(129)	(243)
Total	29.492	26.986

(*) Este saldo incluye un importe de 588 miles de euros correspondiente a las retenciones de garantía de obras, pendiente de cobro al cierre del ejercicio con terceros (véase Nota 24-a).

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

El importe de "Efectos comerciales a cobrar" corresponde principalmente a los efectos entregados por los clientes de la actividad de promoción según las condiciones establecidas en los contratos privados de compraventa. Al 31 de diciembre de 2019 se habían producido impagos a su vencimiento de estos efectos

por importe de 5 miles de euros (18 miles de euros en 2018), si bien el Grupo no considera deterioro en este saldo dado que no se ha producido la entrega de los bienes.

El saldo de "Clientes por prestaciones de servicios" corresponde a la facturación de la actividad de arrendamiento de inmuebles que se encuentra pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2019 sobre la que no existen dudas de su cobrabilidad al tratarse, principalmente, de la facturación del último mes del ejercicio y recibos pendientes de pequeños importes del ejercicio 2019 de diferentes arrendatarios que generalmente no presentan problemas de cobrabilidad.

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

Los saldos a cobrar a "Grupo" no eliminados en el proceso de consolidación corresponden a sociedades que se integran por el método de la participación (véase Nota 12).

Durante los ejercicios 2019 y 2018, el Grupo no ha registrado deterioros en concepto de provisión. Así mismo durante los ejercicios 2019 y 2018, el Grupo no ha aplicado provisión por cobros.

No existen por tanto activos financieros en mora significativos o que no hayan sido deteriorados según los criterios establecidos por el Grupo y descritos con anterioridad y en la Notas 4-g.

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

15. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes y Otros activos financieros corrientes

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Otros activos financieros corrientes

Al 31 de diciembre de 2019 este epígrafe recogía imposiciones como garantías de obligaciones por importe de 1.066 miles de euros (1.392 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

16. Patrimonio neto

Capital social-

El capital social de la Sociedad Dominante lo componen 16.971.847 acciones de 2 euros de valor nominal por acción, representadas por anotaciones en cuenta.

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

Los títulos de Inmobiliaria del Sur, S.A. están integrados en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE), en la modalidad de Contratación Continuo desde el 1 de abril de 2015. Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 5 de abril de 2019, acordó autorizar durante doce meses al Consejo de Administración y al Administrador Único de las sociedades filiales para la adquisición derivativa de acciones propias, con los siguientes límites:

Número máximo:	1.250.000 acciones
Precio mínimo:	2 euros
Precio máximo:	25 euros
Plazo de duración:	12 meses

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 28 de abril de 2018, acordó autorizar durante doce meses al Consejo de Administración y al Administrador Único de las sociedades filiales para la adquisición derivativa de acciones propias, con los siguientes límites:

Número máximo:	1.250.000 acciones
Precio mínimo:	2 euros
Precio máximo:	25 euros
Plazo de duración:	12 meses

La Sociedad Dominante, al amparo de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y con el objetivo único de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones y dentro de los límites establecidos en la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas para la adquisición de acciones propias, con fecha 15 de enero de 2019 la Sociedad ha suscrito con Bankinter, S.A., un contrato de liquidez para la realización de operaciones de compra y venta de acciones propias de la Sociedad Dominante.

Al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad Dominante tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de acciones	Valor nominal (euros)	Precio medio de adquisición (euros)	Coste total de adquisición (miles de euros)
Acciones propias al cierre del ejercicio 2019 (*)	132.561	2	13,75	1.823

(*) Con fecha 24 de noviembre de 2016 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó un Plan de Retribución de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones de la Sociedad Dominante a determinados directivos del Grupo y al Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo (véase Nota 4-v). Al 31 de diciembre de 2019, 2018, 2017 y 2016, el Grupo ha reconocido el activo y el gasto, atendiendo a su naturaleza, correspondiente al mencionado Plan de Retribución al cierre de cada ejercicio con abono al epígrafe "Acciones de la Sociedad Dominante" por importes de 183, 159, 191 y 14 miles de euros en 2019, 2018, 2017 y 2016, respectivamente (véase Nota 25) ascendiendo el importe total por este concepto en el epígrafe "Acciones de la Sociedad Dominante" a 547 miles de euros. Por tanto, el epígrafe "Acciones de la Sociedad Dominante" del patrimonio neto de los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2019 asciende a 1.276 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2018 la Sociedad Dominante tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de acciones	Valor nominal (euros)	Precio medio de adquisición (euros)	Coste total de adquisición (miles de euros)
Acciones propias al cierre del ejercicio 2018 (*)	132.411	2	14,51	1.921

(*) Con fecha 24 de noviembre de 2016 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó un Plan de Retribución de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones de la Sociedad Dominante a determinados directivos del Grupo y al Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo (véase Nota 4-v). Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, el Grupo ha reconocido el activo y el gasto, atendiendo a su naturaleza, correspondiente al mencionado Plan de Retribución al cierre de cada ejercicio con abono al epígrafe "Acciones de la Sociedad Dominante" por importes de 159, 191 y 14 miles de euros en 2018, 2017 y 2016, respectivamente (véase Nota 25) ascendiendo el importe total por este concepto en el epígrafe "Acciones de la Sociedad Dominante" a 364 miles de euros. Por tanto, el epígrafe "Acciones de la Sociedad Dominante" del patrimonio neto de los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2018 ascendía a 1.557 miles de euros.

Según la información de la que disponen los Administradores de Inmobiliaria del Sur, S.A., ningún accionista, excepto Inversiones Agrícolas Industriales y Comerciales, S.L. (con el 10,63% a 31 de diciembre de 2019), posee directamente participaciones superiores al 10% del capital social.

Según consta en las declaraciones presentadas por los consejeros de la Sociedad Dominante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante poseen al 31 de diciembre de 2019 directa e indirectamente un total de 6.368.904 acciones de la Sociedad Dominante, con un valor nominal total de 12.738 miles de euros y que suponen un 37,53% del capital social de la compañía.

Reserva legal-

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

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 esta reserva se encontraba completamente constituida.

Reserva de Capitalización IS-

La Junta General de Accionistas de fecha 5 de Abril de 2019 ha acordado en la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2018 la constitución de una reserva de capitalización conforme a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 27/2014, del impuesto sobre sociedades, referente al impuesto sobre sociedades del ejercicio 2019 por importe de 203 miles de euros (véase Nota 22).

La Junta General de Accionistas de fecha 28 de Abril de 2018 acordó en la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2017 la constitución de una reserva de capitalización conforme a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 27/2014, del impuesto sobre sociedades, referente al impuesto sobre sociedades del ejercicio 2018 por importe de 238 miles de euros (véase Nota 22).

La Junta General de Accionistas de fecha 1 de Abril de 2017 acordó en la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2016 la constitución de una reserva de capitalización conforme a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 27/2014, del impuesto sobre sociedades, referente al impuesto sobre sociedades del ejercicio 2016 por importe de 522 miles de euros (véase Nota 22).

La Junta General de Accionistas de fecha 9 de Abril de 2016 acordó en la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2015 la constitución de una reserva de capitalización conforme a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 27/2014, del impuesto sobre sociedades, referente al impuesto sobre sociedades del ejercicio 2015 por importe de 136 miles de euros (véase Nota 22).

Cada una de estas reservas tiene carácter indisponible por un plazo 5 años desde el cierre de cada ejercicio.

Reserva estatutaria-

El artículo 31 de los Estatutos Sociales vigentes hasta la Junta General de la Sociedad Dominante celebrada el 9 de mayo de 2015 establecía un reparto del 10% del resultado del ejercicio con cargo a Reservas estatutarias. La modificación de los Estatutos Sociales realizada en la citada Junta General eliminó la obligación de la dotación de esta reserva.

Reserva por acciones de la Sociedad Dominante-

En cumplimiento de la obligación dispuesta por la Ley de Sociedades de Capital en su artículo 148, las sociedades filiales tenían establecida con cargo a reservas voluntarias, la reserva para acciones de la Sociedad Dominante por un importe de 1.464 miles de euros al 31 de diciembre de 2016. Esta reserva tenía carácter indisponible en tanto las acciones no fueran enajenadas o amortizadas. El 20 de junio de 2017 fue vendida la totalidad de las acciones que poseían las filiales por lo que esta reserva es disponible desde esa fecha.

Reserva en Sociedades Consolidadas-

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Insur Promoción Integral, S.L.U.	3.162	3.654
Insur Patrimonial, S.L.U.	3.359	-
Hacienda La Cartuja, S.L.U.	2.294	1.214
Cominsur, S.L.U.	(1.603)	(1.602)
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	1.139	937
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	(1.132)	(1.124)
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	469	389
Parking Insur, S.A.U.	(839)	400
Insur Centros de Negocios, S.A.U.	(311)	(67)
Coopinsur, S.A.U.	-	24
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	844	605
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	7.382	4.430
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	462	(652)
IDS Palmera Residencial, S.A.	(33)	(27)
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	(182)	(110)
IDS Madrid Manzanares, S.A.	(64)	(17)
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	(2.316)	(2.699)
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	(22)	3
Urbanismo Concertado, S.A.	119	259
Reservas en sociedades por el método de la participación	(2.036)	(3.243)
Total	5.346	1.187

17. Provisiones

Provisiones no corrientes-

El movimiento habido en las cuentas de provisiones a largo plazo en los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de euros		
	Provisión para impuestos	Otras provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	1.828	59	1.887
Dotaciones del ejercicio	808	-	808
Aplicaciones por excesos y otros	(263)	-	(263)
Aplicaciones por pagos	(430)	(14)	(444)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	1.943	45	1.988
Dotaciones del ejercicio	158	-	158
Aplicaciones por excesos y otros	(103)	-	(103)
Aplicaciones por pagos	(439)	-	(439)
Variación del perímetro	(131)	-	(131)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1.428	45	1.473

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

18. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito y obligaciones según el siguiente detalle:

	Miles de euros				
	2019				
	Límite	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
Vencimiento a largo plazo		Vencimiento a corto plazo			
Pagarés MARF	50.000	-	26.726	-	26.726
Pólizas de crédito	24.600	-	11.543	316	11.859
Pagos financiados	14.806	-	5.055	-	5.055
Préstamos hipotecarios subrogables	40.697	23.519	585	-	24.104
Préstamos hipotecarios sobre solares	5.536	4.951	585	-	5.536
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias (*)	119.573	-	1.260	118.313	119.573
Otros préstamos	12.787	-	4.035	8.243	12.278
Deudas por arrendamiento financiero	-	-	10	20	30
Intereses devengados no vencidos	-	-	686	-	686
Total		28.470	50.485	126.892	205.847

(*) Dentro de estos préstamos, se incluye un préstamo cuyo coste amortizado asciende a 2.008 miles de euros al 31 de diciembre, garantizado con elementos del inmovilizado material con un coste neto de 1.350 miles de euros y un valor de mercado asciende a 3.700 miles de euros (véase Nota 5)

El epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables" se corresponde con los pagarés emitidos y pendientes de vencimiento del programa inscrito en el MARF (Mercado Alternativo de Renta Fija) durante el mes de julio de 2019 por un saldo vivo máximo de 50.000 miles de euros. Los pagarés pendientes de vencimiento al cierre del ejercicio 2019 por importe de 26.726 miles de euros tienen vencimiento a corto plazo (fueron emitidos a plazos de entre 3 y 12 meses).

Los pagos financiados se corresponden a contratos bancarios para el aplazamiento de pagos por un importe máximo de 14.806 miles de euros (líneas de confirming y otras líneas de pagos), de los cuales tenía dispuestos al cierre del ejercicio 2019 un importe de 5.055 miles de euros. Estos pagos financiados están vinculados y son accesorios a las líneas de pagos a proveedores, y suponen una "extrafinanciación" a la facilitada por los proveedores. El plazo de esta financiación adicional es de entre 1 y 6 meses desde el pago al proveedor.

	Miles de euros				
	2018				
	Límite	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
Vencimiento a largo plazo		Vencimiento a corto plazo			
Pagarés MARF	35.000	-	23.269	-	23.269
Pólizas de crédito	22.800	-	14.986	1.944	16.930
Pagos financiados	12.250	-	5.733	-	5.733
Préstamos hipotecarios subrogables	45.519	15.496	470	-	15.966
Préstamos hipotecarios sobre solares	15.265	12.291	2.974	-	15.265
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias (*)	115.148	-	8.377	106.771	115.148
Otros préstamos	8.713	-	2.782	5.931	8.713
Deudas por arrendamiento financiero	-	-	10	30	40
Intereses devengados no vencidos	-	-	231	-	231
Total		27.787	58.832	114.676	201.295

(*) Dentro de estos préstamos, se incluía un préstamo cuyo coste amortizado asciende a 1.991 miles de euros al 31 de diciembre, garantizado con elementos del inmovilizado material con un coste neto de 1.370 miles de euros y un valor de mercado asciende a 3.700 miles de euros (véase Nota 5)

Con fecha 18 de julio de 2019 el Grupo, a través de su participada Insur Patrimonial, S.L.U. ha formalizado un préstamo sindicado por un importe de 110 millones de euros con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias en su mayoría de la propia Insur Patrimonial, S.L.U. y de la también participada IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. A 31 de diciembre de 2019 el préstamo se encuentra dispuesto en 100 millones de euros (coste amortizado por importe de 96.864 miles de euros), estando pendiente de disposición 10 millones de euros que financiarán la transformación a uso hotelero del edificio de Avda. República Argentina nº 23 de Sevilla (véase Nota 10). El préstamo tiene un plazo de amortización de 10 años, con los dos primeros de carencia de principal y con cuotas de amortización e intereses trimestrales, con amortizaciones crecientes a partir de la finalización del periodo de carencia. El mismo día 18 de julio de 2019, con anterioridad a la formalización de este préstamo, el Grupo procedió a cancelar préstamos hipotecarios bilaterales cuyo principal pendiente de pago ascendía a 93.781 miles de euros y que se encontraban registrados en balance por un importe de 87.894 miles de euros (coste amortizado). La diferencia entre el principal cancelado y el importe registrado de estos préstamos en balance, por importe de 5.887 miles de euros, de los cuales 4.550 miles de euros se corresponden al efecto que sobre estos pasivos tuvo la aplicación de la NIIF 9 con efectos 1 de enero de 2018 (véase Nota 2-a), han sido registrados como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 24-d).

El citado préstamo sindicado está condicionado al cumplimiento de determinados covenants de carácter financiero, uno vinculado al nivel de apalancamiento del propio préstamo sindicado en relación con la valoración de las inversiones inmobiliarias que garantizan mediante hipoteca el préstamo, otro en función del apalancamiento global de la acreditada Insur Patrimonial, S.L.U. y sus sociedades filiales en relación a la valoración de todos sus activos inmobiliarios y un tercero de cumplimiento de un ratio mínimo de cobertura del servicio de la deuda, medido básicamente como la caja generada por las inversiones inmobiliarias que garantizan con hipoteca el préstamo entre el servicio de la deuda del préstamo. Los Administradores de la Sociedad Dominante, tras la evaluación exhaustiva de estos covenants al cierre del ejercicio 2019, consideran que los mismos se encuentran cumplidos y prevén que los mismos se cumplirán para el próximo ejercicio.

Del total de los préstamos hipotecarios sobre existencias vigentes al 31 de diciembre de 2019 por importe de 29.640 miles de euros (31.231 miles de euros en el ejercicio 2018) registrados en el pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado adjunto, tienen vencimiento a largo plazo un importe que asciende a 28.470 miles de euros (27.787 miles de euros en el ejercicio 2017).

Los Administradores del Grupo consideran que las pólizas de créditos registradas en el pasivo corriente y con vencimiento a corto plazo serán íntegramente renovadas a su vencimiento.

El detalle a 31 de diciembre de 2019 de la deuda a largo plazo por año de vencimiento es el siguiente:

	Miles de Euros			
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Arrendamiento financiero	Total
2021	4.938	3.042	10	7.990
2022	6.325	1.112	10	7.447
2023	6.816	1.226	-	8.042
2024	6.805	1.121	-	7.926
2025 y siguientes	101.988	21.969	-	123.958
	126.872	28.470	20	155.362

El detalle a 31 de diciembre de 2018 de la deuda a largo plazo por año de vencimiento es el siguiente:

	Miles de Euros			
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Arrendamiento financiero	Total
2020	12.142	8.112	10	20.264
2021	10.503	3.072	11	13.586
2022	9.963	1.129	9	11.101
2023	9.746	1.004	-	10.750
2024 y siguientes	72.292	14.470	-	86.762
	114.646	27.787	30	142.463

El importe de los gastos financieros devengados por los préstamos hipotecarios durante los ejercicios 2019 y 2018 ha ascendido a 3.181 y 4.865 miles de euros, respectivamente.

19. Otros pasivos financieros

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Pasivo no corriente		
Fianzas	2.140	1.968
Arrendamientos financieros NIIF 16	575	-
Derivados	583	-
Otros pasivos financieros	3.298	1.968
Pasivo corriente		
Proveedores por compras de suelos a largo plazo	-	10.392
Proveedores por compras de suelos a corto plazo	13.290	-
Anticipo sobre participaciones en sociedades (véase Nota 12 c)	8.385	-
Dividendo a cuenta a pagar (véase Nota 3)	2.885	2.037
Arrendamientos financieros NIIF 16	165	-
Fianzas	120	62
Otros pasivos financieros	24.845	12.491

20. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Proveedores y acreedores	21.579	21.468
Efectos a pagar	10.565	1.161
Anticipos de clientes (Nota 12 y 23)	11.364	9.007
Total	43.508	31.636

El epígrafe de Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados, y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

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

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2015, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	43,25	36,99
Ratio de operaciones pagadas	42,42	35,85
Ratio de operaciones pendientes de pago	63,42	43,05
	Miles Euros	Miles Euros
Total pagos realizados	127.725	88.972
Total pagos pendientes	5.231	16.842

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" del pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, y según el Real Decreto-ley 4/2013, de 22 de febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, no puede ser en ningún caso superior a 60 días naturales después de la fecha de recepción de las mercancías o prestación de los servicios (30 días en caso de no existir pacto entre las partes).

Adicionalmente, informar que la mayoría de los pagos del Grupo se realizan por confirming y la emisión del mismo se produce, para la práctica totalidad de los casos, dentro del plazo de los 60 días, conforme a lo pactado.

21. Otros activos y pasivos corrientes

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Periodificaciones a corto plazo	369	471
Total activos corrientes	369	471
Otras deudas	56	23
Total pasivos corrientes	56	23

22. Administraciones Públicas y situación fiscal

El detalle de saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de euros			
	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Administraciones Públicas acreedoras:				
Hacienda Pública IVA repercutido diferido	(4.930)	-	(2.259)	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	(1.865)	-	(1.252)	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF e IRC	(268)	-	(228)	-
Hacienda Pública acreedora por IS	-	-	(1.019)	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	(195)	-	(184)	-
Administraciones Públicas acreedoras	(7.258)	-	(4.942)	-
Administraciones Públicas deudoras:				
Hacienda Pública deudora por IS	53	-	66	-
Hacienda Pública IVA soportado diferido	4.934	-	2.259	-
Hacienda Pública deudora por IVA	639	-	476	-
Administraciones Públicas deudoras	5.626	-	2.801	-
Activos por impuestos diferidos	-	12.079	-	13.045
Pasivos por impuestos diferidos	-	(2.687)	-	(3.960)
Total neto	(1.632)	9.392	(2.141)	9.085

La mayor parte del saldo acreedor registrado en el epígrafe "Hacienda Pública IVA repercutido diferido" se corresponde con el IVA de las certificaciones de obra emitidas por contratistas, respecto de las que, de acuerdo con el artículo 84. Uno.2º.f) de la ley el IVA, opera la regla de inversión del sujeto pasivo, encontrándose pendientes de devengo a la fecha de cierre del ejercicio de acuerdo con la regla especial contenida en el artículo 75.Dos de dicha Ley.

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

El grupo formado por Inmobiliaria del Sur, S.A., como Sociedad Dominante y Parking Insur, S.A.U, Insur Centros de Negocios, S.A.U., Coopinsur, S.A.U., Cominsur, S.L.U., IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Huelva Patrimonial, S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U., Insur Promoción Integral, IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. e Insur Patrimonial, S.L.U. como sociedades dependientes, tributa en Régimen de Consolidación Fiscal. Las sociedades Insur Promoción Integral, S.L.U. y Hacienda la Cartuja, S.L.U. pasaron a formar parte del grupo fiscal en el ejercicio 2015. La sociedad Hacienda La Cartuja, S.L. ha salido del grupo fiscal con efectos desde el 1 de enero de 2019 al haber reducido la participación del grupo en esta sociedad debajo del 75% durante el ejercicio 2019.

A continuación se muestra la conciliación entre el resultado contable antes de impuestos de las sociedades que forman parte del Grupo Fiscal y la base imponible del Grupo Fiscal:

Ejercicio 2019-

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos (Grupo Fiscal)			14.811
Diferencias permanentes -	85	(3.924)	(3.839)
Diferencia temporales-			
Con origen en el ejercicio	665	(852)	(187)
Con origen en ejercicios anteriores	2.014	(815)	1.199
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	10	-	10
Base imponible del grupo fiscal antes de reservas de capitalización y de compensación de las bases imponibles negativas	-	-	11.994
Reservas de capitalización	-	-	(402)
Base imponible del grupo fiscal antes de compensación de las bases imponibles negativas	-	-	11.592
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores (del Grupo)	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas previas a incorporación a Grupo (pre-consolidación)	-	-	(1.261)
Base imponible del grupo fiscal	-	-	10.331

Ejercicio 2018-

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos (Grupo Fiscal)			15.489
Diferencias permanentes -	167	(457)	(290)
Diferencia temporales-			
Con origen en el ejercicio	1.370	(304)	1.066
Con origen en ejercicios anteriores	2.621	(1.297)	1.324
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	22	-	22
Base imponible del grupo fiscal antes de reservas de capitalización y de compensación de las bases imponibles negativas	-	-	17.611
Reservas de capitalización	-	-	(203)
Base imponible del grupo fiscal antes de compensación de las bases imponibles negativas	-	-	17.408
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores (del Grupo)	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas previas a incorporación a Grupo (pre-consolidación)	-	-	(1.689)
Base imponible del grupo fiscal	-	-	15.719

Todas las sociedades dependientes consolidadas por el método de integración global han liquidado el impuesto sobre sociedades de los ejercicios 2019 y 2018 en régimen de consolidación fiscal, excepto la

participada Hacienda La Cartuja, S.L. consolidada por integración global hasta el 20 de diciembre de 2019 y que no ha tributado en régimen de consolidación fiscal en el ejercicio 2019.

La Ley 27/2014, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades modificó el tratamiento de la compensación de las Bases imponible negativas a partir de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2015, en el sentido de eliminar el límite temporal para la compensación de las citadas Bases Imponibles, aunque incluyendo un límite del 70% de la Base Imponible previa a la aplicación de la nueva reserva de capitalización, resultando en todo caso compensables en todo caso bases imponibles hasta un millón de euros.

No obstante ello, la Disposición Transitoria Trigésimo Cuarta de la Ley 27/2014 (LIS) fijó para el ejercicio 2015, y para aquellas sociedades o grupo fiscales con un volumen de operaciones del ejercicio anterior igual o superior a 20 millones de euros, sendos límites a la compensación, del 50 y del 25 por ciento, según que dicho volumen hubiera o no alcanzado la cifra de 60 millones de euros. El Real Decreto-Ley 3/2016, para aquellas sociedades o grupos fiscales con una cifra de negocio del ejercicio anterior igual o superior a 20 millones de euros, ha mantenido, pero ya con vigencia indefinida, los citados límites. Adicionalmente, el citado Real Decreto-Ley, ha establecido los citados límites en relación a la compensación de bases imponibles negativas generadas con anterioridad a la incorporación de una sociedad al Grupo Fiscal (denominadas de pre-consolidación), límites que se aplican respecto de la base imponible previa acreditada por las sociedades incorporadas. De acuerdo con ello, en los ejercicios 2019 y 2018 al Grupo Fiscal le ha resultado de aplicación el límite del 25, compensado bases imponibles negativas de pre-consolidación por importe de 1.261 miles de euros en el ejercicio 2019, en su totalidad pertenecientes a la participada Insur Promoción Integral, S.L.U. y 1.689 miles de euros en el ejercicio 2018, de las cuales 1.322 miles de euros pertenecen a la sociedad Insur Promoción Integral, S.L.U., y 367 miles de euros a Hacienda La Cartuja, S.L.U..

	Miles de euros				
	BINs pendientes a 31/12/2017	BINs aplicadas en ejercicio 2018	Variación del perímetro de consolidación	BINs aplicadas en ejercicio 2019	BINs pendientes a 31/12/2019
Bases imponible negativas del Grupo	-	-			
Bases imponible negativas de pre-consolidación					
<i>Insur Promoción Integral, S.L.U.</i>	11.797	(1.322)	-	(1.261)	9.214
<i>Hacienda La Cartuja, S.L.U. (*)</i>	4.863	(367)	(4.496) (*)	-	-
Base imponible del grupo fiscal	16.660	(1.689)	(4.496)	(1.261)	9.214

(*) Como se ha indicado anteriormente en esta nota la sociedad Hacienda La Cartuja, S.L. ha salido del grupo Fiscal con efectos de 1 de enero de 2019. Adicionalmente, como se ha indicado en la Nota 12-a con fecha 20 de diciembre de 2019 esta sociedad ha pasado a consolidarse por el método de la participación.

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

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

	Miles de euros	
	2019	2018
Resultado contable antes de impuestos	10.163	13.032
Cuota al (25%)	(2.541)	(3.258)
Impacto diferencias temporarias		
Deducciones:	30	25
Por donaciones	30	25
Por reinversión	-	-
Diferencias de consolidación	1.213	241
Diferencias permanentes	(21)	33
Impacto ajuste cambio tipo impositivo		-
Total (gasto)/ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de resultados	(1.319)	(2.959)

El movimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos en los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	Activos por impuestos diferidos	Pasivos por impuestos diferidos
Saldo al 31 de diciembre de 2017	12.604	(3.024)
Aplicación NIIF 9 (*)	24	(1.450)
Adiciones del ejercicio 2018	1.138	(25)
Reversiones del ejercicio 2018 y anteriores	(721)	539
Saldo al 31 de diciembre de 2018	13.045	(3.960)
Adiciones del ejercicio 2019	1.861	(25)
Reversiones del ejercicio 2019 y anteriores	(2.827)	1.298
Saldo al 31 de diciembre de 2019	12.079	(2.687)

(*) Respecto a los pasivos por impuestos diferidos, efecto de la modificación del valor de determinados pasivos financieros (préstamos con entidades de crédito) como consecuencia de la aplicación con efectos 1 de enero de 2018 de la NIIF 9 (véase nota 2-a). Respecto a los activos por impuestos diferidos, aplicación con efecto 1 de enero de 2018 de la NIIF 9 en relación con los saldos comerciales de clientes.

Como se ha señalado en la Nota 2-e en el mes de diciembre de 2016 y en el contexto de la política de segregación de las actividades del Grupo a las que se ha hecho referencia en la Nota 1, la Sociedad Dominante aportó a la sociedad dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U. con motivo de una ampliación de capital realizada por esta última, determinados solares y participaciones en distintas sociedades consideradas negocios conjuntos y asociadas y cuyo objeto social es la promoción inmobiliaria. La citada operación se acogió al régimen fiscal especial contenido en el capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, al amparo de los establecido en su artículo 87, lo que se ha hizo constar expresamente en la escritura pública de aportación.

Las diferencias entre los valores fiscales y contables de los activos aportados (participaciones y solares), en la fecha de la aportación, fueron las siguientes:

	Miles de Euros		
	Valor neto contable en la sociedad aportante	Valor contable en la sociedad receptora	Valor fiscal
Participación Desarrollo Metropolitanos del Sur, S.L.	11.053	11.053	11.412
Participación IDS Palmera Residencial, S.A.	3.477	3.477	3.500
Participación IDS Residencial Los Monteros, S.A.	6.070	6.070	6.250
Participación Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	1.032	1.032	3.124
Participación Urbanismo Concertado, S.A.	600	1.229	600
Solar R-1 Consesa (Sevilla)	6.009	6.009	6.009
Solar R-5 Consesa (Sevilla)	561	561	561
Solar Ferrocarriles (Jerez de la Frontera, Cádiz)	1.546	1.546	1.546
Solar El Valle (Castilleja de la Cuesta, Sevilla)	596	1.712	596
	30.944	32.689	33.598

Adicionalmente a finales del ejercicio 2017 la Sociedad Dominante aportó a su filial Insur Promoción Integral, S.L.U., con ocasión de una nueva ampliación de capital de esta última (véase Nota 2-e)) su participación en las sociedades dependientes íntegramente participadas, Hacienda La Cartuja, S.L.U., Cominsur, S.L.U. e IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. A la citada operación de aportación le ha resultado de aplicación el régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, al amparo de lo establecido en su artículo 87, lo que se hizo constar expresamente en la escritura pública de aportación.

Las diferencias entre los valores fiscales y contables de los activos aportados, en el momento de la operación, (participaciones financieras) fueron las siguientes:

	Miles de euros		
	Valor neto contable en la sociedad aportante	Valor contable en la sociedad receptora	Valor fiscal
Hacienda La Cartuja, S.L.U.	12.967	10.971	15.676
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	1.001	2.753	1.001
Cominsur, S.L.U.	9.572	9.572	11.500
	23.540	23.296	28.177

Adicionalmente en el mes de abril de 2018 la Sociedad Dominante aportó a su filial Insur Promoción Integral, S.L.U., con ocasión de una nueva ampliación de capital de esta última (véase Nota 2-e)) un solar en la provincia de Málaga junto a la deuda financiera garantizada con hipoteca sobre el referido solar. A la citada operación de aportación le ha resultado de aplicación el régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, al amparo de lo establecido en su artículo 87, lo que se ha hecho constar expresamente en la escritura pública de aportación. No existe diferencia entre el valor del activo aportado y el valor fiscal del mismo.

Con fecha 8 de junio de 2018 se otorgó la escritura de segregación de la actividad patrimonial (actividad de arrendamiento) de la Sociedad Dominante, tras el acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A. de fecha 28 de abril de 2018 aprobando el Proyecto de Segregación de la citada actividad, Con la mencionada operación se segregan los activos y pasivos de la referida actividad a favor de una nueva sociedad íntegramente participada por la sociedad matriz denominada Insur Patrimonial, S.L.U. La citada operación se acogió al régimen fiscal especial contenido en el capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, al amparo de los establecido en su artículo 87, lo que se ha hizo constar expresamente en la escritura pública de segregación. Los activos

y pasivos segregados fueron registrados por la sociedad beneficiaria por los mismos importes que figuraban en la sociedad segregada (véase Nota 6).

Adicionalmente en el mes de octubre de 2018 la Sociedad Dominante aportó a su filial Insur Promoción Integral, S.L.U., con ocasión de una nueva ampliación de capital de esta última (véase Nota 2-e) un solar en Sevilla capital junto a la deuda asociada a dicho solar. A la citada operación de aportación le ha resultado de aplicación el régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, al amparo de lo establecido en su artículo 87, lo que se ha hecho constar expresamente en la escritura pública de aportación. No existe diferencia entre el valor del activo aportado y el valor fiscal del mismo.

Adicionalmente en el mes de octubre de 2018 la Sociedad Dominante aportó a su filial Insur Patrimonial, S.L.U., con ocasión de una ampliación de capital de esta última (véase Nota 2-e)) su participación en las sociedades dependientes íntegramente participadas, IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Huelva Patrimonial, S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U., Parking Insur, S.A.U. e Insur Centros de Negocios, S.A.U, así como un local de oficinas en el edificio Insur en Sevilla capital junto con el préstamo garantizado con dicho local. A la citada operación de aportación le ha resultado de aplicación el régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, lo que se ha hecho constar expresamente en la escritura pública de aportación.

Las diferencias entre los valores fiscales y contables de los activos aportados, en el momento de la operación, (participaciones financieras y local de oficina) son las siguientes:

	Miles de euros		
	Valor neto contable en la sociedad aportante	Valor contable en la sociedad receptora	Valor fiscal
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	20	614	20
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	20	233	20
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	71	71	1.720
Parking Insur, S.A.U.	62	486	62
Insur Centros de Negocios, S.A.U.	319	319	540
Local oficina en edificio Insur (Sevilla)	1.370	3.700	1.370
	1.862	5.423	3.732

Adicionalmente en el mes de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante aportó a su filial Insur Patrimonial, S.L.U., con ocasión de una nueva ampliación de capital de esta última (véase Nota 2-e)) un local comercial en Madrid capital, un local comercial en Sevilla capital y parte de un edificio terciario compuesto de oficinas, locales comerciales, garajes y trasteros en Tomares (Sevilla). Junto a la aportación de estos inmuebles se aportaron los préstamos garantizados con hipoteca sobre los mismos. A la citada operación de aportación le ha resultado de aplicación el régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, al amparo de lo establecido en su artículo 87, lo que se ha hecho constar expresamente en la escritura pública de aportación.

Las diferencias entre los valores fiscales y contables de los activos aportados, en el momento de la operación, (participaciones financieras y local de oficina) son las siguientes:

	Miles de euros		
	Valor neto contable en la sociedad aportante	Valor contable en la sociedad receptora	Valor fiscal
Local comercial Joaquín Turina (Madrid).	2.079	2.300	2.079
Local comercial Avda. Miraflores (Sevilla)	1.308	2.100	1.308
Edificio terciario Centris II (Tomares- Sevilla).	17.122	16.700	17.122
Total	20.509	21.100	20.509

El Grupo registra en el epígrafe "Activos por impuestos diferidos", los créditos fiscales activados como consecuencia de las pérdidas originadas en ejercicios anteriores por importe de 2.304 miles de euros (3.743 miles de euros en el ejercicio 2018). La totalidad de estos activos por impuesto diferido al cierre del ejercicio 2019 se corresponden con bases imponibles negativas de pre-consolidación de la sociedad dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U. Los activos por impuestos diferidos al cierre del ejercicio 2018 se correspondían con bases imponibles negativas de pre-consolidación de las sociedades participadas Insur Promoción Integral, S.L.U. y Hacienda La Cartuja, S.L.U., de los cuales 1.124 miles de euros se correspondían a Hacienda La Cartuja, S.L., que han sido dados de baja del activo del balance del ejercicio 2019 al pasar a consolidarse esta sociedad por el método de la participación.

Adicionalmente, el Grupo tiene registrado un activo por impuesto diferido por importe de 4.319 miles de euros (4.485 miles de euros al cierre del ejercicio 2018) con origen en la limitación temporal que, desde el ejercicio 2012, viene operando a nivel legal en la deducibilidad de los gastos financieros. El detalle por ejercicio de los activos por impuesto diferido registrado por este concepto al cierre del ejercicio 2019 y el movimiento habido en el mismo, es el siguiente:

	Miles de euros				
	Saldo inicial	Reducciones	Saldo final	Sociedad Dominan.	Asignado Sociedades Grupo Fiscal
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2012	1.520	(96)	1.424	1.421	3
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2013	1.043	-	1.043	1.040	3
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2014	694	-	694	682	12
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2015	1.034	(70) (*)	964	947	17
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2016	194	-	194	185	9
Total	4.485	(166)	4.319	4.275	44

(*) Correspondientes a la participada Hacienda La Cartuja, S.L. que desde el 20 de diciembre de 2019 se consolida por el método de la participación.

El detalle a 31 de diciembre de 2018, y el movimiento en dicho ejercicio, es el siguiente:

	Miles de euros				
	Saldo inicial	Reducciones	Saldo final	Sociedad Dominan.	Asignado Sociedades Grupo Fiscal
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2012	1.779	(259)	1.520	1.517	3
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2013	1.043	-	1.043	1.040	3
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2014	694	-	694	682	12
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2015	1.034	-	1.034	947	87
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2016	194	-	194	185	9
Total	4.744	(259)	4.485	4.371	114

Las citadas diferencias temporarias deducibles han sido reconocidas como activos por impuesto diferido en el balance de situación adjunto por considerar los Administradores de la Sociedad Dominante que es probable que las mismas se recuperarán fiscalmente, unas conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad Dominante y otras conforme a la mejor estimación de los resultados de las sociedades participadas o la liquidación de las mismas.

Finalmente, otras diferencias registradas en este epígrafe, hacen referencia a ajustes de consolidación por operaciones internas del Grupo.

El Grupo tiene diversos elementos de su inmovilizado acogidos al beneficio de amortización acelerada previsto en el Real-Decreto Ley 3/1993, consistente en que la amortización fiscal de estos elementos será 1,5 veces el coeficiente máximo previsto en las tablas de amortización fiscal vigentes. El Grupo registra el efecto impositivo del exceso de amortización fiscal sobre amortización contable con abono al epígrafe de "Pasivos por impuesto diferido", dado que la finalización de la amortización fiscal y por tanto la reversión del impuesto diferido se producirá en un plazo superior a 1 año. El importe registrado en concepto de pasivo por impuesto diferido en relación a lo previsto en el Real Decreto Ley 3/1993 asciende a 842 y 817 miles de euros al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

El Grupo ha registrado un ajuste positivo en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades como consecuencia de la aplicación del beneficio fiscal introducido por la Ley 4/2008, de 23 de diciembre, por la que se suprime el gravamen del Impuesto sobre el Patrimonio y se introducen otras modificaciones en la normativa tributaria, relativo a la libertad de amortización de inversiones nuevas. El importe registrado al 31 de diciembre de 2019, por este concepto en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos", asciende a 1.385 miles de euros (1.420 miles de euros en el ejercicio 2018).

El Grupo se acogió en ejercicios anteriores a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios regulada en el artículo 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (Real Decreto Legislativo 4/2004), hoy derogado por la Ley 27/2014, habiendo ascendido las rentas fiscales acogidas a dicha deducción (base de deducción) en los últimos cinco ejercicios a: 2.846 miles de euros en 2014, 604 miles de euros en 2013, 199 miles de euros en 2012 y 2.367 miles de euros en 2011, habiendo materializado los compromisos de reinversión a los que condiciona la aplicación de la mencionada deducción, dentro de los plazos legales establecidos.

En este sentido, se hace necesario señalar que, no obstante la supresión de dicha deducción por la Ley 27/2014, la misma, como régimen transitorio, permite, en relación a las rentas fiscales generadas en ejercicios iniciados con anterioridad al 1 de enero de 2015, que la reinversión y, con ello, la deducción, se materialice y aplique en ejercicios iniciados con posterioridad a dicha fecha. Al amparo de ello, en el ejercicio 2015, el Grupo acogió a la citada deducción el beneficio generado en 2014 (2.646 miles de euros) y en el ejercicio 2013 (3.359 miles de euros) en la venta de inversiones inmobiliarias, reinvertiendo en el ejercicio 2015, en activos aptos para ello, la cifra de 7.279 miles de euros.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo tiene abiertos de inspección los cuatro últimos ejercicios.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

23. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

El Grupo, en el desarrollo normal de su actividad tiene constituidos avales en favor de diferentes entidades por importe de 16.106 y 17.527 miles de euros al 31 de diciembre de 2019 y 2018 en garantía de la ejecución de obras de construcción y promoción.

24. Ingresos y gastos

a) Ventas-

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2019 y 2018 es como sigue:

	Miles de euros	
	2019	2018
Ventas de edificios	23.067	62.868
Arrendamiento de inmuebles	13.600	12.067
Ingresos por construcción	77.432	41.116
Otros ingresos	7.527	4.273
Total	121.626	120.324

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 39.149 y 33.113 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 de venta que ascienden a 3.865 y 8.603 miles de euros al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente. Las cantidades entregadas por los clientes o documentadas en efectos, a cuenta de las ventas (en contrato privado y reservas) mencionadas, ascienden a 11.364 y 9.007 miles de euros al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente, y tienen como contrapartida los epígrafes de "Acreedores comerciales - anticipos de clientes" del estado de situación financiera consolidado adjunto (véase Nota 20).

En resumen, el Grupo ha cerrado los ejercicios 2019 y 2018 con unas ventas (entregas) de promociones registradas en la cuenta de resultados de 23.067 y 62.868 miles de euros, respectivamente, y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 43.014 y 41.716 miles de euros, respectivamente.

La totalidad de las preventas suscritas por el Grupo al 31 de diciembre de 2019 y 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 por ley.

Los ingresos procedentes de inmuebles arrendados durante el ejercicio 2019 han ascendido a 13.600 miles de euros (12.067 miles de euros en 2018). A la fecha del estado de situación financiera consolidado, el Grupo ha contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Menos de un año	10.359	13.665
Entre uno y cinco años	30.583	25.033
Más de cinco años	36.318	18.385
Total	77.260	57.083

Dentro de estas rentas no se incluyen los arrendamientos de plazas de aparcamiento no vinculadas a oficinas o locales. Asimismo, los importes anteriores no recogen la actualización de rentas vinculada al IPC que se establece en los contratos.

El Grupo desarrolla la actividad de construcción de promociones de viviendas principalmente para distintas sociedades constituidas al 50% con distintos terceros (véase Nota 12) ascendiendo el ingreso de construcción con las mismas a 77.432 miles de euros al cierre del ejercicio 2019 (41.116 miles de euros en 2018).

Al cierre del ejercicio 2019, el importe de las obras pendientes de ejecutar a sociedades consideradas negocios conjuntos, es el siguiente:

	Miles de Euros
IDS Madrid Manzanares, S.A.	848
Hacienda La Cartuja, S.L.	6.974
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.A.	38.570
IDS Palmera Residencial, S.A.	9.785
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	3.492
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	472
Total Obra pendiente ejecutar	60.141

b) Gastos de personal y Plantilla media-

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Sueldos y salarios	7.612	7.153
Seguridad Social	2.095	1.781
Otros gastos sociales	-	20
Total	9.707	8.954

El número de personas empleadas al cierre del ejercicio 2019 y 2018 en las distintas sociedades que componen el Grupo asciende a 180 y 172 personas, respectivamente. La distribución por categorías es la siguiente:

	Número Medio			
	2019		2018	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Director General	-	1	-	1
Directores de Departamento	3	7	3	7
Jefes/Responsables de Área	3	8	3	8
Mandos intermedios Negocios	3	18	3	18
Técnicos	21	26	12	27
Personal de administración	15	6	14	7
Comerciales	14	7	13	9
Personal de obra	4	35	3	30
Encargados de parking	-	2	-	2
Operarios de parking	-	6	-	6
Otros	1	4	1	4
Total	64	120	52	119

El Grupo tiene 1 empleado con discapacidad superior al 33% al cierre de los ejercicios 2019 (sin empleados con discapacidad al cierre del ejercicio 2018).

c) Resultado de sociedades valoradas por el método de participación-

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de resultados consolidada es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	1.681	1.114
IDS Palmera Residencial, S.A.	1.308	(6)
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	(104)	(72)
IDS Madrid Manzanares, S.A.	(10)	(47)
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	1.341	(25)
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	(1)	-
IDS Montevilla Residencial, S.A.	(2)	-
Hacienda La Cartuja, S.L.	30	-
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	(1)	383
Urbanismo Concertado, S.A.	(15)	(140)
Total	4.227	1.207

d) Resultados financieros-

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de resultados consolidada es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Ingresos financieros:		
Otros ingresos financieros	321	144
Gastos financieros:		144
Intereses de préstamos	(6.727)	(7.241)
Gastos financieros por cancelación de deuda	(1.337)	-
Gastos financieros por cancelación de deuda (NIIF 9)	(4.550)	-
Diferencias por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	(719)	(193)
Gastos financieros capitalizados	1.014	1.144
	(12.319)	(6.097)
Neto	(11.998)	(5.953)

Como se ha indicado en la Nota 18, con fecha 18 de julio de 2019, y con carácter previo a la formalización del préstamo sindicado por importe de 110 millones de euros, se procedió a la cancelación anticipada de diversos préstamos hipotecarios bilaterales con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias. La diferencia entre los principales de los préstamos cancelados y su valor en libros (coste amortizado) se ha registrado como gastos financieros del ejercicio. Del importe global de 5.887 miles de euros, 4.450 miles de euros se corresponden al efecto que sobre la valoración de estos pasivos cancelados tuvo la aplicación de la NIIF 9 con efectos 1 de enero de 2018 (véase Nota 2-a).

e) Aportación al resultado consolidado-

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

	Miles de euros					
	2019			2018		
	Sociedad Dominante	Socios externos	Total	Sociedad Dominante	Socios externos	Total
Sociedades consolidadas por integración global:						
Inmobiliaria del Sur, S.A.	(10.672)	-	(10.672)	(1.556)	-	(1.556)
Insur Promoción Integral, S.L.U. (*)	4.917	-	4.917	1.694	-	1.694
Insur Patrimonial, S.L.U.	5.474	-	5.474	7.219	-	7.219
Hacienda la Cartuja, S.L.U.	1.005	-	1.005	1.080	-	1.080
Cominsur, S.L.U.	(1)	-	(1)	(1)	-	(1)
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	2.924	-	2.924	239	-	239
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	189	-	189	202	-	202
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	89	-	89	(8)	-	(8)
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	82	-	82	80	-	80
Parking Insur, S.A.U.	524	-	524	161	-	161
Insur Centro de Negocios, S.A.U.	87	-	87	(244)	-	(244)
	4.617	-	4.617	8.866	-	8.866
Sociedades consolidadas por el método de la participación:						
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	1.681	-	1.681	1.114	-	1.114
IDS Palmera Residencial, S.A.	1.308	-	1.308	(6)	-	(6)
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	(104)	-	(104)	(72)	-	(72)
IDS Madrid Manzanares, S.A.	(10)	-	(10)	(47)	-	(47)
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	1.341	-	1.341	(25)	-	(25)
IDS Medina Azahara Residencial, S.A.	(1)	-	(1)	-	-	-
IDS Montevilla Residencial, S.A.	(2)	-	(2)	-	-	-
Hacienda La Cartuja, S.L.	30	-	30	-	-	-
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	(1)	-	(1)	383	-	383
Urbanismo Concertado, S.A.	(15)	-	(15)	(140)	-	(140)
	4.227	-	4.227	1.207	-	1.207
	8.844	-	8.844	10.073	-	10.073

25. Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración, a la alta dirección, y a los auditores del Grupo

Transparencia relativa a las participaciones y actividades de los miembros del Consejo de Administración

Durante los ejercicios 2019 y 2018, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han devengado un importe de 270 miles de euros por su participación estatutaria, establecida en el artículo 51º de los Estatutos Sociales de Inmobiliaria del Sur, S.A. Adicionalmente, durante el ejercicio 2019 los miembros del Consejo han percibido dietas por asistencia a reuniones del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. o sus comisiones y a Consejos de Administración de sociedades del grupo por un importe global de 263 miles de euros (276 miles de euros en 2018).

Adicionalmente, determinados consejeros, no ejecutivos, han percibido una retribución fija por su mayor dedicación y responsabilidad y ostentar algún cargo en el seno del Consejo o en alguna de sus Comisiones por importe de 52 miles de euros (52 miles de euros en el ejercicio 2018).

Al 31 de diciembre de 2019, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no eran titulares de anticipos o créditos concedidos o avalados por ésta. Asimismo, tampoco se habían

contraído por la Sociedad Dominante compromisos en materia de seguros de vida, ni de complementos de pensiones, respecto a los citados Administradores de la Sociedad Dominante.

De la información obtenida de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y del resto de sociedades del Grupo en las que la Sociedad Dominante tiene control, acerca, de su participación, o por personas con ellos vinculadas, en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social del Grupo y sobre la realización de actividades por cuenta propia o ajena por parte de los mismos, o por, personas a ellos vinculadas, de igual o análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social del Grupo, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha concluido que no existe en ningún caso competencia efectiva con las actividades del Grupo, por lo que no se desglosa ninguna información a dicho respecto.

Asimismo, ni los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante o del resto de sociedades del Grupo en las que la Sociedad Dominante tiene control, ni las personas vinculadas a los mismos han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés del Grupo.

De acuerdo con lo establecido en la Disposición adicional vigésima sexta de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, se indica que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está integrado por 13 hombres y 2 mujeres, en calidad de Consejeros o Representantes de Consejeros.

La retribución de la Alta Dirección del Grupo ha ascendido a 227 miles de euros en el ejercicio 2019 (221 miles de euros en 2018). El Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha percibido durante el ejercicio 2019 por sus funciones ejecutivas un importe de 263 miles de euros (248 miles de euros en el ejercicio 2018).

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

De acuerdo con lo descrito en la Nota 4-v, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su reunión de fecha 24 de noviembre de 2016 aprobó un Plan de Retribución variable de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones a determinados directivos del Grupo y al Presidente del Consejo y primer ejecutivo. La condición de beneficiario del Consejo de Administración, se encontraba sometida a la condición suspensiva de que, la Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su sesión de 1 de abril de 2017, acordara, por un lado, la modificación de la política de remuneraciones de los consejeros para el período 2015-2017, y, por otro lado, la correspondiente modificación estatutaria. La Junta General de Accionistas de fecha 1 de abril de 2017 acordó estas modificaciones en la política de remuneraciones de los consejeros para el periodo 2015-2017 y de los Estatutos Sociales.

El Plan de Retribución consiste en la entrega de un número máximo de 99.029 acciones de la Sociedad Dominante, que valoradas al valor razonable de la fecha de concesión (8,30 euros/acción) supone el compromiso de una retribución máxima equivalente a un importe total de 821.941 euros, sujeto a las condiciones descritas en la Nota 4-v.

A 31 de diciembre de 2019, los Administradores de la Sociedad Dominante han valorado la consecución de los objetivos del Plan Estratégico 2016-2020, considerando que a la fecha actual no existen dudas al respecto de su cumplimiento. De acuerdo con lo anterior, el Grupo ha realizado una estimación del gasto devengado del Plan al cierre del ejercicio 2019 por este concepto, que se estima en un importe total de 547 miles de euros, registrándose 183 miles de euros de dicho importe con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de resultados consolidadas del ejercicio 2019 adjunta, y a su vez un abono por

importe de 183 miles de euros a la partida "Acciones de la Sociedad Dominante" del patrimonio neto de los estados de situación financiera consolidado al cierre del ejercicio 2019.

	Nº personas	Nº acciones (*)	Valor razonable máximo fecha concesión	Miles de euros			
				Gasto devengado			
				2016	2017	2018	2019
Dirección y Presidente de Consejo de Administración	8	87.978	730	14	191	159	183
	8	87.978	730	14	191	159	183

(*) Durante el ejercicio 2018 uno de los directivos pertenecientes a una de las empresas del Grupo abandonó la Sociedad sin que como consecuencia de dicha salida tuviese derecho a la percepción de su retribución variable en acciones. Los importes del número de personas y número máximo de acciones y valor razonable máximo se muestran netas de la retribución asignada a ese directivo.

No obstante lo anterior, con fecha 1 de enero de 2017 y 1 de enero de 2018, se produjo el traspaso de parte de los directivos beneficiarios del Plan desde la plantilla de la Sociedad Dominante a la plantilla de otra empresa del Grupo. A partir de dicha fecha, el coste de la prestación de servicios por dichos directivos se ha registrado en las cuentas anuales individuales de la sociedad receptora como un gasto de personal de acuerdo a su devengo.

Dado que el coste del citado Plan de Retribución relativo al personal traspasado seguirá siendo asumido íntegramente por la Sociedad Dominante, sin que se produzca una compensación por parte de las sociedades filiales, el coste de esta operación para la Sociedad Dominante será considerado como una aportación realizada por la Sociedad Dominante a sus sociedades filiales, que de acuerdo con las normas y principios contables generalmente aceptados será registrado como un incremento de la inversión de la Sociedad Dominante en sus sociedades filiales en las cuentas anuales individuales, las cuales registrarán el correspondiente gasto de personal con abono a sus reservas como expresión de la aportación recibida por parte de la Sociedad Dominante.

Durante el ejercicio 2019 y 2018, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Ejercicio 2019

Descripción	Miles de euros
Servicios de Auditoría	69
Servicios Legales	-
Otros Servicios	-
Total Servicios Profesionales	69

Ejercicio 2018

Descripción	Miles de euros
Servicios de Auditoría	73
Servicios Legales	-
Otros Servicios	-
Total Servicios Profesionales	73

Prima de seguro de responsabilidad civil de los administradores

El importe satisfecho durante los ejercicios 2019 y 2018 por la prima de seguro de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados por actos u omisiones asciende a 14 miles de euros en ambos ejercicios.

26. Información sobre medioambiente

Las sociedades del Grupo en el ejercicio de su actividad promotora habitual tienen en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente. Asimismo, no se han incurrido en gastos relacionados con la protección y mejora del medioambiente de importes significativos.

Las Sociedades del Grupo no estiman que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto.

Del mismo modo no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental de carácter significativo.

27. Gestión de riesgos

El Grupo está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

Gestión de capital

El Grupo Insur tiene como objetivo primordial el mantenimiento de una estructura óptima de capital que avale su capacidad para continuar como empresa en funcionamiento y salvaguarde el rendimiento para sus accionistas, así como los beneficios de los tenedores de instrumentos de patrimonio neto.

La estructura de capital del Grupo incluye: deuda (constituida por los préstamos, créditos, derivados y deudas por arrendamiento financiero detalladas en la Nota 18), efectivo y otros activos líquidos (Nota 15), el capital, las reservas, los beneficios no distribuidos y la autocartera (Nota 16). En concreto, la política de gestión de capital está dirigida a asegurar el mantenimiento de un nivel de endeudamiento razonable, así como maximizar la creación de valor para los accionistas.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y el Área Financiera, responsables de la gestión de riesgos financieros, revisan periódicamente la estructura de capital, así como el ratio de solvencia y

los niveles de liquidez dentro de la política de financiación del Grupo. Así mismo revisa la estructura de capital de forma periódica, así como el ratio de endeudamiento financiero.

El coste de capital y los riesgos asociados a cada clase de capital, a la hora de tomar decisiones sobre las inversiones propuestas por las distintas áreas de actividad son evaluados por la Dirección del Grupo, y supervisados por el propio Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en sus sesiones periódicas.

El GAV o valor bruto de los activos inmobiliarios del Grupo, valorando las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas al arrendamiento como al uso propio, en explotación o construcción, y las existencias por su valor de mercado, según tasación de CBRE Valuation Advisory, S.A. asciende a 391.533 miles de euros.

La deuda financiera neta del Grupo se ha situado en 172.167 miles de euros.

El LTV (Loan to Value) o relación entre deuda financiera neta y valor de los activos es del 44,0% siendo uno de los más bajos del sector.

En relación a la estructura de capital que el Grupo Insur tiene establecida al 31 de diciembre de 2019, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 126.892 miles de euros (Nota 18) y "Pasivo corriente" por importe de 78.955 miles de euros (el pasivo corriente incluye deuda por pagarés emitidos en MARF) (Nota 18). A 31 de diciembre de 2019, el Grupo solo tiene deuda financiera sujeta al cumplimiento de cláusulas contractuales o covenants financieros en relación al préstamo sindicado con garantía sobre inversiones inmobiliarias al que se ha hecho referencia en la Nota 18.

Los principios básicos definidos por el Grupo en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con las normas de buen gobierno corporativo.
- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Los principales riesgos a reseñar son:

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.

La estructura de riesgo financiero al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente: de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 205.847 miles de euros, 34.493 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo mantiene un instrumento financiero de cobertura de tipo de interés, contratado en el ejercicio 2017, cuyas principales características y valor de mercado son las siguientes:

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	13

(*) Sobre Euribor 12 meses

Con fecha 18 de julio de 2019 el Grupo, a través de su participada Insur Patrimonial, S.L.U. ha contratado un swap de tipo de interés con un nominal de 20.000 miles de euros, cuyas principales características y valor de mercado son las siguientes:

Instrumento	Vencimiento	Miles de euros			
		Nominal	Valor razonable	Tipo fijo	Tipo variable
Swap tipo de interés	18/07/2024	20.000	(583)	0,53%	Euribor a 12 meses

En el ejercicio 2019 la Sociedad Dominante ha registrado el cambio de valor razonable de estos dos instrumentos financieros, por importe de 719 miles de euros (pérdidas) en el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2019 adjunta.

Riesgo de liquidez-

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

La situación del mercado inmobiliario presenta claro 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.

Esta capacidad de financiación del Grupo, bajo estas nuevas premisas del sistema financiero, se debe a su bajo endeudamiento, su capacidad para generar recursos y su fuerte vocación patrimonialista, con una cartera de inmuebles con un valor de mercado a 31 de diciembre de 2019 de 294.740 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2019 se encontraba en un 21,82% libres de cargas y gravámenes.

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2019 el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 33.680 miles de euros (38.205 miles de euros en el ejercicio 2018) y el importe de los activos realizables a corto plazo que figuran en el estado de situación financiera adjunto es superior a las obligaciones a corto plazo.

- Al 31 de diciembre de 2019 mantiene un disponible en pólizas de crédito pendientes por importe de 12.741 miles de euros.
- Las ventas comerciales de unidades en curso de construcción suscritas con clientes al 31 de diciembre de 2019 ascienden a 43.014 miles de euros (41.716 miles de euros en el ejercicio 2018).
- El Grupo puede disponer de cantidades adicionales a las dispuestas a 31 de diciembre de 2019 de préstamos hipotecarios para financiar la ejecución de las obras, por importe de 16.593 miles de euros, de los cuales 10.016 miles de euros corresponden a disposiciones pendientes por certificaciones de obra, y 6.577 miles de euros corresponden a disposiciones vinculadas a entrega de viviendas.
- Dispone así mismo de terrenos y solares y promociones cuyo valor de coste asciende a 24.903 miles de euros libre de cargas y gravámenes y sin financiación asociada.
- El Grupo mantiene libre de cargas y gravámenes 64.320 miles de euros, el 21,82% del valor razonable de sus activos inmobiliarios destinados a arrendamiento y uso propio, valorados a 31 de diciembre de 2019 por la firma CBRE Valuation Advisory, S.A. en 294.740 miles de euros.
- A 31 de diciembre de 2019, el Grupo tiene registrado a corto plazo un importe de 585 miles de euros de financiación hipotecaria sobre solares y 585 miles de euros de financiación hipotecaria subrogable. En relación a los préstamos sobre solares, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que serán novados a su vencimiento. Respecto a la financiación hipotecaria subrogable, parte de la misma será subrogadas por los clientes con la venta de unidades inmobiliarias.

Todo ello permite concluir que el Grupo tendrá cubiertas las necesidades de financiación de sus operaciones.

Riesgo de crédito-

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

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante ya que, ningún cliente público privado o grupo representa un porcentaje muy significativo 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.

Riesgo de mercado-

El Grupo actúa en dos segmentos del mercado inmobiliario, como son la promoción de viviendas y el arrendamiento de inmuebles.

Riesgos en materias de índole legal y fiscal-

Las actividades del Grupo están sometidas a disposiciones legales, fiscales y a requisitos urbanísticos. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la U.E. pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio en este entorno legal y fiscal puede afectar a la planificación general de las actividades del Grupo. El cual, a través de los correspondientes departamentos internos, vigila, analiza y en su caso, toma las medidas precisas al respecto.

Riesgos económicos-

Estos riesgos intentan controlarse en las adquisiciones, mediante meticolosos análisis de las operaciones, examinando y previendo los problemas que podrían surgir en un futuro, así como planteando las posibles soluciones a los mismos. En las enajenaciones, el principal riesgo está en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos, como consecuencia de incumplimiento por parte de los compradores de los mismos. Estos riesgos intentan controlarse mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación. No obstante, en la mayoría de las operaciones de venta de inmuebles el cobro se realiza en su totalidad con la entrega de la posesión material de los mismos, por lo que el riesgo de falta de cobro es inexistente.

Riesgos en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias-

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención y control que el Grupo tiene implantado, de conformidad con la legislación aplicable, contando con el correspondiente Manual en el que se recogen las normas de orden interno relativos a esta materia y con un Órgano de Control, Información y Comunicación que mantiene las relaciones tanto con los empleados de la Entidad como con los Servicios de Prevención.

Riesgos en materia de protección de datos de carácter personal-

Estos riesgos se controlan mediante cláusulas especiales y normalizadas a incluir en los contratos en diferentes situaciones, que, ajustándose a la Norma que regula esta materia, permiten limitar e incluso extinguir cualquier tipo de responsabilidad de Inmobiliaria del Sur, S.A. y el resto de sociedades del Grupo.

Riesgos penales-

Estos riesgos se controlan mediante un sistema de prevención que el Grupo tiene implantando, contando con una política y un manual de prevención de riesgos penales que establecen los principios generales de comportamiento en esta materia. El Grupo ha constituido un órgano de control y seguimiento que vela por el cumplimiento de lo establecido en este sistema.

Riesgos en materia de protección de los consumidores y usuarios-

El Grupo cumple con las exigencias de las diferentes Normas estatales y autonómicas en materia de consumidores y usuarios. De hecho cuenta con modelos de contratos específicos para aquellas Comunidades Autónomas que tienen legislación específica en esta materia. Asimismo, el Grupo tiene por norma contestar a todas aquellas posibles reclamaciones que puedan llegar de organismos públicos de consumo, con un ánimo conciliador y reparador.

El Grupo dispone de un código ético de conducta que establece los principios básicos y normas de conducta que han de regir el buen gobierno corporativo y el comportamiento de las empresas integrantes del Grupo y la actuación de todos sus administradores, directivos y empleados. Asimismo, dispone de un canal de denuncias tanto interno como externo a disposición de todo consumidor de todo usuario que desee formalizar una denuncia contra el Grupo.

Por último, dispone de un sistema de gestión de calidad certificado por un organismo externo acreditado (AENOR), que garantiza el cumplimiento de la norma de calidad ISO 9001, así como de la normativa en materia de consumo.

28. Hechos posteriores

No se han producido hechos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio 2019 que pudieran afectar a la imagen fiel de las cuentas.

Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2019

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. y Sociedades Dependientes.

Informe de gestión del Ejercicio
Terminado el 31 de diciembre de 2019.

I.- ENTORNO MACROECONÓMICO.

En 2019 la economía española ha entrado en una fase de suave desaceleración, con un incremento del PIB del 2%, frente al 2,4% del ejercicio anterior, aunque sigue creciendo por encima de la media de la eurozona (1,2%) y sigue siendo la que más crece entre las grandes economías de esta área. Esta desaceleración ha tenido su reflejo en el empleo, que ha crecido en menor medida de lo que lo venía haciendo en los últimos ejercicios. El número de afiliados a la Seguridad Social aumentó en 347 mil personas, un 1,8%, aunque casi la mitad que en 2018.

En general, el sector inmobiliario ha vuelto a tener un buen comportamiento en 2019, sustentado en el crecimiento de la economía, la creación de empleo y las buenas condiciones financieras. Quizás la única variable que ha mostrado un peor comportamiento ha sido el índice de confianza de las familias, debido a determinadas incertidumbres exteriores, como el brexit o la guerra comercial y a la inestabilidad política vivida por el país durante gran parte del ejercicio.

En el sector terciario, en general, siguen aumentando las tasas de ocupación y los precios de alquiler. En el apartado de transacciones de activos inmobiliarios, 2019 ha sido un buen ejercicio, con unos importantes volúmenes de inversión, que demuestran la fortaleza de un mercado que se ha enfrentado a situaciones de gran incertidumbre como el brexit o la inestabilidad política interna y confirma el interés de los inversores, tanto nacionales como extranjeros, por el real estate español.

En el segmento residencial, el número de transacciones de viviendas se ha reducido por primera vez en varios años, en un 3%, unas 567.000 unidades vs 583.000 unidades del ejercicio anterior. En esta reducción ha influido la nueva ley de crédito inmobiliario que ha retrasado tanto el proceso de entrega de la vivienda nueva como la transacción de la usada. La compraventa por parte de extranjeros se ha mantenido en las mismas cifras que el ejercicio anterior (68.000 Uds.), al menos hasta el 3T de 2019, según datos del Ministerio de Fomento y representan un 16,7% del total de transacciones. Como consecuencia del avance en el desarrollo de promociones de los últimos años, ha aumentado el porcentaje de compraventa de vivienda nueva sobre el total, hasta representar el 18,5%.

El número de visados de obra nueva seguía creciendo hasta el mes de octubre (8,7% más que en el mismo período que 2018), pero lo hacía a un menor ritmo que el año anterior. El incremento de los precios se ha moderado y así según Tinsa el incremento medio de los precios durante 2019 fue del 2,7%, aumentando hasta el 4,5% el incremento de precio de la vivienda nueva en las capitales de provincia.

Las perspectivas para 2020 siguen siendo positivas, aunque los volúmenes y precios se moverán en cifras muy parecidas a las del ejercicio 2019. En definitiva, nos encaminamos a un mercado más estable y maduro y eso no debe interpretarse como algo negativo, sino más bien lo contrario.

II.- MODELO DE NEGOCIO Y ESTRUCTURA SOCIETARIA. JUSTIFICACION DE LA CONSOLIDACIÓN POR EL CRITERIO DE INTEGRACION PROPORCIONAL.

Grupo Insur, cuya matriz es Inmobiliaria del Sur, S.A. desarrolla dos actividades principales:

1º.- 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 la que el reconocimiento de los ingresos y resultados se difieren contablemente al momento de la entrega en escritura pública de los inmuebles al comprador.

2º.- Actividad patrimonial, consistente en el arrendamiento de activos terciarios (locales, edificios de oficinas y plazas de aparcamiento), previamente desarrollados por el Grupo. Con esta actividad se generan ingresos y beneficios recurrentes. Se incluye también dentro de esta actividad la venta de los activos afectos a la misma, una vez alcanzado su grado de madurez.

Para obtener una mejor calidad de los productos desarrollados, una mayor personalización de los mismos y un mayor control de las obras, el Grupo 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 completado un proceso de reorganización societaria de sus actividades en virtud del cual 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 estas dos actividades principales antes indicadas, Insur Promoción Integral, S.L.U, para la actividad de promoción, incluyendo construcción, e Insur Patrimonial, S.L.U. para la actividad patrimonial.

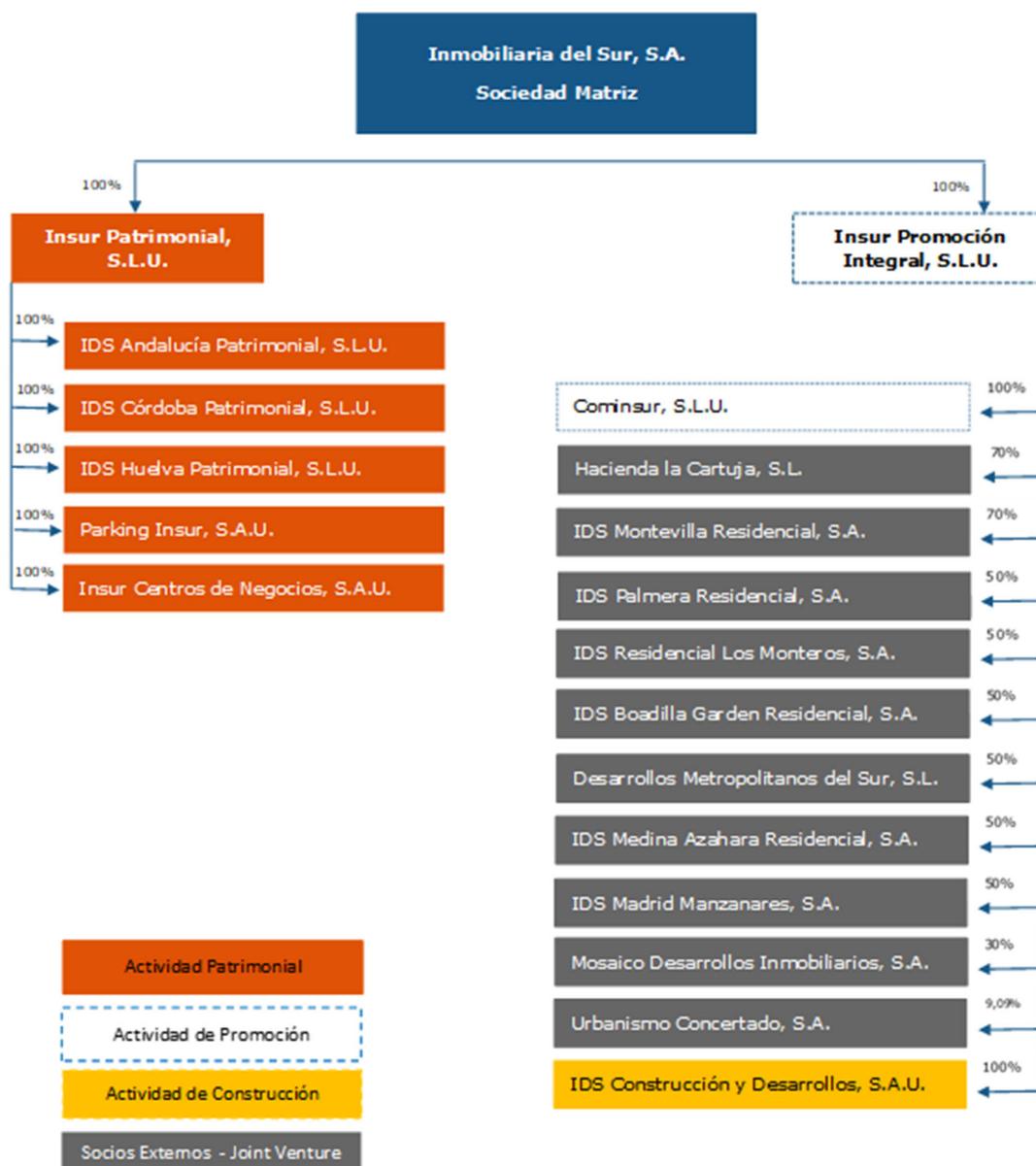
Con esta separación y filialización de las actividades se persiguen los siguientes objetivos: (i) optimizar la gestión de los diferentes negocios, (ii) mejorar la asignación de los recursos, (iii) mejorar la gestión del riesgo de cada una de las actividades y (iv) mejorar la percepción, comprensión y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

Con objeto de incrementar su volumen, pero diversificando al mismo tiempo los riesgos, la actividad de promoción se realiza cada vez en mayor medida a través de joint ventures con terceros, ya sean instituciones financieras o inversores privados, a través de sociedades consideradas negocios conjuntos, en las que el Grupo, a través de la sociedad cabecera de esta actividad, Insur Promoción Integral S.L.U., filial al 100% de la sociedad matriz, toma una participación significativa – generalmente el 50% -, pero sin ostentar el control de las mismas y a las cuales presta servicios de gestión y construcción con la correspondiente contraprestación.

Dado que el Grupo no tiene el control de estas sociedades consideradas negocios conjuntos, en el sentido de poder decidir de manera unilateral las políticas financieras y de explotación de las mismas, sino que comparte esas decisiones con los restantes socios, las participaciones en estas sociedades se consolidan, según lo establecido en la NIIF 11, por el método de la participación. En consecuencia, los estados financieros consolidados según NIIF-UE no incluyen la parte proporcional a la participación del Grupo en los activos, pasivos, ingresos y gastos de dichas sociedades consideradas negocios conjuntos. A este respecto, es preciso señalar que el Grupo gestiona íntegramente estas sociedades, no sólo la gestión de la sociedad, sino también la gestión de sus proyectos, con base en los contratos de gestión, construcción y comercialización suscritos, al carecer estas sociedades con terceros de los recursos humanos y materiales necesarios para ello. En consecuencia, la gestión integral de estas sociedades y de las promociones por ellas desarrolladas se lleva a cabo, con la correspondiente contraprestación, por parte del Grupo, siguiendo los planes de negocio aprobados por los socios de cada una de ellas. Por todo ello y dado que el seguimiento de las actividades de estas sociedades participadas se efectúa a efectos del Grupo de una manera proporcional, tomando como base el porcentaje de participación en cada una de ellas, los administradores de la Sociedad Dominante consideran

que para un mejor entendimiento de sus negocios consolidados y sobre todo de la auténtica dimensión de sus actividades, el volumen de los activos gestionados y el dimensionamiento de sus recursos financieros y humanos, resulta más adecuado presentar este informe de gestión sobre la hipótesis de que estas Sociedades se hubieran integrado por el método de la integración proporcional.

La estructura societaria del Grupo, después de esta reorganización es la siguiente:



La Autoridad Europea de Valores y Mercados (ESMA) publicó en octubre de 2015, las Directrices de aplicación a las Medidas Alternativas de Rendimiento cuyo objetivo es incentivar la publicación, por parte de los emisores europeos, con carácter adicional a la información regulada, de información transparente, no sesgada, útil y comparable sobre el rendimiento financiero de dichos emisores. La publicación de Medidas Alternativas de Rendimiento por los emisores exige que los mismos definan las bases de cálculo adoptadas, y el periodo temporal al que se refieren, así como conciliar la información de la medida alternativa de rendimiento con la información regulada.

La información incluida en el apartado V de este Informe se basa en la aplicación del método de integración proporcional, en lugar del método de la participación, para la consolidación de las participadas en las que Grupo INSUR participa, generalmente, en el 50% de su capital social y que gestiona íntegramente, además de por tener dicha participación, por llevar la gestión operativa de las mismas con base en los contratos de gestión, construcción y comercialización suscritos con dichas participadas. Los Administradores de Grupo INSUR consideran que la consolidación de dichas participadas por el método proporcional refleja más adecuadamente la dimensión de sus negocios y el importe de los activos gestionados y permite un mejor entendimiento y comprensión del dimensionamiento de sus recursos financieros y humanos.

No obstante, en el apartado III siguiente se presenta la evolución de las principales magnitudes en base a las cuentas anuales formuladas bajo NIIF-UE, esto es, consolidando estas sociedades con terceros (negocios conjuntos) por el método de la participación y en apartado IV posterior se presenta la conciliación de los Estados financieros por aplicación de la normativa contable internacional NIIF-UE con los Estados financieros con aplicación del criterio de integración proporcional.

III.- EVOLUCIÓN DE LAS MAGNITUDES ECONÓMICAS Y FINANCIERAS EN BASE A LAS CUENTAS ANUALES FORMULADAS BAJO NIIF-UE.

La cifra de negocios consolidada de ejercicio 2019 se ha situado en 121.626 miles de euros, con un incremento del 1,1% respecto a la del mismo período del ejercicio anterior. Por actividades, crece arrendamientos (12,7%), construcción (88,3%) y gestión (76,1%), mientras que la actividad de promoción experimenta un descenso del 63,3%, debido al menor peso relativo de las entregas de promociones propias sobre las entregas de promociones realizadas a través de sociedades consideradas negocios conjuntos y que consolidan por el método de la participación.

El resultado de explotación se ha situado en 22.161 miles de euros, frente a 19.178 miles de euros del ejercicio 2018, lo que representa un incremento del 15,5%, debido fundamentalmente a los mayores resultados de las sociedades valoradas por el método de la participación (4.227 miles de euros en 2019 frente a 1.207 miles de € de 2018).

El EBITDA ha alcanzado la cifra de 24.634 miles de euros, frente a 22.708 miles de euros del ejercicio 2018, con un incremento, por tanto, del 8,5%.

El resultado financiero negativo se ha incrementado en un 95,2%, pasando de 6.146 miles de euros en 2018 a 11.998 miles de euros en 2019. Este resultado financiero negativo se ha visto afectado por la operación de financiación sindicada, formalizada el mes de julio de 2019, para cancelar gran parte de la financiación corporativa anterior y que supuso una mejora sustancial de las condiciones de financiación preexistentes en términos de coste y servicio de la deuda. El impacto, puramente contable y sin repercusión alguna en la tesorería, ha sido de 5.887 miles de euros, de los cuales 4.550 miles de euros corresponden al gasto que ha habido que registrar como contrapartida al incremento en el patrimonio neto registrado el día 1 de enero de 2018, por motivos igualmente contables, por aplicación retroactiva de la NIIF 9; y 1.337 miles de euros derivado de la cancelación de los gastos de formalización de la financiación anterior. Sin el impacto de la operación de financiación sindicada y consecuente cancelación de la financiación preexistente, el resultado financiero negativo se sitúa en 6.111 miles de euros, frente a 6.146 miles de euros del ejercicio 2018, mejorando ligeramente la cifra del ejercicio anterior.

El resultado antes de impuestos se ha situado en 10.163 miles de euros, frente a 13.032 miles de euros del ejercicio 2018, lo que supone un decremento del 22,0%. Por su parte, el resultado después de impuestos se ha situado en 8.844 miles de euros frente a 10.073 miles de euros del ejercicio anterior, lo que representa un decremento del 12,2%. Sin el impacto en el resultado financiero derivado de la operación de financiación sindicada, el beneficio antes de impuestos se ha situado en 16.050 miles de euros y el resultado después de impuestos en 13.259 miles de euros, con unos incrementos respecto del ejercicio anterior del 23,2% y 31,6%, respectivamente.

IV.- CONCILIACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR APLICACIÓN DE LA NORMATIVA CONTABLE INTERNACIONAL NIIF-UE CON LOS ESTADOS FINANCIEROS EN EL SUPUESTO DE APLICAR EL CRITERIO DE INTEGRACION PROPORCIONAL.

1. Conciliación Cuenta de resultados resumida consolidada.

	31.12.19			31.12.18		
	Aplicación NIIF-UE	Ajustes	Método proporcional	Aplicación NIIF-UE	Ajustes	Método proporcional
Cifra de negocio	121.626	1.149	122.775	120.325	(6.413)	113.912
Promoción	23.067	41.992	65.059	62.868	13.736	76.604
Arrendamientos	13.600	99	13.699	12.067	113	12.180
Construcción	77.432	(37.869)	39.563	41.116	(19.505)	21.611
Gestión y comercialización	7.527	(3.073)	4.454	4.274	(757)	3.517
EBITDA	24.634	1.885	26.519	22.708	775	23.483
Resultado de la venta de inversiones inmobiliarias	4.124	-	4.124	6.066	-	6.066
EBITDA ajustado	20.510	1.885	22.395	16.642	775	17.417
Beneficio de explotación	22.161	1.833	23.994	19.179	717	19.896
Resultado financiero	(11.998)	(486)	(12.484)	(6.147)	(477)	(6.624)
Resultado antes de impuestos	10.163	1.347	11.510	13.032	240	13.272
Resultado después de impuestos	8.844	-	8.844	10.073	-	10.073

Las principales diferencias se corresponden con:

- a) Cifra de negocio de promoción: se incrementa al incorporar la cifra de negocio de esta actividad de los negocios conjuntos en la proporción en que participa el Grupo Insur.
- b) Cifra de negocio de construcción: la cifra de negocio de esta actividad se corresponde con los ingresos por las obras de promociones de las sociedades consideradas como negocios conjuntos. Al consolidar estas sociedades por el método de integración proporcional se eliminan los ingresos correspondientes a la proporción en que participa el Grupo Insur en estas sociedades.
- c) EBITDA: el resultado de las sociedades valoradas por el método de la participación en la cuenta de resultados NIIF-UE se integra neto de gasto por Impuesto sobre sociedades e incluye el resultado financiero de los negocios conjuntos. En la cuenta de resultados por el método proporcional los resultados financieros de los negocios conjuntos no forman parte del resultado de explotación (ni en consecuencia del EBITDA) y el resultado de explotación no incluye el gasto por Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los resultados de los negocios conjuntos.

2. Conciliación balance resumido consolidado.

	31.12.19			31.12.18		
	Aplicación NIIF-UE	Ajustes	Método proporcional	Aplicación NIIF-UE	Ajustes	Método proporcional
Inversiones inmobiliarias	146.646	100	146.746	138.977	115	139.092
Inversiones en empresas asociadas	42.816	(40.977)	1.839	33.551	(31.437)	2.114
Existencias	100.489	100.849	201.338	95.013	78.947	173.960
Deudores y otras cuentas a cobrar	29.491	(8.312)	21.179	27.075	(5.558)	21.517
Otros activos	43.122	(2.123)	40.999	29.396	1.573	30.969
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	33.742	16.290	50.032	38.205	7.273	45.478
TOTAL ACTIVO	396.306	65.827	462.133	362.217	50.913	413.130
Patrimonio neto (*)	107.232	0	107.232	103.804	-	103.804
Deudas con entidades de crédito	179.121	40.622	219.743	178.026	28.988	207.014
Obligaciones y otros valores negociables	26.726	-	26.726	23.269	-	23.269
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	43.508	14.966	58.474	31.726	17.135	48.861
Otros pasivos	39.719	10.239	49.958	25.392	4.790	30.182
TOTAL PASIVO y PATRIMONIO NETO	396.306	65.827	462.133	362.217	50.913	413.130

Las principales diferencias se corresponden con:

- a) Existencias: la integración proporcional de los negocios conjuntos supone la incorporación de su cifra de existencias en la proporción en que participa el Grupo en estas sociedades.
- b) Inversiones financieras en negocios conjuntos: el coste de las inversiones financieras en negocios conjuntos del activo del balance formulado según NIIF-UE se sustituye por los activos y pasivos que estos negocios conjuntos integran en el balance proporcional, en la participación que mantiene el Grupo en los mismos.
- c) Deudas con entidades de crédito: la integración proporcional de los negocios conjuntos supone la incorporación de su endeudamiento en la proporción en que participa el Grupo en estas sociedades.
- d) Proveedores: la integración de los negocios conjuntos supone la incorporación de sus cuentas a pagar en la proporción en que participa el Grupo en estas sociedades.

V.- EVOLUCION DE LAS MAGNITUDES ECONOMICAS Y FINANCIERAS EN EL SUPUESTO DE APLICAR EL METODO DE INTEGRACION PROPORCIONAL.

A) RESUMEN EJECUTIVO.

Del ejercicio 2019 podemos destacar:

1º.- Un importante incremento de la cifra de negocio global, un 7,8%, y la de todas las actividades, salvo la de promoción. La cifra de negocio de la actividad patrimonial crece un 12,5%, la de construcción un 83,1% y la de gestión un 26,6%. La de promoción decrece un 15,1% debido al retraso que en el proceso de entrega de las viviendas ha supuesto la entrada en vigor de la nueva ley de crédito inmobiliario.

2º.- La sensible mejora en la capacidad del Grupo para generar resultados, alcanzando un EBITDA de 26.519 miles de euros, frente a 23.483 miles de euros, con un incremento del 12,9%.

3º.- Un importante aumento de la cifra de negocio de la actividad de arrendamiento, del 12,5%, en línea con el buen desempeño comercial y aumento de la tasa de ocupación de esta actividad en los últimos ejercicios. Aunque en el parámetro dónde de verdad se pone de relieve el buen desempeño de esta actividad es en el de la renta anualizada de los contratos en vigor, que pasa de 13.665 miles de euros a 31 de diciembre de 2018 a 17.240 miles de euros a la misma fecha del 2019. En este fuerte incremento del 26,2% ha contribuido significativamente la formalización, en abril de 2019 con el Grupo BNP Paribas, del contrato de alquiler de la totalidad del edificio Norte del proyecto Río 55 en Madrid, que será objeto de entrega a lo largo de este ejercicio.

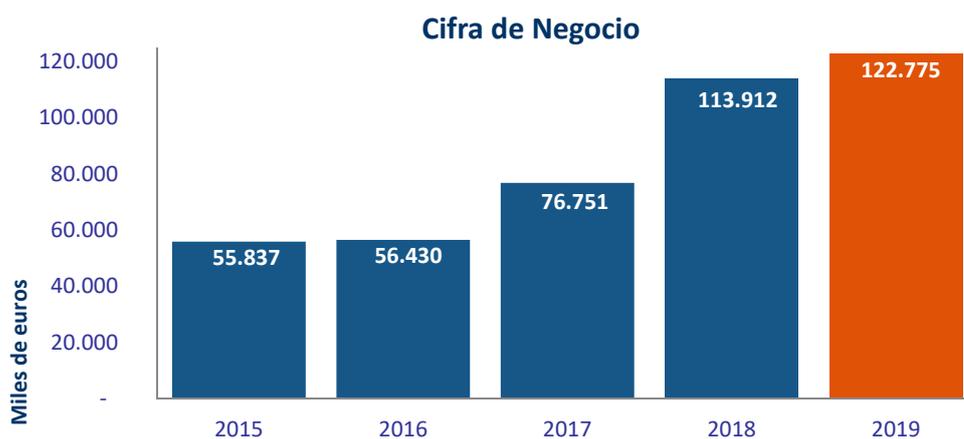
4º.- Un importante volumen de preventas al cierre del ejercicio 2019, por importe de 121.134 miles de euros, (119.606 miles de euros en 2018), que visibiliza la capacidad del Grupo para generar resultados en la actividad de promoción en los próximos ejercicios.

5º.- El reforzamiento de la estructura financiera de la actividad patrimonial con la firma en el mes de julio de 2019 por parte de Insur Patrimonial S.L.U., cabecera de esta actividad, de una importante operación de financiación sindicada, por un importe global de 110 M€ con garantía hipotecaria sobre parte de sus activos destinados a arrendamiento (inversiones inmobiliarias). Con esta operación el Grupo mejora las condiciones de la financiación anterior, en términos de costes y servicio de la deuda, liberando una caja en los próximos cinco años de 31.500 miles de euros para incidir en el crecimiento de esta actividad y obteniendo al mismo tiempo la financiación necesaria para la transformación de un edificio de oficinas en un hotel de cuatro estrellas.

B) MAGNITUDES ECONOMICAS.

1º.- Cifra de negocio.

La cifra de negocio del conjunto de las actividades se ha situado en 122.775 miles de euros, con un incremento del 7,8% respecto del ejercicio anterior.



Este incremento de la cifra global se ha debido a un fuerte crecimiento de la cifra de negocio de todas las actividades, salvo promoción, que se ha visto lastrada por los retrasos que en las entregas de viviendas ha supuesto la nueva ley de crédito inmobiliario.

Desglose Cifra de negocio (miles de euros)	2018	2019	Variación %
Ingresos de promoción	76.604	65.059	(15,1%)
Ingresos arrendamiento	12.180	13.699	12,5%
Ingresos de construcción	21.611	39.563	83,1%
Ingresos de gestión a terceros	3.517	4.454	26,6%

2º.- Resultado de explotación y EBITDA.

El resultado de explotación se ha situado en 23.994 miles de euros, frente a 19.896 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 20,6%.

Por su parte, el EBITDA ha alcanzado la cifra de 26.519 miles de euros, frente a 23.483 miles de euros del ejercicio anterior, con un incremento, por tanto, del 12,9%.

EBITDA (miles €)	2018	2019
Rdo. Explotación	19.896	23.994
(+) Amortizaciones del ejercicio	2.837	3.186
(-) Excesos provisiones	---	---
(+/-) Deterioro inversiones inmobiliarias	750	(661)
EBITDA ejercicio	23.483	26.519

El EBITDA ajustado, aquél que no incluye el resultado por enajenaciones de inmovilizado, se ha situado en 22.395 miles de euros, frente a 17.417 miles de euros del ejercicio anterior, lo que implica un incremento del 28,6%.

EBITDA (miles €)	2018	2019
Rdo. Explotación	19.896	23.994
(+) Amortizaciones del ejercicio	2.837	3.186
(-) Excesos provisiones	---	---
(+/-) Deterioro inversiones inmobiliarias	750	(661)
EBITDA ejercicio	23.483	26.519
(-) Rdo. Enajenaciones Inversiones inmobiliarias	(6.066)	(4.124)
EBITDA AJUSTADO ejercicio	17.417	22.395

3º.- Resultado financiero.

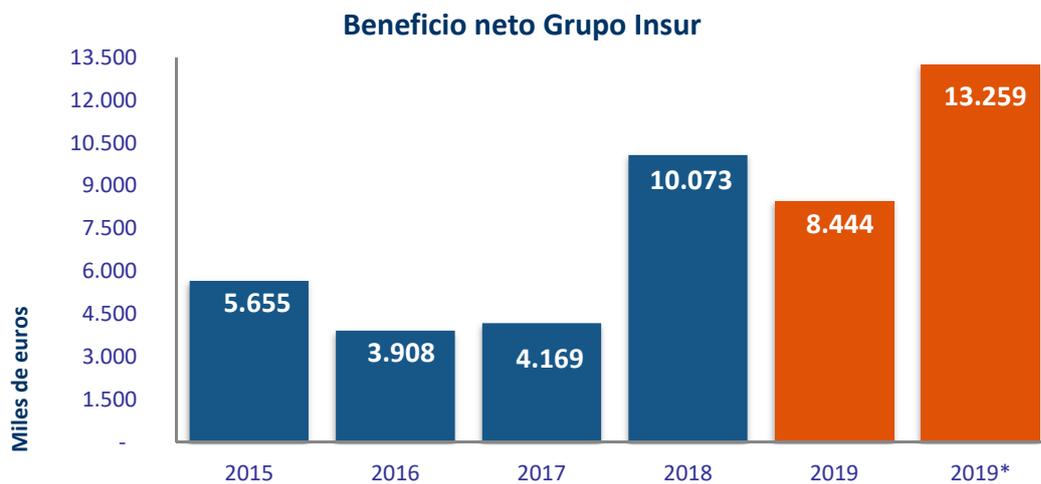
El resultado financiero negativo se ha situado en 12.484 miles de euros, frente a 6.624 miles de euros del ejercicio anterior, lo que representa un incremento del 88,5%.

El resultado financiero de este ejercicio se ha visto afectado negativamente por la operación de financiación sindicada suscrita el mes de julio de 2019. La citada operación que supone una mejora sustancial de las condiciones de financiación preexistente en términos de coste y servicio de la deuda del Grupo, ha llevado aparejada la cancelación de los préstamos bilaterales anteriores y la obligación de registrar por aplicación de la NIIF 9 un mayor gasto contable por importe de 4.550 miles de euros como contrapartida al incremento de patrimonio registrado el 1 de enero de 2018, por aplicación retroactiva de la citada NIIF 9 a la financiación corporativa del Grupo, que obtuvo una mejora de sus condiciones en el ejercicio 2016. Adicionalmente al gasto contable ya citado, la cancelación de los préstamos bilaterales ha supuesto un mayor gasto financiero por importe de 1.337 miles de euros, derivado de la amortización de los gastos de formalización de la financiación preexistente. Ambos efectos son puramente contables, sin repercusión alguna en la tesorería. Sin ambos efectos, el resultado financiero negativo se ha situado en 6.597 miles de euros, frente a 6.624 miles de euros del ejercicio anterior, lo que representa una ligera mejora del 0,4%.

4º.- Resultado del ejercicio.

El resultado antes de impuestos se ha situado en 11.510 miles de euros, frente a 13.272 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un decremento del 13,3%. Sin el efecto en el resultado financiero derivado de la operación de financiación sindicada, el resultado antes de impuestos se sitúa en 17.397 miles de euros, con un incremento del 31,1% respecto del ejercicio anterior.

El resultado después de impuestos se ha situado en 8.844 miles de euros, frente a 10.073 miles de euros del ejercicio precedente, lo que supone un decremento del 12,2%. Sin el efecto en el resultado financiero derivado de la citada operación, el beneficio después de impuestos se sitúa en 13.259 miles de euros, con un incremento del 31,6%.



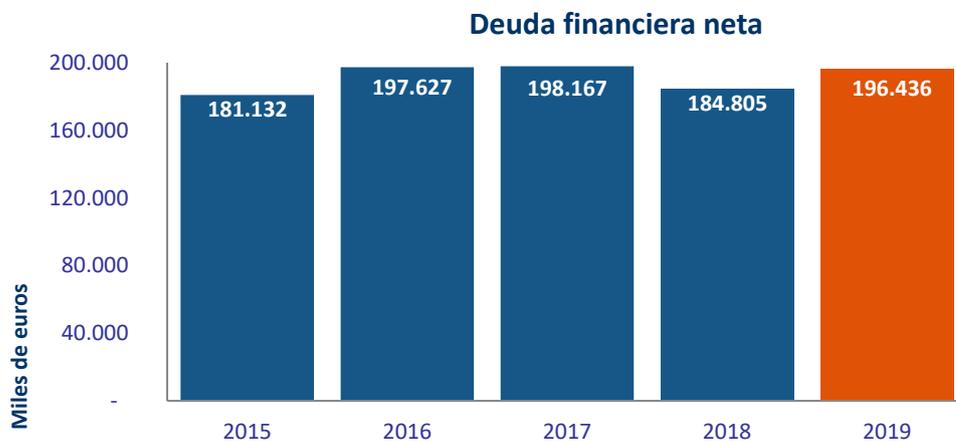
*Resultado después de impuesto sin considerar el efecto de la NIIF 9

B) MAGNITUDES FINANCIERAS.

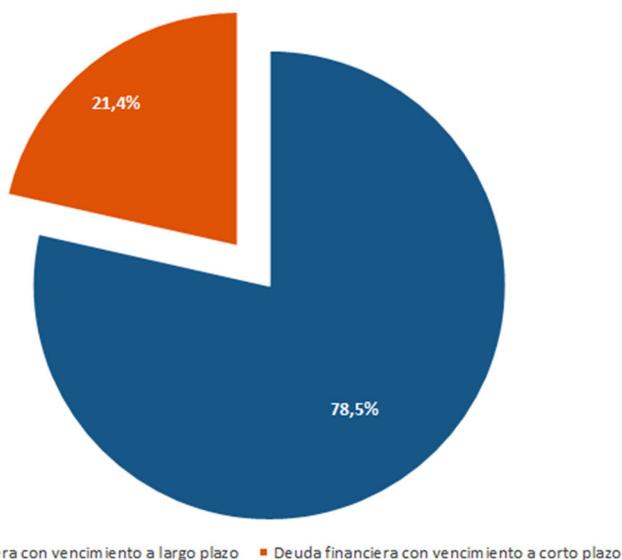
1º.- Endeudamiento financiero.

El endeudamiento financiero bruto al cierre del ejercicio 2019 asciende a 246.468 miles de euros, con un incremento del 7,0% respecto del cierre del ejercicio anterior. Por su parte el efectivo y otros medios líquidos equivalente se ha situado en 50.032 miles de euros, con un incremento del 10,0% respecto del ejercicio precedente.

El endeudamiento financiero neto del Grupo asciende a 196.436 miles de euros, frente a 184.805 miles de euros al cierre del ejercicio 2018, con un incremento del 6,3% con respecto al ejercicio 2018.



Desglose Deuda financiera bruta (miles de euros)	2019	%
Deuda financiera con vencimiento a largo plazo	193.572	78,5%
Deuda financiera con vencimiento a corto plazo	52.896	21,5%
Total Deuda financiera	246.468	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	50.032	
Total Deuda financiera Neta	196.436	



En cumplimiento del objetivo del Plan Estratégico 2016/2020 de diversificar las fuentes de financiación, el Grupo registró en Julio de 2019 el tercer programa de pagarés MARF (Mercado Alternativo de Renta Fija) con un saldo vivo máximo de 50.000 miles de euros, cuyas emisiones vivas al cierre del ejercicio se encuentran registradas dentro de la deuda financiera a corto plazo.

2º.- Ratio de solvencia.

El patrimonio neto del Grupo asciende a 107.232 miles de euros, frente a 103.804 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 3,3%.

El patrimonio neto sobre el activo total se sitúa en el 23,2%, frente al 25,0% del ejercicio anterior.



3º.- Valor bruto de los activos (GAV) y relación deuda valor (LTV).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas a arrendamiento como a uso propio, asciende a 298.050 miles de euros, según valoración realizada a 31 de diciembre de 2019 y conforme a normas RICS por la firma independiente CBRE Valuation Advisory, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4.630. De este valor, 293.920 miles de euros corresponden a inversiones inmobiliarias destinadas a arrendamiento y 4.130 miles de euros a inversiones inmobiliarias destinadas a uso propio.

Dado que dichas inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio figuran contabilizadas por un valor de coste de 146.746 miles de euros, el Grupo mantiene unas plusvalías latentes en estos activos inmobiliarios por importe de 151.304 miles de euros. Si considerásemos estas plusvalías latentes, netas de impuestos (25%), incluidas en el patrimonio neto del Grupo, este ascendería a 220.710 miles de euros e implicaría que el balance estaría financiado en un 36,0% con recursos propios.

El valor razonable de las existencias, según valoración realizada por CBRE, asciende a 239.574 miles de euros y figuran contabilizadas por su precio de coste, neto de deterioros, por importe de 201.338 miles de euros.

El valor bruto de los activos inmobiliarios del Grupo (GAV), asciende a 537.624 miles de euros, frente a 510.474 miles de euros al cierre del ejercicio 2018.

La deuda financiera neta del Grupo asciende a 196.436 miles de euros, frente a 184.805 miles de euros en el ejercicio 2018.

El NAV, o valor bruto de los activos neto de deuda, asciende a 341.188 miles de euros, frente a 325.669 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 4,8%.

La ratio entre deuda financiera neta y el valor bruto de los activos, loan to value (LTV) es del 36,5%, frente al 36,2% del ejercicio anterior.

	2.018	2.019	%
V. Razonable Inv. Inmobiliarias	293.970	298.050	1,4%
V. Razonable existencias	216.504	239.574	10,7%
GAV o valor brutos activos	510.474	537.624	5,3%
Deuda financiera Neta	184.805	196.436	6,3%
NAV, valor bruto de la deuda	325.669	341.188	4,8%
LTV, deuda sobre valor	36,2%	36,5%	

4º.- Posición de liquidez.

El Grupo mantiene en el epígrafe de efectivo y otros activos líquidos equivalentes un importe de 50.032 miles de euros, frente a 45.478 miles de euros en el ejercicio anterior, lo que representa un incremento del 10,0%.

Adicionalmente el Grupo cuenta con facilidades crediticias no dispuestas por un importe de 12.741 miles de euros, frente a 5.870 miles de euros al cierre del ejercicio anterior.

5º.- Fondo de Maniobra.

El fondo de maniobra del Grupo alcanza la cifra de 66.787 miles de euros, frente al 68.538 miles de euros del ejercicio anterior, con un decremento, por tanto, del 2,6%.

6º.- Activos libres de cargas.

A 31 de diciembre de 2019 el Grupo mantiene inversiones inmobiliarias y existencias valoradas por CBRE en 67.630 miles de euros y 51.052 miles de euros, respectivamente, libres de cargas y gravámenes.

D) DETALLE DE LAS DISTINTAS ACTIVIDADES.

1º.- Cuadro de contribución al resultado del Grupo por actividades.

Las actividades de construcción y gestión inmobiliaria son prestadas exclusivamente por el Grupo a sociedades consideradas negocios conjuntos, sin que por tanto estas actividades se realicen con terceros no vinculados al Grupo. Por este motivo el Grupo, para gestionar y medir el rendimiento de la actividad de promoción, adiciona al mismo la contribución al resultado de las actividades de gestión y construcción.

Por tanto, a efectos de segmentación de las actividades sólo se contemplan las dos actividades principales: la patrimonial (arrendamiento de inmuebles) y la de promoción inmobiliaria.

La contribución al resultado del Grupo de estas actividades es la siguiente:

CUENTAS DE RESULTADO SEGMENTO PROMOCIÓN			CUENTAS DE RESULTADO SEGMENTO PATRIMONIO	
Importes expresados en miles de euros	2019	%	Importes expresados en miles de euros	2019
Ventas de promoción	65.059		ingresos de arrendamiento	13.699
Coste de las Ventas	(47.178)		Gastos de explotación	(3.033)
Margen Bruto	17.881	27,5%	Amortizaciones	(2.880)
Gastos de comercialización y entrega	(4.604)		Aplicación deterioros Inversiones Inmob.	662
Margen neto	13.277	20,4%	Gastos de estructura	(954)
Contribución de la actividad de construcción	2.579		Resultados por ventas de Inversiones Inmob.	4.124
Margen neto con contribución de construcción	15.856	24,4%	Resultado de explotación	11.618
Ingresos de la actividad de gestión	4.454		Ebitda	13.836
Gastos de estructura	(3.545)			
Resultado de explotación	16.713	25,7%		
Ebitda	16.765	25,8%		

CUENTAS DE RESULTADOS POR SEGMENTOS PRINCIPALES EJERCICIO 2019	Patrimonio en renta	Promoción	Corporativo*	Total
Importes expresados en miles de euros				
Resultado de explotación	11.618	16.713	(4.336)	23.995
Resultado financiero	(4.138)	(2.386)	(73)	(6.597)
Resultados antes de impuestos	7.480	14.327	(4.409)	17.398
Impuesto de sociedades	(1.706)	(3.437)	1.004	(4.139)
Resultados después de impuestos sin efecto cancelación deuda	5.774	10.890	(3.405)	13.259
Gastos financieros por cancelación deuda			(5.887)	(5.887)
Impuesto de sociedades			1.472	1.472
Resultados después de impuestos	5.774	10.890	(7.820)	8.844

(*) En el segmento corporativo se incluye dentro del resultado de explotación los costes de estructura del Grupo que no pueden asignarse de manera directa e inequívoca a las actividades patrimonial o de promoción. Dentro del Resultado financiero se incluye, básicamente, el coste de la cancelación de deuda bancaria registrada en el ejercicio como consecuencia de la formalización de la financiación sindicada. Se incluye en este segmento al tratarse de un gasto extraordinario y no recurrente, de los cuales 4.550 miles de euros son consecuencia de la aplicación de la NIFF 9 a estos pasivos (ver epígrafe V apartado b) subapartado 3º de este informe).

2º.- Actividad de promoción inmobiliaria.

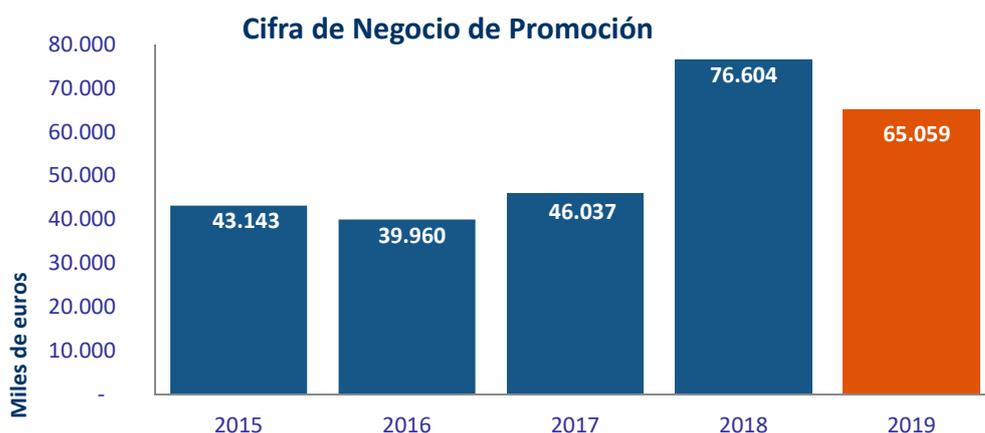
Conforme al modelo de negocio del Grupo, esta actividad se desarrolla tanto directamente como a través de sociedades con terceros (instituciones financieras e inversores privados), que han sido potenciadas por el actual Plan Estratégico para diversificar riesgos y abordar operaciones de mayor envergadura.

Para una mejor comprensión de la verdadera dimensión de esta actividad, motivo por el cual desarrollamos este informe de gestión aplicando el método de consolidación de integración proporcional, a continuación, presentamos un cuadro resumen de sus principales magnitudes, incorporando tanto las de promociones propias o desarrolladas directamente como las desarrolladas a través de joint ventures con terceros o negocios conjuntos.

	Insur + Filiales 100%	Negocios Conjuntos	Total	Insur + Filiales 100% + Negocios conjuntos en %
Cifra de Negocio (entregas)	23.067	86.066	109.133	65.059
Ventas comerciales (*)	24.338	84.141	108.479	66.587
Preventas al cierre	43.014	153.868	196.882	121.134
Inversión en solares	1.601	12.253	13.854	9.658
Coste de las existencias	100.489	202.318	302.807	201.338
Valor razonable existencias	96.793	279.269	376.062	239.574

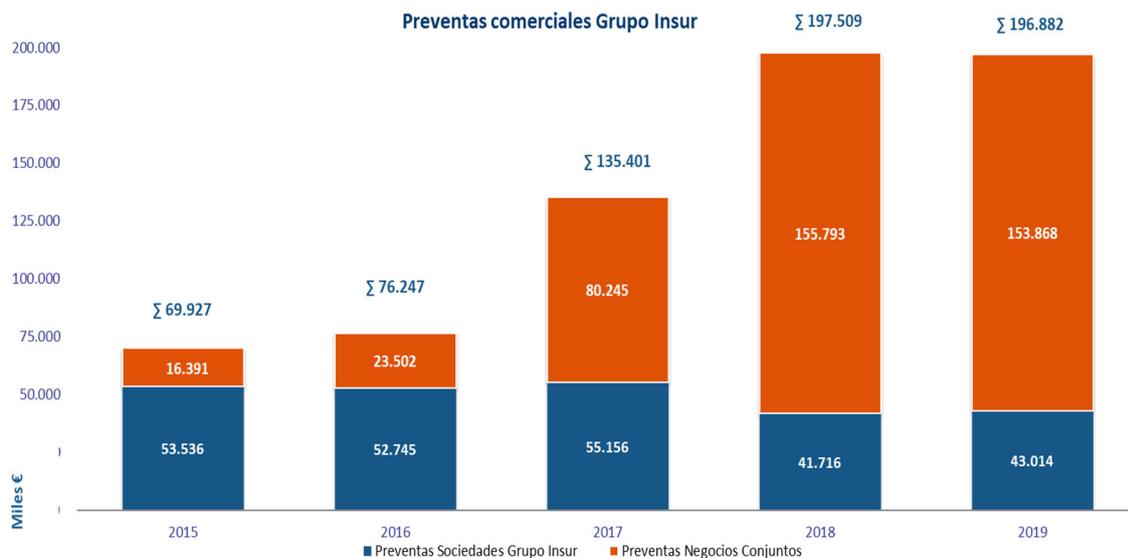
La cifra de negocio de la actividad de promoción del Grupo, por venta de edificaciones, se ha situado en 65.059 miles de euros, un 15,1% inferior a la obtenida en el ejercicio anterior, disminución que obedece fundamentalmente a los retrasos que la nueva ley de crédito inmobiliario ha provocado en el proceso de entrega de viviendas. En este sentido, indicar que al cierre del ejercicio el Grupo mantenía viviendas vendidas, terminadas y con licencia de primera ocupación, en condiciones, por tanto, de ser entregadas, por importe de 16.962 miles de euros. Asimismo, contaba con viviendas vendidas y terminadas, pero con licencia de primera ocupación pendiente de obtención, por importe de 9.481 miles de euros.

El número de viviendas entregadas en 2019 ascendió a 347 unidades, de las cuales 94 unidades corresponden a promociones propias y 253 a promociones que han sido desarrolladas a través de negocios conjuntos.



La actividad comercial en el área de promoción ha mostrado un comportamiento menos positivo que en el ejercicio precedente. No obstante, las ventas comerciales han ascendido a 108.479 miles de euros en total y a 66.587 miles de euros si consideramos las ventas de promociones desarrolladas por sociedades con terceros por nuestro porcentaje de participación en ellas, cifra muy similar a la obtenida en el ejercicio anterior, si descontamos de ella el importe correspondiente al edificio Sur de Río 55. En todo caso, el importe de las ventas comerciales ha superado a la cifra de negocio, lo que supone aumentar el importe de preventas acumuladas. Y así, la cifra de preventas comerciales (reservas y contratos de venta sobre inmuebles pendientes de entrega), que se convertirá con las entregas de los inmuebles en cifra de negocio de los próximos ejercicios, ha cerrado el ejercicio 2019 en 121.134 miles de euros, frente a 119.606 miles de euros del ejercicio anterior.

	Insur + Filiales 100%	Negocios Conjuntos	Total	Insur + Filiales 100% + Negocios conjuntos en %
Ventas comerciales	24.338	84.141	108.479	66.587
Preventas al cierre	43.014	153.868	196.882	121.134
Cifra de Negocio (entregas)	23.067	86.066	109.133	65.059
Valor razonable existencias	96.793	279.269	376.062	239.574
Valor contable existencias	100.489	202.318	302.807	201.338



Durante el ejercicio 2019 se han adquirido solares para la actividad de promoción con una inversión de 9.652 miles de euros, para promover aproximadamente 226 nuevas viviendas.

Promoción	Ubicación	Edificabilidad (m ²)/ Nº viviendas	Sociedad adquirente
Solar en Calle Juglar (75% en contrato privado de compra a la fecha del cierre del ejercicio)	Sevilla	5.000 / 40	Insur Promoción Integral, S.L.U. (filial 100%)
Parcela UH-7 "Entrenúcleos"	Dos Hermanas	10.114 / 76	Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (participada 50%)
Parcela M-5 "Unique"	Villaviciosa de Odón	10.756 / 36	IDS Montevilla Residencial, S.A. (participada 70%)
Parcela M-9	Villaviciosa de Odón	4.180 / 22	IDS Montevilla Residencial, S.A. (participada 70%)
Parcela M-14 "Exclusive" (en contrato privado de compra a la fecha del cierre del ejercicio)	Villaviciosa de Odón	7.893 / 32	Insur Promoción Integral, S.L.U. (filial 100%)
Solar en Calle Jovianos (en contrato privado de compra a la fecha del cierre del ejercicio)	Chiclana de la Fra.	3.500 / 20	Insur Promoción Integral, S.L.U. (filial 100%)

La actividad promotora del Grupo queda resumida en el siguiente cuadro:

	Viviendas en construcción durante 2019			Viviendas que iniciarán su construcción durante 2020 (en proyecto y/o con licencia de obras)		
	Andalucía Occidental	Andalucía Oriental	Madrid	Andalucía Occidental	Andalucía Oriental	Madrid
Grupo Insur	118	89	-	124	-	-
JV's	570	53	159	193	142	107
Totales	688	142	159	317	142	107
	Totales 989			Totales 566		

Las existencias del Grupo presentan un valor neto contable de 201.338 miles de euros y un valor razonable, según valoración a 31 de diciembre de 2019 realizada por CBRE, de 239.574 miles de euros. De este valor razonable, 96.793 miles de euros corresponden a promociones propias y 142.781 miles de euros a promociones desarrolladas a través de negocios conjuntos.

3º.- Actividad patrimonial (arrendamiento y rotación de activos).

Grupo Insur cuenta en la actualidad, como patrimonio destinado a arrendamientos, con inmuebles que totalizan una superficie alquilable (oficinas, locales comerciales y archivos) de 120.544 m2 y 2.313 plazas de aparcamiento en las principales zonas prime de Sevilla, Madrid, Huelva y Córdoba, con un valor neto contable de 144.869 miles de euros y un valor razonable a 31 de diciembre de 2019, según valoración realizada por CBRE, de 290.610 miles de euros. Adicionalmente dispone de activos para uso propio, con un valor neto contable de 1.777 miles de euros y un valor razonable de 4.130 miles de euros. Por su parte, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de sociedades consideradas negocios conjuntos en las que el Grupo participa en un 50%, según valoración realizada por CBRE, asciende a 3.310 miles de euros. Por tanto, el GAV correspondiente a esta actividad, incluyendo el valor razonable de la parte que le corresponde en estas sociedades asciende a 298.050 miles de euros.

En dicho patrimonio se incluye 7.661 m2 de superficie bruta alquilable y 152 plazas de aparcamientos del edificio Centris II de Tomares (Sevilla), adquirido por el Grupo durante el presente ejercicio, operación con la que completa la titularidad total del citado edificio.

Adicionalmente indicar que Grupo Insur suscribió durante el primer semestre de 2019 un acuerdo para adquirir un 40% adicional, hasta alcanzar un 90%, de la sociedad IDS Madrid Manzanares S.A., sociedad que desarrolla el parque empresarial Río 55 de Madrid, una vez se termine la construcción y se obtenga la licencia de primera ocupación del edificio Norte y se entregue el edificio Sur, vendido a un fondo gestionado por AEW. El citado edificio Norte tiene una superficie bruta alquilable de 13.671 m2 y 206 plazas de aparcamiento.

La positiva evolución de la comercialización y la mejora de los precios de alquiler están teniendo su reflejo en la cifra de negocio de esta actividad patrimonial, que se ha situado en 13.699 miles de euros, frente a 12.180 miles de euros del ejercicio 2018, lo que supone un incremento del 12,5%.

Durante el ejercicio 2019 el arrendamiento de nuevas superficies se ha situado en 16.380 m2, entre las que se incluye 7.454 m2 del contrato de arrendamiento suscrito con una cadena hotelera sobre el edificio República Argentina, nº 23 de Sevilla, y ello a pesar de que una gran parte de la superficie disponible se encontraba en proceso de reformas y adecuación. La tasa de ocupación ha mejorado en 6 puntos porcentuales, pasando del 82,4% al cierre de 2018 a 88,4% en 2019.

Destacar también a este respecto que durante el primer semestre del ejercicio 2019 Grupo Insur suscribió un contrato de arrendamiento con BNP Paribas sobre la totalidad del edificio Norte del parque Empresarial Río 55 de Madrid.

Como consecuencia del buen desempeño comercial de esta actividad, la renta anualizada de los contratos en vigor ha presentado un sensible incremento del 26,2%, pasando de 13.665 miles de euros al cierre de 2018 a 17.240 miles de euros en 2019. En este incremento se incluye el 90% de la renta correspondiente al edificio Norte a que se refiere el párrafo anterior.

	2015	2016	2017	2018	2019
Superficie Bruta Alquilable (SBA) (m2)	114.787	115.821	118.240	115.867	120.544
M2 Comercializados	10.590	11.763	14.100	14.107	16.380
Comercialización s/SBA	9,2%	10,2%	11,9%	12,2%	13,6%
Tasa de Ocupación (%)	73,1%	67,1%	76,2%	82,4%	88,4%

Durante el ejercicio 2019 y dentro de la política de rotación de activos del Grupo, se han producido desinversiones por importe de 6.273 miles de euros que han generado un resultado antes de impuestos de 4.124 miles de euros.

Detalle Rotación de activos 2019	Importe (miles €)
importe venta de las enajenaciones de Inversiones Inmobiliarias	6.273
Coste de las ventas de Inversiones Inmobiliarias	1.766
Gastos asociados a la venta de las inversiones inmobiliarias	383
Beneficio de las enajenaciones de Inversiones Inmobiliarias	4.124

Por otro lado, durante el ejercicio 2019 se han realizado inversiones en nuevos activos para arrendamiento, (compra de 7.661 m2 y 152 plazas aparcamiento del edificio Centris II de Tomares, Sevilla) por importe de 6.019 miles de euros y se han invertido 4.953 miles de euros en obras de reforma y adecuación de usos de los activos, siguiendo las directrices del Plan Estratégico, destacando las obras de transformación del edificio situado en Avenida República Argentina 23 de Sevilla Capital en un hotel de cuatro estrellas y las obras de reforma integral del edificio de oficinas del número 25 de esa misma avenida.

El centro de negocios ISspaces, actividad que se desarrolla a través de la sociedad del Grupo, Insur Centros de Negocios S.A.U., con 2.032 m2 destinados a espacios de trabajos, coworking y salas de reuniones y formación ha tenido un buen comportamiento durante el ejercicio 2019, segundo ejercicio de funcionamiento, habiendo alcanzado al cierre del ejercicio una tasa de ocupación del 85,1%.

4º.- Actividad de construcción.

La actividad de construcción comprende los servicios de esta naturaleza prestados por el Grupo a sociedades con terceros, consideradas negocios conjuntos.

La intensificación de las obras en promociones de estas sociedades ha tenido su reflejo en la cifra de negocios de esta actividad, que se ha situado en 39.563 miles de euros, frente a 21.611 miles de euros del ejercicio precedente, lo que supone un incremento del 83,1%.

5º.- Actividad de gestión.

La actividad de gestión comprende los servicios de gestión y comercialización prestado por el Grupo a sociedades con terceros, consideradas negocios conjuntos.

Como ha ocurrido con la actividad de construcción el avance en el desarrollo de promociones a través de este tipo de sociedades ha tenido su reflejo en la cifra de negocio de esta actividad, que se ha incrementado en un 26,6%, pasando de 3.517 miles de euros en 2018 a 4.454 miles de euros en 2019.

VI.- LA ACCION DE INMOBILIARIA DEL SUR.

Los títulos de Inmobiliaria del Sur están integrados en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE), en la modalidad de Contratación continua desde el 1 de abril de 2015. Las acciones de Inmobiliaria del Sur están admitidas a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid y de Valencia.

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

La cotización de la acción, al cierre del ejercicio 2019 se situó en 10,50 euros, siendo la cotización media de la acción en el último trimestre de 2019 de 9,95 euros. La capitalización bursátil de la sociedad, a 31 de diciembre de 2019, era de 178.204 miles €. El volumen de títulos negociados durante el ejercicio 2019 fue de 1.122 miles de títulos con un volumen de negociación de 11.750 miles €.

Al amparo de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y con el objetivo único de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones y dentro de los límites establecidos en la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas para la adquisición de acciones propias, con fecha 15 de enero de 2019 la Sociedad suscribió con Bankinter, S.A., un contrato de liquidez para la realización de operaciones de compra y venta de acciones propias de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo, a través de su sociedad dominante, posee 132.561 acciones propias representativas del 0.78% de su capital social, de las cuales 99.029 están vinculadas al plan de retribución variable a largo mediante entrega de acciones para el equipo directivo.

El detalle de las operaciones en autocartera es el siguiente:

Detalle operaciones autocartera en 2019

Nº de títulos al inicio del ejercicio	132.411
Nº de títulos vendidos	27.817
Nº de títulos comprados	27.967
Nº de títulos al cierre del ejercicio	132.561
Porcentaje Participación	0,78%

VII.- INVERSIONES EN INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO Y HECHOS POSTERIORES.

Durante el ejercicio 2019 se han activado costes en el epígrafe "Investigación y Desarrollos" por importe de 37 miles de euros, en la creación de la Central de compras del Grupo.

Con la culminación de este nuevo proceso se pretende la estandarización de los proyectos arquitectónicos a través de; la creación de un manual de diseño único, una base de mediciones estándar para dichos proyectos, la homogenización de los detalles constructivos propios del Grupo y la creación de un cuadro de calidades por tipología de viviendas.

Para la creación y desarrollo de esta central de compra se cuenta tanto con recursos internos como externos y la inversión prevista en este desarrollo se estima en 200 miles de euros.

VIII.- INFORMACIÓN SOBRE EL PERÍODO MEDIO DE PAGO

La disposición final segunda de la ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, modifica la disposición adicional tercera de la ley 15/2010, del 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, del 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, para requerir que todas las sociedades mercantiles incluyan de forma expresa su período medio de pago a proveedores. Con este objetivo el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, en su resolución de 29 de enero de 2016 publicada en el BOE nº 30 de 4 de febrero de 2016, establece el método para el cálculo de período medio de pago a proveedores a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2015.

El deber de información afecta a las operaciones comerciales de pago. Es decir, a los acreedores comerciales incluidos en el correspondiente epígrafe del pasivo corriente del modelo de balance. Por lo tanto, la norma deja fuera de su ámbito objetivo de aplicación a los acreedores o proveedores que no cumplen tal condición para el

sujeto deudor que informa, como son los proveedores de inmovilizado o los acreedores por operaciones de arrendamiento financiero.

En relación con esta obligación, se suministra esta información en el siguiente cuadro referente a las operaciones comerciales del Grupo correspondientes a entrega de bienes y prestaciones de servicios devengadas en el ejercicio.

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	43,25	36,99
Ratio de operaciones pagadas	42,42	35,89
Ratio de operaciones pend. de pago	63,42	43,05
	Importe (miles €)	Importe (miles €)
Total pagos realizados	127.725	88.972
Total pagos pendientes	5.231	16.842

Los Administradores de la Sociedad tomarán las medidas oportunas para seguir reduciendo el periodo medio de pago a proveedores a los niveles permitidos por la ley mencionada anteriormente.

IX.- USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

1º- Gestión de riesgos

El Grupo está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

2º- Gestión de capital

El Grupo Insur tiene como objetivo primordial el mantenimiento de una estructura óptima de capital que posibilite el normal desarrollo de sus operaciones y salvaguarde el rendimiento para sus accionistas, así como los beneficios de los tenedores de instrumentos de patrimonio neto.

La estructura de capital del Grupo incluye: deuda (constituida por los préstamos, créditos, derivados y deudas por arrendamiento financiero), efectivo y otros activos líquidos, el capital, las reservas, los beneficios no distribuidos y la autocartera. En concreto, la política de gestión de capital está dirigida a asegurar el mantenimiento de un nivel de endeudamiento razonable, así como maximizar la creación de valor para los accionistas.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y el Área Financiera, responsables de la gestión de riesgos financieros, revisan periódicamente la estructura de capital, así como el ratio de solvencia y los niveles

de liquidez dentro de la política de financiación del Grupo. Así mismo revisa la estructura de capital de forma periódica, así como el ratio de endeudamiento financiero.

El coste de capital y los riesgos asociados a cada clase de capital, a la hora de tomar decisiones sobre las inversiones propuestas por las distintas áreas de actividad son evaluados por la Dirección del Grupo, y supervisados por el propio Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en sus sesiones periódicas.

Los principios básicos definidos por el Grupo en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con las normas de buen gobierno corporativo.
- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Los principales riesgos por reseñar son:

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.

La estructura de riesgo financiero al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente: de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 205.847 miles € (por el método proporcional 246.468 miles €), 34.493 miles € corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo mantiene un instrumento financiero de cobertura de tipo de interés, contratado en el ejercicio 2017, cuyas principales características y valor de mercado son las siguientes:

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	13

(*) Sobre Euribor 12 meses

Con fecha 18 de julio de 2019 el Grupo, a través de su participada Insur Patrimonial, S.L.U. ha contratado un swap de tipo de interés con un nominal de 20.000 miles de euros, cuyas principales características y valor de mercado son las siguientes:

Instrumento	Vencimiento	Miles de euros		Tipo fijo	Tipo variable
		Nominal	Valor razonable		
Swap tipo de interés	18/07/2024	20.000	(583)	0,53%	Euribor a 12 meses

En el ejercicio 2019 la Sociedad Dominante ha registrado el cambio de valor razonable de estos dos instrumentos financieros, por importe de 719 miles de euros (pérdidas) en el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2019 adjunta.

Riesgo de liquidez-

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

La situación del mercado inmobiliario presenta claro 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.

Esta capacidad de financiación del Grupo, bajo estas nuevas premisas del sistema financiero, se debe a su bajo endeudamiento (LTV del 44,0%, por el método proporcional 36,5%), su capacidad para generar recursos y su fuerte vocación patrimonialista, con una cartera de inmuebles destinados a uso propio, con un valor de mercado a 31 de diciembre de 2019 de 294.740 miles €, (por el método proporcional 298.050 miles €) que a 31 de diciembre de 2019 se encontraba en un 21,8% (por el método proporcional 22,7%) libres de cargas y gravámenes.

Riesgo de crédito-

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

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

Riesgo de tipo de cambio-

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

X.- DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRE A LAS QUE SE ENFRENTA EL GRUPO.

El Grupo cuenta con una política de control y gestión de riesgos a través de la cual identifica los principales riesgos a los que se encuentra expuesto, y tiene implementado sistemas de control para minimizarlos.

En el apartado E del Informe Anual de Gobierno Corporativo se describe el Sistema implantado sobre control y gestión de riesgos.

Los principales riesgos relacionados con el sector, los mercados y el propio desarrollo de la actividad son los siguientes:

- Cambios adversos en la situación económica o política.

La actividad inmobiliaria es una actividad cíclica sujeta a la situación del entorno económico-financiero general. En esta actividad, los cambios en la situación económica, tanto a nivel mundial como nacional o regional, en las tasas de ocupación y empleo, los tipos de interés, la inflación, la legislación fiscal, cambios regulatorios y políticos, así como la confianza de los consumidores, entre otros factores, afectan considerablemente a los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en estos factores, en las tendencias económicas, demográficas, políticas o sociales en Europa y en España en particular, podría traducirse en una ralentización o incluso en una crisis del mercado inmobiliario.

- Competencia del sector inmobiliario español.

El sector inmobiliario en España es altamente competitivo, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas. No obstante, en el actual ciclo del sector inmobiliario existen mayores barreras de entrada que en el anterior ciclo expansivo, como consecuencia del endurecimiento de las condiciones de financiación del sector por parte al sector financiero, lo que impide la entrada de operadores con escasa capacidad financiera. Los competidores del Grupo son normalmente empresas de ámbito nacional o local, e incluso internacional, algunas de las cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros.

Esta competencia se ha visto aún más acentuada con la incorporación de nuevos actores al sector inmobiliario como, por ejemplo, las entidades financieras que buscan “deshacerse” de los activos inmobiliarios, incluyendo aquellos adquiridos por la ejecución de préstamos incobrados, y la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), entidad privada creada en noviembre de 2012 para ayudar al saneamiento del sector financiero español y, en concreto, de las entidades que acumulaban una excesiva exposición al sector inmobiliario. Adicionalmente, las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (las “SOCIMI”) se incorporaron al mercado español respaldadas por inversores tanto españoles como internacionales, principalmente fondos de inversión internacionales, altamente profesionalizados, de gran tamaño y solvencia. Recientemente se está produciendo un proceso de concentración de compañías promotoras que han servido de vehículos para la inversión, fundamentalmente en suelos finalistas, de fondos internacionales en el sector de la promoción residencial. Además, algunos de estos fondos internacionales tienen en su estrategia acceder a cotizar sus títulos en el mercado bursátil como medio para materializar las plusvalías de sus inversiones.

Como consecuencia de la incorporación de estos nuevos actores en el mercado inmobiliario ha aumentado la competencia para la compra de suelos y solares para el desarrollo de las actividades. En el caso del Grupo, el Consejo de Administración aprobó en el ejercicio 2015 un Plan Estratégico para el Grupo para los ejercicios 2016-2020. Las inversiones previstas para el desarrollo del Plan están sustancialmente realizadas, tanto en la actividad de promoción como en la patrimonial, a la fecha actual.

- Riesgos propios de la gestión de los activos inmobiliarios.

Los desarrollos inmobiliarios requieren un plazo de ejecución de varios meses/años durante los cuales se pueden producir múltiples circunstancias que afecten negativamente a los mismos, como problemas técnicos, cambios regulatorios, relaciones con contratistas, subcontratistas o proveedores, accidentes laborales, climatología adversa, desastres naturales, cambios en los requerimientos del comprador, etc. que pueden alargar o retrasar la duración de la construcción. Así mismo, se pueden producir anulaciones en sede judicial del planeamiento urbanístico, tanto de carácter general como parcial, como de los sistemas de gestión urbanística de las unidades de ejecución. Adicionalmente, un cambio de ciclo en el sector entre la fecha de la inversión y la fecha de venta del proyecto inmobiliario podría tener un impacto negativo en la rentabilidad de las inversiones realizadas. Estos factores podrían ocasionar costes adicionales a los inicialmente previstos, resolución de compromisos de venta, disminución de los precios de venta, alargamiento de los plazos de comercialización o aumento de los costes financieros y operativos, entre otros, lo que podría ocasionar un impacto sustancial negativo en sus actividades, sus resultados de explotación y su situación financiera.

- Cambios de la normativa aplicable, por tratarse el sector inmobiliario de un sector regulado.

En general, el Grupo está sujeto a numerosa legislación española y de la Unión Europea sobre activos inmobiliarios, desarrollo y planeamiento urbanístico, seguridad y salud, cuestiones técnicas, impuestos, protección de datos, prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, medioambiente y protección de los consumidores, entre otros. La administración o los gobiernos a nivel local, regional, nacional y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por incumplimiento de estas normas. Asimismo, cualquier cambio sustancial en estas disposiciones legales y reglamentarias, o un cambio que afecte al modo en que estas se aplican o interpretan, o en sus requisitos de cumplimiento, podría obligar al Grupo a modificar sus planes de desarrollo o a asumir costes adicionales.

Habitualmente, esta normativa otorga amplio margen de discrecionalidad a las autoridades administrativas competentes. La legislación está sujeta a posibles cambios que incluso podrían tener efectos retroactivos y, por tanto, afectar negativamente a licencias y autorizaciones ya concedidas, a gastos de la propiedad y costes de transferencia, al valor de los activos. Estos cambios normativos podrían también afectar negativamente al uso al que inicialmente el Grupo tenía previsto destinar un inmueble y podrían igualmente provocar un aumento en los costes de inversión o en los gastos corrientes.

Cualquiera de estas circunstancias podría tener un impacto sustancial en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Grupo.

- Dificultades para la desinversión.

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas debido a su propia naturaleza y esta iliquidez podría (i) limitar la capacidad del Grupo de convertir los activos inmobiliarios en efectivo en un periodo de tiempo breve; (ii) exigir una reducción significativa de su precio; y (iii) obligar al Grupo a mantener los activos inmobiliarios en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto.

Por tanto, la capacidad del Grupo para modificar la composición de su cartera inmobiliaria en respuesta a cambios coyunturales, económicos u otros factores, podría verse limitada, lo cual podría provocar un impacto en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Grupo.

El Grupo cuenta con activos patrimoniales destinados al arrendamiento (oficinas y locales comerciales) que se encuentran ubicados principalmente en Sevilla, mercado menos líquido que otros nacionales o internacionales; no obstante, el Grupo en su Plan Estratégico 2016-2020 tiene planificado la inversión en este segmento en

otras áreas geográficas, diversificación que ya ha comenzado con la patrimonialización del edificio Norte del proyecto Río 55 de Madrid. Respecto al segmento de promoción sus activos se encuentran más diversificados geográficamente y ubicados en mercados de demanda contrastada.

- Retrasos en el desarrollo de las promociones por demora en la obtención de licencias, permisos y autorizaciones.

El Grupo está obligado a obtener determinadas licencias, permisos y autorizaciones, tales como licencias de obra, de ocupación o de actividad. Dado que la concesión de tales licencias o permisos por parte de las autoridades puede prolongarse en el tiempo o incluso no producirse, el Grupo podría ver limitada o impedida la posibilidad de explotar sus activos inmobiliarios. Todo ello puede provocar un impacto en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

Respecto a los riesgos financieros (tipo de interés, liquidez o de crédito), los riesgos fiscales y los riesgos de cumplimiento (en materia de prevención de blanqueo de capitales, protección de datos, riesgos penales, en materia de protección de los consumidores, etc.), nos remitimos a la nota 26 de la Memoria de las Cuentas Anuales consolidadas.

XI.- MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO (European Securities and Markets Authority)

A continuación, se incluye un glosario explicativo de las medidas alternativas de rendimiento (Alternative Performance Measures), incluyendo la definición y relevancia de las mismas para el Grupo, de conformidad con las recomendaciones de la European Securities and 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>Acreeedores por arrendamiento financiero</i> " del Pasivo no corriente y "Obligaciones y otros valores negociables", " <i>Deudas con entidades de crédito a largo plazo</i> ", " <i>Deudas con entidades de crédito a corto plazo</i> " y " <i>Acreeedores 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- patrimonial. 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 el sumatorio del endeudamiento financiero neto del Grupo y el endeudamiento financiero neto de los negocios conjuntos, dividido por el sumatorio del GAV del Grupo (según definición anterior) y el GAV de los negocios conjuntos.	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 " <i>Total activo corriente</i> " menos " <i>Total pasivo corriente</i> "	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.
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.

Ventas comerciales	Es el importe de las preventas del Grupo al cierre del ejercicio a las que se adiciona la cifra de negocio de Grupo Insur y la cifra de negocio de las sociedades consideradas negocios conjuntos, al 100%, y restándole las preventas del Grupo al inicio del ejercicio.	Magnitud relevante para conocer la actividad comercial propia del ejercicio.
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 de la memoria de las cuentas anuales. Se incluyen a continuación los cálculos que permiten obtener cada uno de los importes para los ejercicios 2019 y 2018.

a) Medidas alternativas de rendimiento en base a las cuentas anuales formuladas bajo NIIF-UE:

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	Miles €	
	Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018
EBITDA:		
Resultado de explotación	22.161	19.178
Dotación a la amortización	3.134	2.779
Exceso de provisiones	-	-
Deterioros y pérdidas de activos no corrientes	(661)	750
EBITDA	24.634	22.708

b) Medidas alternativas de rendimiento en el supuesto de aplicación del criterio de integración proporcional:

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	Miles €	
	Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018
EBITDA:		
Resultado de explotación	23.994	19.896
Dotación a la amortización	3.186	2.837
Exceso de provisiones	-	-
Deterioros y pérdidas de activos no corrientes	(661)	750
EBITDA	26.519	23.483

EBITDA ajustado:		
EBITDA	26.519	23.483
Resultados de la enajenación de activos no corrientes	(4.124)	(6.066)
EBITDA ajustado	22.395	17.417
Endeudamiento financiero neto:		
Pasivo no corriente-		
Deudas con entidades de crédito	126.892	115.385
Acreeedores por arrendamiento financiero	-	-
Pasivo corriente-		
Obligaciones y otros valores convertibles	26.726	23.269
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	26.170	-
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	66.680	91.629
Acreeedores por arrendamiento financiero	-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(50.032)	(45.478)
Endeudamiento financiero neto	196.436	184.805
Patrimonio Neto sobre total de Activo:		
Patrimonio neto	106.795	103.804
Total activo	462.133	413.130
Patrimonio Neto sobre total de Activo	23,2%	25,1%
LTV (Loan To Value):		
Endeudamiento financiero neto	196.436#	184.805
GAV	537.624	510.470
LTV	36,5%	36,2%
Fondo de maniobra:		
Total Activo corriente	281.487	251.021
Total Pasivo corriente	214.700	182.483
Fondo de maniobra	66.787	68.538
Plusvalías latentes:		
GAV de inversiones inmobiliarias	298.050	
Coste de inversiones inmobiliarias	146.746	
Plusvalías latentes	151.304	-
Patrimonio neto corregido:		
Patrimonio neto	107.232	
Plusvalías de inversiones inmobiliarias	151.304	
Gasto por impuesto sobre sociedades	(37.826)	
Patrimonio neto corregido	220.710	-
Patrimonio Neto corregido sobre el total de Activo:		
Patrimonio neto corregido	220.710	
Total activo corregido	613.437	
Patrimonio Neto corregido sobre total de Activo corregido	36,0%	-
Financiación corporativa:		
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias con vencimiento a largo plazo	118.313#	106.771
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias con vencimiento a corto plazo	1.260	8.377
Financiación corporativa	119.573	115.148

XII.- Otra información.

a) Personal.

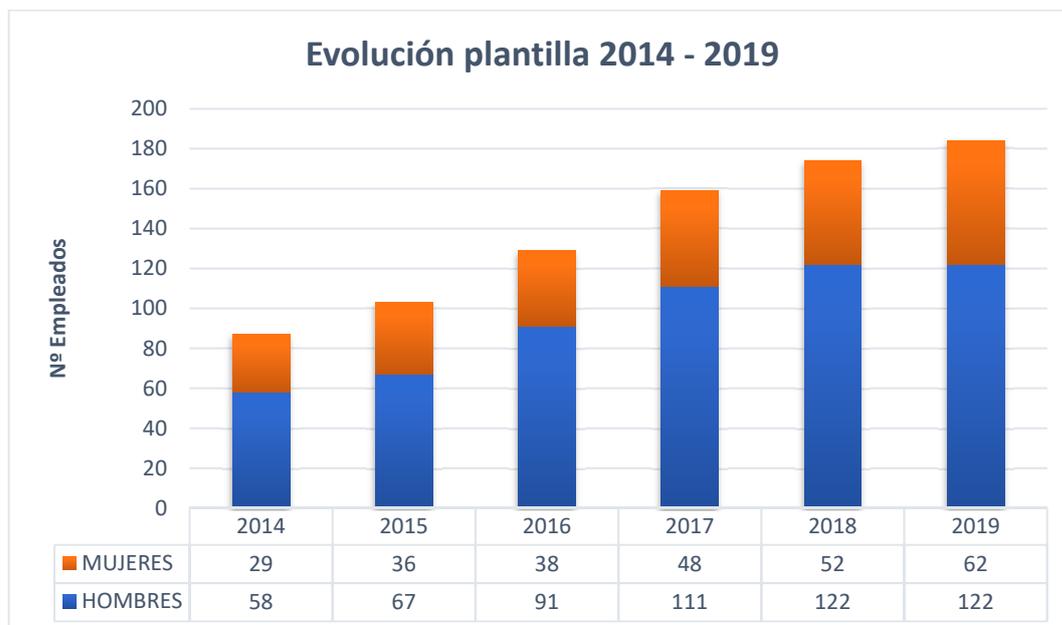
Grupo INSUR está profundamente convencido de que el capital humano es el factor determinante de la empresa: sin un gran equipo humano no se puede ser competitivo y desarrollar una empresa sostenible en el tiempo. Lo que hoy es nuestro Grupo no podría explicarse si no hubiera contado con un equipo humano como el que tiene, preparado, cohesionado, alineado con sus objetivos y estrategias, y comprometido con su futuro. Este equipo se ha conformado a partir de una política de recursos humanos basada en la búsqueda de personas con talento, capacidad y espíritu de compromiso, y en la promoción interna, como elemento motivador para el desarrollo de la carrera profesional.

La compañía está comprometida con sus empleados en ofrecerles una empresa a la que se sientan orgullosos de pertenecer, desarrollando su talento, protegiendo la conciliación de la vida personal, familiar y laboral, y proporcionando un clima de trabajo óptimo mediante el fomento de valores como el respeto y la colaboración, permitiendo todo ello retener y atraer el talento, y resultar una empresa atractiva para el desempeño de su profesión.

A fecha 31 de diciembre de 2019, el equipo humano de Grupo Insur está formado por 184 personas, de las cuales un 34% son mujeres y un 66% hombres, aumentando en 4 puntos la proporción de mujeres respecto al año anterior. Durante 2019 se ha producido un incremento de la plantilla de un 5,7%. De manera acumulada durante los tres últimos años el incremento ha sido de un 42,64%, como se puede observar en la siguiente tabla y gráfico:

Evolución de la plantilla:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
HOMBRES	58	67	91	111	122	122
MUJERES	29	36	38	48	52	62
TOTAL	87	103	129	159	174	184



La plantilla de Grupo Insur posee una elevada cualificación. Del total de empleados, 48 (26%) son directivos y titulados de grado superior, y 78 (42%) son técnicos y titulados de grado medio.

La distribución de la plantilla por sexo y categorías laborales es la siguiente:

Directivos y titulados superiores	2019	2018	2017	2016
Hombres	27	26	24	23
Mujeres	21	20	18	11
Técnicos y titulados de nivel medio				
Hombres	53	45	38	30
Mujeres	25	9	6	3
Resto de personal asalariado				
Hombres	42	51	49	38
Mujeres	16	23	24	24
TOTAL HOMBRES	122	122	111	91
TOTAL MUJERES	62	52	48	38
TOTAL PLANTILLA	184	174	159	129

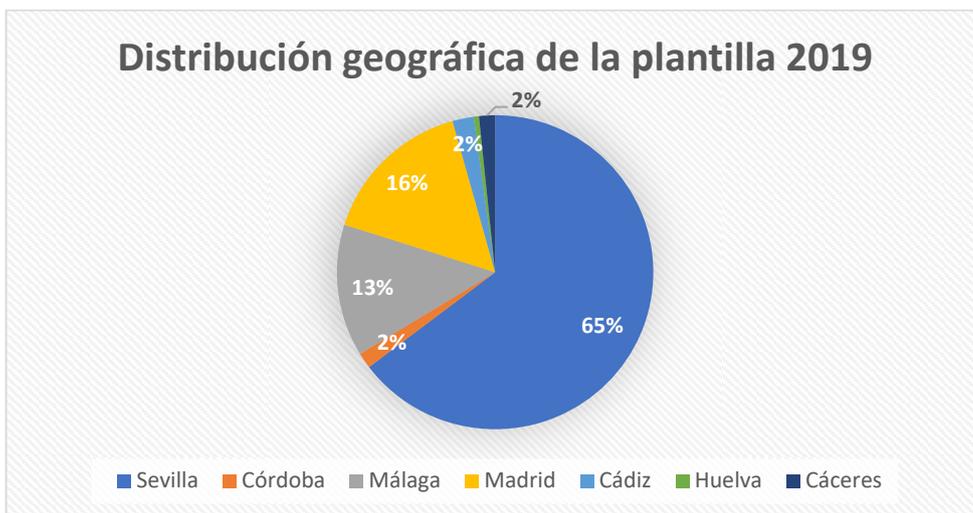


La diferencia relativa entre el número de hombres y mujeres es debida a la actividad de construcción, donde predominan los hombres.

Es de destacar que las 10 personas incorporadas durante 2019 han sido mujeres, y las dos últimas incorporaciones tanto al Comité de Dirección como al Consejo de Administración han sido también mujeres.

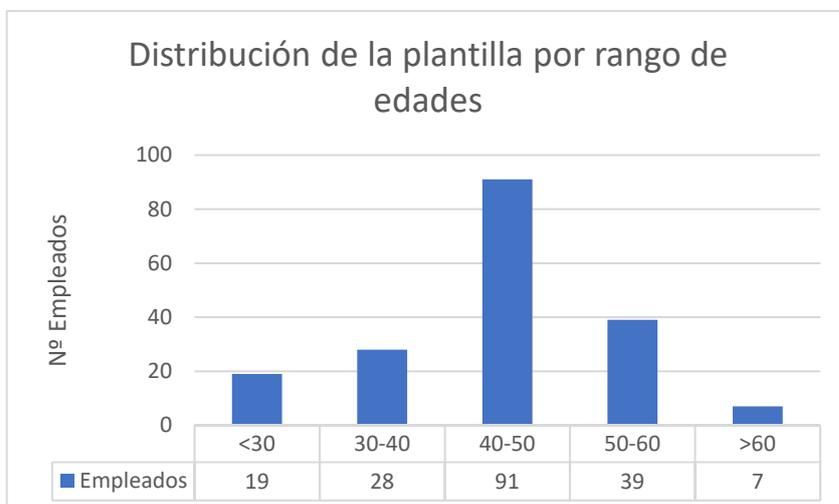
La distribución geográfica de la plantilla es la siguiente:

Provincia	2019	2018	2017	2016
Sevilla	64,67%	60,34%	61,88%	69,23%
Córdoba	1,63%	4,02%	5%	2,30%
Málaga	13,59%	17,82%	17,50%	16,16%
Madrid	15,76%	14,94%	12,50%	8,46%
Cádiz	2,17%	2,30%	0,63%	0,77%
Huelva	0,54%	0,57%	2,50%	3,07%
Cáceres	1,63%	0,00%	0,00%	0,00%



La distribución de la plantilla por edades es la siguiente:

Rango de edad	Nº empleados
<30	19
30-40	28
40-50	91
50-60	39
>60	7



El índice de rotación del Grupo se sitúa en un 15,66%, siendo un dato razonable, habiendo aumentado respecto a 2018 (8,24%) con motivo de la finalización de determinadas obras.

En relación con los empleados, el Código Ético de Conducta de Grupo Insur recoge los siguientes principios: (1) el trato respetuoso y la no discriminación; (2) el desarrollo profesional y la igualdad de oportunidades; (3) el fomento del equilibrio profesional y personal; (4) el trabajo en equipo, la dedicación y la colaboración; (5) la seguridad y salud en el trabajo; (6) el respeto a la intimidad y la confidencialidad de la información; (7) la propiedad intelectual; (8) el uso y la protección de los activos; y (9) el compromiso con el grupo.

A estos principios, la Política de RSC añade una serie de compromisos con los empleados: (10) impulsar la formación y cualificación de los empleados, que potencien el desarrollo profesional y personal de cada individuo; (11) fomentar la participación de los empleados en la elaboración de planes, presupuestos, estrategias y objetivos de la compañía que les afecten directamente; (12) facilitar la conciliación de la vida laboral y personal de los empleados; (13) favorecer y facilitar la participación de los empleados en aquellas iniciativas no lucrativas que redunden en beneficio de las comunidades donde la empresa desarrolla su actividad, o en beneficio de colectivos desfavorecidos.

En relación con estos compromisos, durante 2019 se han realizado las siguientes acciones:

- Se mantiene una Jornada Laboral Intensiva durante el verano, con un periodo de 3 meses de duración en las sedes administrativas, con objeto de facilitar la conciliación familiar de los empleados.
- Se ha realizado durante 2019 la promoción interna de 5 empleados, de los cuales 3 eran personas en prácticas que han pasado a ser plantilla. El número total de incorporaciones en el año ha sido 10, todas ellas mujeres.
- Se mantiene un convenio con ABP Salud que proporciona a los empleados revisiones médicas gratuitas.
- Todas las sedes administrativas disponen de un office donde se proporciona café e infusiones gratuitamente a todos los empleados. Además, en la sede central, debido al elevado número de personas que hacen uso del office, se ha proyectado durante 2019 la creación de un nuevo espacio, más amplio que el actual, para que los empleados que lo deseen puedan comer en las instalaciones de la empresa, evitando de esta manera tener que ir a casa o a un lugar externo, con el consiguiente gasto añadido, y procurando facilitar el descanso del personal, a la vez que ayudará a crear vínculos entre los compañeros de trabajo.
- Así mismo, se proporciona a los empleados acceso al parking de la Sede Central en el Edificio Insur. Para los empleados de las direcciones territoriales de Andalucía Oriental y Madrid que necesitan plaza de parking para ir a la oficina, se les provee de espacio para aparcamiento en unas condiciones ventajosas.
- Se proporciona al personal una retribución flexible que incluye cheque guardería, restaurante y seguro médico, disfrutando de esta iniciativa un elevado número de empleados.
- Con fecha 13 de diciembre de 2019 se celebró el día del empleado en la compañía, reuniéndose a todo el personal de las distintas direcciones territoriales en Sevilla, con objeto de cohesionar a todos los equipos, donde tuvo lugar el discurso anual del Director General. Durante la celebración se realizaron visitas culturales a diferentes monumentos de la ciudad, así como a promociones de viviendas en desarrollo en el territorio, para el conocimiento de todos los empleados.
- Como cada año, se ha elaborado un Plan de Formación para los distintos grupos de empleados y para empleados concretos, destacándose durante 2019 el Corporate MBA realizado por el Gerente de una de las sociedades participadas, el Máster en Gestión de Compras realizado por el Responsable de Compras, la formación en BIM para técnicos y gerentes, así como la gran cantidad de formación en prevención de riesgos laborales principalmente para el personal de construcción. Así mismo, debido al cambio del ERP en la compañía, se ha impartido amplia formación en el nuevo ERP (Navision) a todo el personal usuario, y en las herramientas de uso interno de la compañía. Se ha continuado como cada año con la formación en materia de cumplimiento y control interno, comprendiendo prevención de blanqueo de capitales, prevención de riesgos penales y protección de datos personales.

- En total, durante 2019, se han impartido más de 4.000 horas de formación, con una media de 22,32 horas de formación por empleado.

La inversión económica en formación externa durante 2019 ha sido de 72.588 €, además de la importante dedicación de recursos internos destinados a impartir formación interna, no incluida en esta cifra.



- Se ha continuado mejorando el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el trabajo conforme a OHSAS 18001 implantado y certificado por AENOR desde 2017, para las actividades de promoción, alquiler de activos patrimoniales y construcción, que vela por la seguridad y salud de todos los trabajadores del Grupo. Durante 2019 ha sido nuevamente auditado por AENOR, con el resultado de evaluación conforme, y en 2020 se realizará la adaptación a la nueva norma ISO 45001:2018.
- En marzo de 2019 se aprobó establecer en la compañía un régimen de flexibilidad de elección horaria para el personal de las sedes administrativas, con objeto de facilitar la conciliación de la vida familiar con las necesidades de la empresa.
- También durante 2019 se han mejorado los equipos informáticos de todo el personal de la organización, con objeto de mejorar su productividad y la seguridad de la información, se han proporcionado tablets a determinados grupos de empleados, así como vehículo de empresa a aquellos trabajadores que más viajan por las características de sus puestos de trabajo.

b) Medio ambiente.

La 'conciencia social y ambiental' y el 'respeto al medio ambiente' representan valores básicos de la compañía, que la Política de RSC concreta en los siguientes compromisos: (1) cumplir la legislación medioambiental; (2) respetar el medio ambiente y promover esta concienciación entre sus empleados; (3) desarrollar prácticas sostenibles y ambientalmente eficientes en todas las actividades de la cadena de valor inmobiliaria; (4) contribuir a "hacer ciudad" con las promociones y construcciones, mediante la creación de productos responsables; (5) reducir al mínimo el posible impacto ambiental durante el proceso de construcción de los edificios; (6) utilizar y potenciar el uso de materiales sostenibles y el reciclado; (7) mejorar la ecoeficiencia en

la construcción de viviendas; (8) buscar la máxima eficiencia acústica en las viviendas e inmuebles construidos; (9) innovar en el diseño de inmuebles, incorporando las nuevas técnicas de edificación sostenible; (10) buscar la mejora continua en la eficiencia energética de los inmuebles propiedad de la empresa; y (11) mantener el máximo respeto con los restos arqueológicos y artísticos hallados en el curso de la actividad de la empresa.

Durante 2017, Grupo Insur abordó la implantación de un Sistema de Gestión Medioambiental conforme a la norma ISO 14001:2015, que fue certificado por AENOR en noviembre de 2017 para las actividades de promoción, alquiler de inmuebles y construcción, en todos los territorios donde opera la compañía.

En 2018 y 2019, la entidad certificadora ha realizado las correspondientes auditorías de seguimiento, obteniendo ambos años el resultado de evaluación conforme, que pone de manifiesto el mantenimiento y mejora continua del Sistema por parte de Grupo Insur.

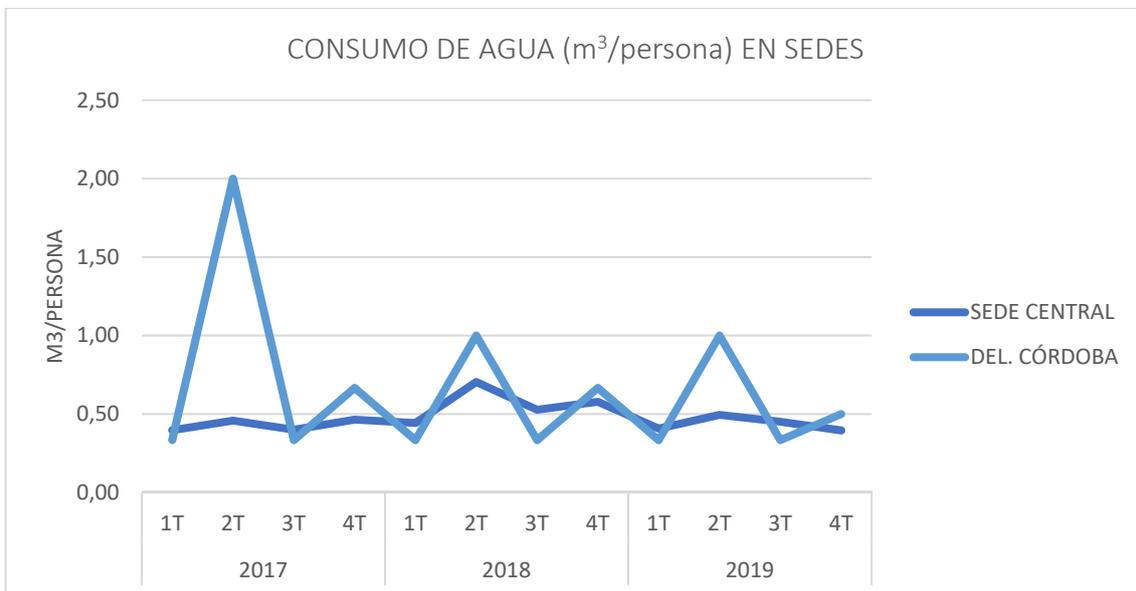
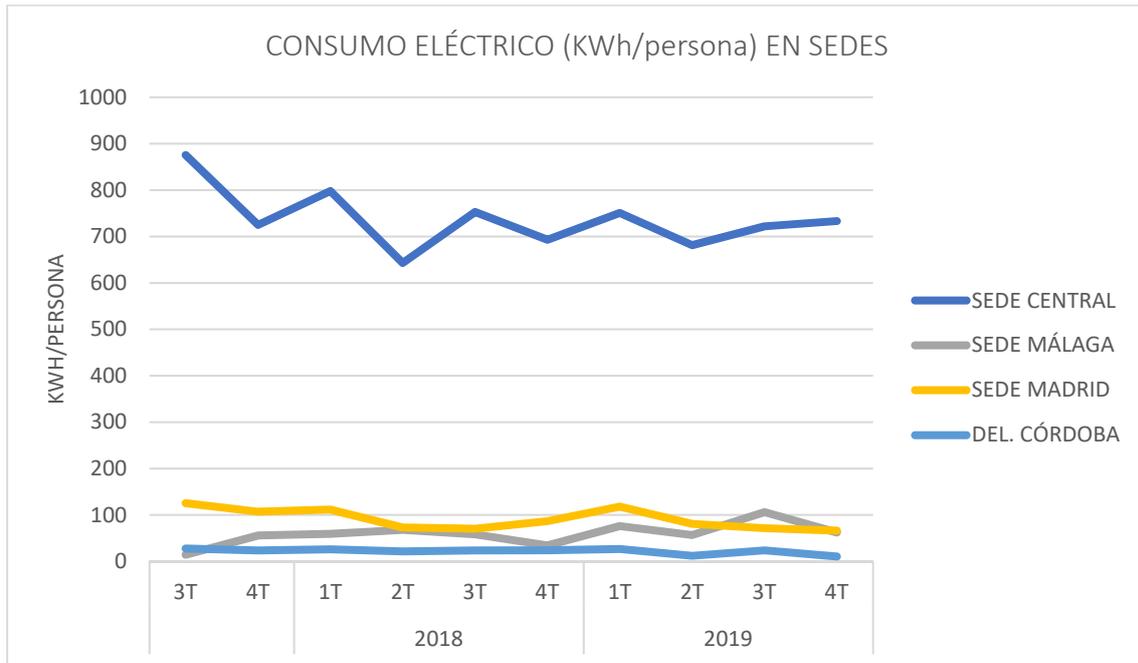
Este certificado de Gestión Ambiental acredita que la organización cumple con los requisitos que establece dicha norma y que el Sistema implantado ayuda a prevenir los impactos ambientales, utilizando los medios necesarios para evitarlos, reducirlos o controlarlos, pero siempre en equilibrio con la racionalidad socioeconómica, apostando por la mejora continua.

Con esta certificación, Grupo Insur desea transmitir su compromiso con el medio ambiente de forma directa y creíble, y optimizar el consumo de energía, materias primas y agua, así como mejorar los procesos y reducir los riesgos legales relacionados con el medio ambiente.

Entre otras acciones, se tienen identificados y evaluados los aspectos ambientales asociados a las distintas actividades del Grupo, así como los riesgos, evaluándose su severidad. Se han desarrollado manuales de buenas prácticas ambientales para las distintas actividades y se realiza la medición de los indicadores medioambientales con objeto de mejorar continuamente la gestión ambiental de la compañía.

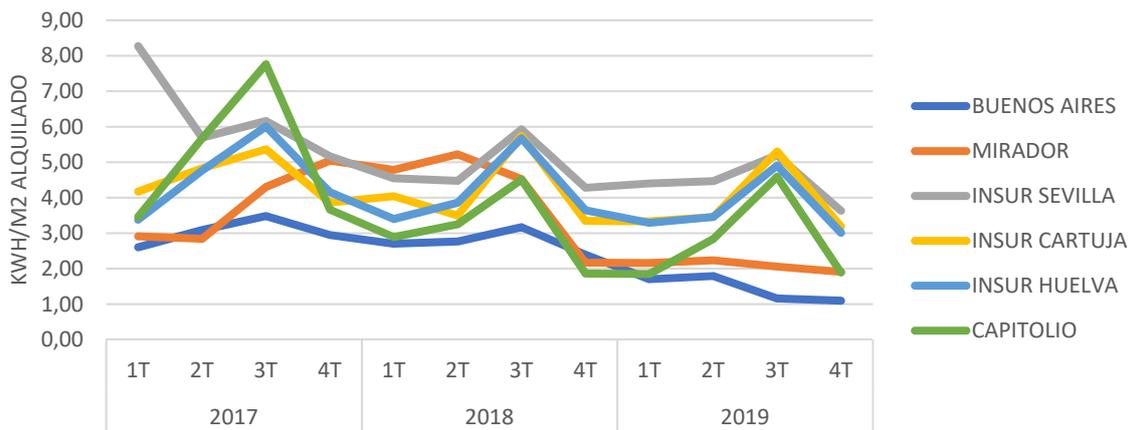
En el marco de la Política de Medio Ambiente de la compañía, se han establecido objetivos medioambientales que en 2019 se han centrado en la reducción del consumo de agua y de copias de impresión en distintas sedes, y la eliminación de los vasos y botellas de plástico en toda la compañía.

En relación con el desempeño ambiental de la organización, a continuación, se muestran los principales indicadores, donde se puede observar con carácter general una reducción de los consumos energéticos durante 2019 respecto a 2018, en todos los edificios patrimoniales y del consumo de agua en todas las oficinas administrativas. Sin embargo, se aprecian otros indicadores para los que ha aumentado el consumo (como el agua en algunos edificios y la electricidad en algunas oficinas). Se están estudiando las causas y se fijarán planes de mejora en relación con estos consumos para el año 2020.

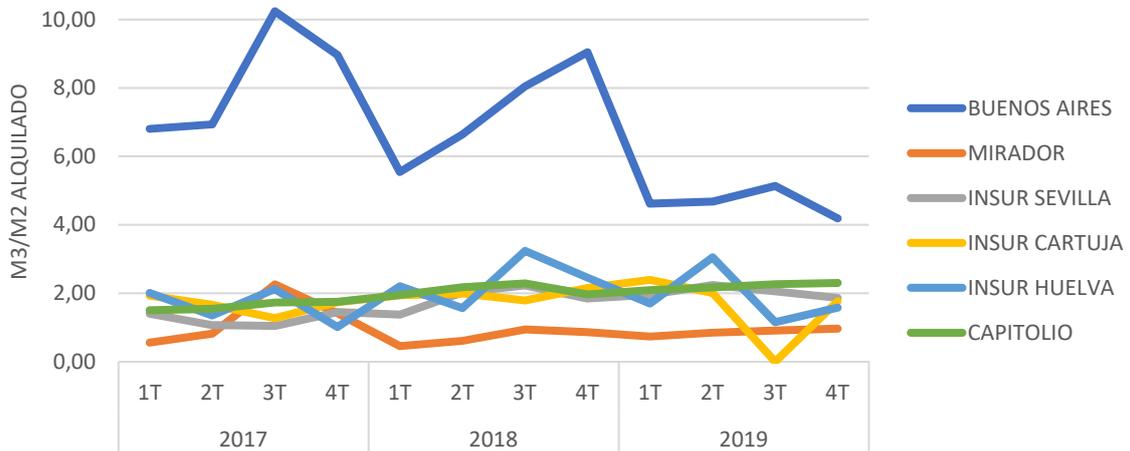


*El agua que consume el personal de Málaga es de aseos comunes del edificio donde se sitúan las oficinas. Madrid, Málaga y Marbella no se muestran en la tabla por no resultar representativas sus gráficas.

CONSUMO ELÉCTRICO (KWh/m² alquilado)
EN EDIFICIOS PATRIMONIALES



CONSUMO DE AGUA ((m³/m²)*100 alquilado)
EN EDIFICIOS PATRIMONIALES



XIV.- INFORMACIÓN EXIGIDA POR EL ARTÍCULO 538 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL.

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: [31/12/2019]

CIF: [A-41002205]

Denominación Social:

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

Domicilio social:

[ANGEL GELAN, 2 SEVILLA]

A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

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

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

- Sí
 No

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

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	0,00	5,05	0,00	0,00	5,05
CARMEN PUMAR MARIÑO	3,81	0,00	0,00	0,00	3,81
EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.	8,98	0,00	0,00	0,00	8,98

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	BON NATURA, S.A.	5,05	0,00	5,05

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

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

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	% derechos de voto que <u>pueden ser transmitidos</u> a través de instrumentos financieros	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	0,24	0,15	0,00	0,00	0,39	0,00	0,00
DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR	0,03	0,02	0,00	0,00	0,05	0,00	0,00
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	0,29	0,00	0,00	0,00	0,29	0,00	0,00
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	0,26	0,31	0,00	0,00	0,57	0,00	0,00
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	0,70	0,00	0,00	0,00	0,70	0,00	0,00
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	0,34	0,00	0,00	0,00	0,34	0,00	0,00
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	0,12	0,00	0,00	0,00	0,12	0,00	0,00
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BON NATURA, S.A.	5,05	0,00	0,00	0,00	5,05	0,00	0,00
INCRECISA, S.L.	8,74	0,00	0,00	0,00	8,74	0,00	0,00
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	10,63	0,00	0,00	0,00	10,63	0,00	0,00
INVERFASUR, S.L.	5,00	0,00	0,00	0,00	5,00	0,00	0,00
MENEZPLA, S.L.	5,09	0,00	0,00	0,00	5,09	0,00	0,00
DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DOÑA CANDELAS ARRANZ PUMAR	0,54	0,00	0,00	0,00	0,54	0,00	0,00

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración

37,53

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	% derechos de voto que <u>pueden ser transmitidos</u> a través de instrumentos financieros
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	PUMOINVER, S.L.U.	0,15	0,00	0,15	0,00
DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR	GUADALQUIVIR DE SERVICIOS INTEGRALES, S.L.	0,03	0,00	0,03	0,00
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	GARUM GESTIÓN, S.L.	0,02	0,00	0,02	0,00
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	DON PABLO PUMAR LOPEZ-FANDO	0,00	0,00	0,00	0,00
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	HIGUER 2000 INVEST, S.L.U.	0,31	0,00	0,31	0,00
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	BALENCO GESTIÓN Y LOGÍSTICA, S.L.U.	0,00	0,00	0,00	0,00

No se incluye en este porcentaje de este apartado la participación significativa del 8,98% que titula Explotaciones El Cerro, S.A., que en su día propuso junto a otros accionistas, a varios consejeros; la participación significativa del 3,81% que titula Doña Carmen Pumar Mariño, que en su día propuso el nombramiento, junto a Explotaciones El Cerro, S.A., de la consejera Doña Candelas Arranz Pumar; la participación del 4,37% del resto de los hermanos Granell Balén que en su día propusieron el nombramiento del consejero Don Salvador Granell Balén; y la participación del 2,68% del resto de la familia Fernández Romero que en su día propusieron el nombramiento de Don Andrés Claudio Fernández Romero.

Adicionalmente, otros accionistas vinculados familiarmente a determinados consejeros mantienen una participación global del 5,74%.

Los consejeros Don José Luis Galán González y Doña Brita Hektoen Wergeland tienen acciones que representan el 0,0000011% y el 0,0000047% del capital, asimismo Don Pablo Pumar López-Fando ostenta acciones que representan el 0,0000088% del capital, Garum Gestión, S.L. ostenta acciones que representan el 0,0000091% del capital y Balenco Gestión y Logística, S.L.U. ostenta acciones que representan el 0,0000294% del capital.

A.4. Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario, excepto las que se informen en el apartado A.6:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
DOÑA CARMEN PUMAR MARIÑO, EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.	Societaria	Doña Carmen Pumar Mariño es titular del 25% de las acciones y consejera de Explotaciones El Cerro, S.A.
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L., EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.	Societaria	Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L. es titular del 5% de las acciones de Explotaciones El Cerro, S.A.

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

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Sin datos		

A.6. Describa las relaciones, salvo que sean escasamente relevantes para las dos partes, que existan entre los accionistas significativos o representados en el consejo y los consejeros, o sus representantes, en el caso de administradores persona jurídica.

Explique, en su caso, cómo están representados los accionistas significativos. En concreto, se indicarán aquellos consejeros que hubieran sido nombrados en representación de accionistas significativos, aquellos cuyo nombramiento hubiera sido promovido por accionistas significativos, o que estuvieran vinculados a accionistas significativos y/o entidades de su grupo, con especificación de la naturaleza de tales relaciones de vinculación. En particular, se mencionará, en su caso, la existencia, identidad y cargo de miembros del consejo, o representantes de consejeros, de la sociedad cotizada, que sean, a su vez, miembros del órgano de administración, o sus representantes, en sociedades que ostenten participaciones significativas de la sociedad cotizada o en entidades del grupo de dichos accionistas significativos:

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DOÑA CANDELAS ARRANZ PUMAR	DOÑA CARMEN PUMAR MARIÑO	DOÑA CARMEN PUMAR MARIÑO	Doña Candelas Arranz es hija de Doña Carmen Pumar Mariño.
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.	Don José Manuel Pumar posee el 2,22% de las acciones de Explotaciones El Cerro, S.A.

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	Don José Manuel Pumar es secretario y consejero de Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L. y posee el 11,38% de las participaciones sociales.
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.	Don Augusto Sequeiros es consejero delegado mancomunado de Explotaciones El Cerro, S.A. y posee de forma indirecta el 3,53% de las acciones.
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.	Don Ricardo Pumar es presidente de Explotaciones El Cerro, S.A. y posee el 2,22% de las acciones.
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	Don Ricardo Pumar es presidente y consejero delegado de Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L. y posee el 11,38% de las participaciones sociales.

A.7. Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí
 No

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

Sí
 No

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

A.8. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí
 No

A.9. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas(*)	% total sobre capital social
132.561		0,78

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Sin datos	

A.10. Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias:

La Junta General Ordinaria de Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A. de fecha 5 de abril de 2019, autorizó al Consejo de Administración por un plazo de 12 meses para la adquisición derivativa de acciones propias directamente o a través de las sociedades del grupo, en las siguientes condiciones:
 Modalidad de adquisición: compraventa
 Número máximo de acciones: 1.250.000
 Importe mínimo: 2 euros por acción
 Importe máximo: 25 euros por acción

A.11. Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	48,90

El capital flotante que figura en este apartado (48,90%) incluye 2.170.572 acciones pertenecientes a accionistas no significativos que han propuesto el nombramiento de consejeros dominicales. Sin tener en cuenta estas acciones el capital flotante es del 36,11%.

A.12. Indique si existe cualquier restricción (estatutaria, legislativa o de cualquier índole) a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado, así como aquellos regímenes de autorización o comunicación previa que, sobre las adquisiciones o transmisiones de instrumentos financieros de la compañía, le sean aplicables por normativa sectorial.

Sí
 No

A.13. Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí
 No

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

A.14. Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea.

Sí
 No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera:

B. JUNTA GENERAL

B.1. Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general:

Sí
 No

	% de quórum distinto al establecido en art. 193 LSC para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 194 LSC para los supuestos especiales del art. 194 LSC
Quórum exigido en 1ª convocatoria	0,00	75,00
Quórum exigido en 2ª convocatoria	0,00	50,00

Descripción de las diferencias

El quórum de constitución de la Junta General de Accionistas es el mismo que el establecido en la Ley de Sociedades de Capital aprobado por real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (arts. 193 y 194), excepto por lo estipulado en el párrafo segundo del artículo 25º de los Estatutos Sociales, que establece para que la Junta pueda acordar válidamente la adopción de los acuerdos que a continuación se enumeran, la concurrencia necesaria en primera convocatoria de accionistas presentes o representados, que posean, al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del cincuenta por ciento (50%) de dicho capital. El quórum reforzado anterior se requerirá para la adopción de los siguientes acuerdos:

- el aumento o reducción de capital así como cualquier otra modificación de los estatutos sociales.
- la emisión de obligaciones convertibles en acciones o de obligaciones que atribuyan a los obligacionistas una participación en las ganancias sociales.
- la supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones.
- la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio al extranjero.

B.2. Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

- Sí
 No

	Mayoría reforzada distinta a la establecida en el artículo 201.2 LSC para los supuestos del 194.1 LSC	Otros supuestos de mayoría reforzada
% establecido por la entidad para la adopción de acuerdos	66,67	0,00

Según lo establecido en el artículo 28 de los Estatutos Sociales, los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la Junta General, entendiéndose como adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.

Si bien, para la adopción de los acuerdos que requieren para la válida constitución de la Junta General un quórum reforzado conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de los Estatutos Sociales (véase apartado B.1 anterior de este informe), si el capital presente o representado supera el 75% bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta del capital presente o representado. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta General cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que represente el 50% o más del capital suscrito con derecho a voto sin alcanzar el 75%.

Por tanto las diferencias con el régimen previsto en el artículo 201.2 LSC para los supuestos del artículo 194.1 LSC tienen su origen en la exigencia del quórum mínimo que establecen los Estatutos para la constitución válida de la Junta para la aprobación de estos acuerdos.

B.3. Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.

Dichas normas están contenidas en los arts. 25, 27 y 28 de los Estatutos Sociales y los arts. 23 y 28 del Reglamento de la Junta General, con la mayoría reforzada antes expuesta conforme a lo que posibilitan los preceptos de la Ley de Sociedades de Capital que regulan esta materia.

B.4. Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los de los dos ejercicios anteriores:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
01/04/2017	32,66	51,71	0,00	0,00	84,37
De los que Capital flotante	4,58	9,13	0,00	0,00	13,71
28/04/2018	34,65	44,94	0,00	0,00	79,59
De los que Capital flotante	7,48	8,91	0,00	0,00	16,39
05/04/2019	21,88	58,52	0,00	0,00	80,40
De los que Capital flotante	7,20	9,92	0,00	0,00	17,12

B.5. Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas:

Sí
 No

B.6. Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

Sí
 No

B.7. Indique si se ha establecido que determinadas decisiones, distintas a las establecidas por Ley, que entrañan una adquisición, enajenación, la aportación a otra sociedad de activos esenciales u otras operaciones corporativas similares, deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas:

Sí
 No

Explicación de las decisiones que se deben someter a la junta, distintas a las establecidas por Ley

El artículo 14 n) de los Estatutos Sociales establece como decisión de la Junta General el otorgamiento de avales o garantías a terceros.

B.8. Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad:

En la página web de la Sociedad (www.grupoinsur.com) en el apartado 'Accionistas e inversores' y en el subapartado 'Gobierno Corporativo'.

C. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD

C.1. Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5
Número de consejeros fijado por la junta	15

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ		Dominical	CONSEJERO	26/06/2010	05/04/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR		Dominical	CONSEJERO	25/06/1988	28/04/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR		Dominical	CONSEJERO	27/03/2002	01/04/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON RICARDO PUMAR LOPEZ		Ejecutivo	PRESIDENTE	02/12/2005	09/04/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON SALVADOR GRANELL BALÉN		Dominical	CONSEJERO	26/06/2010	05/04/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO		Dominical	CONSEJERO	16/06/2004	05/04/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ		Independiente	CONSEJERO	15/11/2012	28/04/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ		Independiente	CONSEJERO	07/06/2014	28/04/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
BON NATURA, S.A.	DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	Dominical	CONSEJERO	07/06/2014	28/04/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
INCRECISA, S.L.	DON IGNACIO YBARRA OSBORNE	Dominical	CONSEJERO	25/01/2002	01/04/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	DON FERNANDO PUMAR LOPEZ	Dominical	CONSEJERO	26/10/2001	01/04/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
INVERFASUR, S.L.	DON ANTONIO ROMAN LOZANO	Dominical	CONSEJERO	21/09/2007	28/04/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
MENEZPLA, S.L.	DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	Dominical	VICEPRESIDENTE	28/01/2005	05/04/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND		Independiente	CONSEJERO COORDINADOR INDEPENDIENTE	28/04/2018	28/04/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA CANDELAS ARRANZ PUMAR		Dominical	CONSEJERO	05/04/2019	05/04/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros

15

Indique las bajas que, ya sea por dimisión, destitución o por cualquier otra causa, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento del cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si la baja se ha producido antes del fin del mandato
DON GREGORIO ARRANZ PUMAR	Dominical	09/05/2015	05/04/2019	Comisión de Nombramientos y Retribuciones.	NO

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	PRESIDENTE	<p>TIPOLOGÍA Consejero ejecutivo y Presidente del Consejo de Administración. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Estrategia e Inversiones y Presidente de la misma. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN 2 de diciembre de 2005, 28 de mayo de 2011 y 9 de abril de 2016. Con anterioridad, desde octubre de 2001 y hasta el 1 de diciembre de 2005 como persona física que representaba al consejero Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular de 96.715 acciones, que representan un 0,57% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA Licenciado en Derecho por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE E3). Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE E3). Diplomado en Programa de Ata Dirección ADEL del Instituto Internacional San Telmo de Sevilla. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Presidente de los Consejos de Administración de Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L. y de Explotaciones El Cerro, S.A., accionistas significativos de Inmobiliaria del Sur, S.A. Es Presidente de los Consejos de Administración de Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L., IDS Palmera Residencial, S.A., IDS Madrid Manzanares, S.A., IDS Residencial Los Monteros, S.A., IDS Boadilla Garden Residencial S.A., IDS Medina Azahara Residencial, S.A., IDS Montevilla Residencial, S.A. y Hacienda La Cartuja, S.L., Vicepresidente de los Consejos de Administración de Urbanismo Concertado S.A. y Consejero de Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A., todas ellas sociedades participadas por Inmobiliaria del Sur, S.A. Presidente del Consejo Consultivo en Andalucía del Banco de Sabadell y del Círculo de Empresarios del Sur de España (Cesur) y vocal del Consejo Rector de la zona Sur de la Asociación para el Progreso de la Dirección (APD). Miembro del Consejo Asesor de Andalucía Inmobiliaria, revista</p>

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
		especializada del sector inmobiliario. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Ninguna. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur desde octubre de 2001. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Ejerció como abogado en las ramas de Derecho Civil y Mercantil durante 16 años.

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	6.67

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	TIPOLOGÍA Consejero externo dominical. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Estrategia e Inversiones. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN Fue nombrado consejero el 31 de marzo de 2000. Cesó como tal el 2 de diciembre de 2005, fecha en que fue designado persona física representante del Consejero INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L. Fue designado nuevamente consejero de la sociedad el 26 de junio de 2010 y ha sido reelegido sucesivamente, siendo la última reelección el 5 de abril de 2019. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular de 65.966 acciones, que representan un 0,39% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA Licenciado en Derecho por la Universidad de Sevilla. Master en Dirección y Administración de Empresas por ESADE. Auditor de cuentas inscrito en ROAC (no ejerciente). Curso superior de Derecho Urbanístico por el Instituto de Estudios Jurídicos y Empresariales El Monte. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Secretario del Consejo de Administración de Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L., accionista significativo de Inmobiliaria del Sur, S.A. Socio y director de la oficina de Sevilla de Andersen Tax&Legal Iberia, S.L.P ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Abogado, especialista en Derecho fiscal, actividad que desarrolla desde 1986. En la actualidad, desde mayo de 2018, en la firma Andersen Tax&Legal Iberia, S.L.P., en la que ostenta la condición de socio y director de la oficina de Sevilla. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur desde mayo de 2000. EXPERIENCIA EN

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		OTROS SECTORES Fue profesor asociado de la Facultad de Derecho, Universidad de Sevilla (Departamento de Derecho Constitucional y Financiero) desde 1994 a 2005.
DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.	TIPOLOGÍA Consejero externo dominical. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Estrategia e Inversiones. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN Nombrado el 25 de junio de 1988 y reelegido sucesivamente, siendo la última reelección el 4 de abril de 2018. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular de 8.500 acciones, que representan un 0,05% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA Bachiller Superior y Director de Seguridad. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Ninguno. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Ninguna. Jubilado. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur desde junio de 1988. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Directivo en empresa del sector textil y posteriormente empresario en el mismo sector y empresario del sector servicios.
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.	TIPOLOGÍA Consejero externo dominical. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Auditoría. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN 27 de febrero de 2002, 23 de junio de 2007, 5 de mayo de 2012, 1 de abril de 2017. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular de 49.891 acciones, que representan un 0,29% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA Licenciado en Derecho y Antropología Social y Cultural por la Universidad de Granada. Máster en Dirección Comercial por la ICADE –Universidad Pontificia de Comillas– de Madrid Diplomado en Programa de Ata Dirección AD-1 del Instituto Internacional San Telmo de Sevilla. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Consejero de Explotaciones El Cerro, S.A., accionistas significativos de Inmobiliaria del Sur, S.A. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Asesor de empresas. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur desde octubre de 2002. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Docente de formación empresarial en instituciones educativas y empresariales. Empresario en el sector de las telecomunicaciones. Directivo en el sector de áridos y hormigones.
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	OTROS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD	TIPOLOGÍA Consejero externo dominical. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Estrategia e Inversiones. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN D. Salvador fue nombrado consejero el 26 de junio de 2010 y ha sido reelegido

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		<p>sucesivamente, siendo la última reelección el 5 de abril de 2019. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular de 119.546 acciones, que representan un 0,70% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Sevilla OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Administrador único de Balenco Gestión y Logística, S.L.U. Administrador concursal de varias sociedades. Miembro del consejo de administración de IDS Montevilla Residencial, S.A., sociedad del Grupo INSUR. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Ejercicio libre de la profesión de Economista, perteneciente al Colegio de Economistas de Cádiz. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Administrador único de Balenco Gestión y Logística, S.L.U. desde junio de 2005, dedicada, entre otras actividades, a actividades inmobiliarias desde julio de 2005. Miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur desde junio de 2010. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Jefe de Administración de concesionario de automóviles entre 1988 y 1989 (1 año). Director Financiero de la Cooperativa Farmacéutica de Jerez entre 1989 y 2001 (12 años). Miembro del Claustro de Profesores de la Escuela de Negocios de Jerez hasta su extinción. Ejercicio libre de la profesión de Economista en las ramas de Contabilidad, Derecho Financiero y Tributario, Derecho Concursal y perito judicial durante 16 años.</p>
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	OTROS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD	<p>TIPOLOGÍA Consejero externo dominical. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Comisión de Auditoría. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN D. Andrés Claudio fue nombrado consejero el 16 de julio de 2004 y ha sido reelegido sucesivamente, siendo la última reelección el 5 de abril de 2019. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular de 57.997 acciones, representativas del 0,34% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA Licenciado en Derecho / Master en Dirección de Empresas por el Instituto de Empresa / Curso Superior de Dirección Administrativo-Contable. Centro de Estudios Financieros de Madrid / Master en Tributación & Asesoría Fiscal. Centro de Estudios Financieros de Madrid. / Técnico Nivel Básico Prevención de Riesgos Laborales. Mutua Universal de Barcelona. OTROS CARGOS EN SOCIEDADES QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Consejero de la Sociedad "Mediación Bursátil SVB, S.A." ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Director de Administración y Financiero de Abentel Telecomunicaciones, S.A. Director de Administración y Financiero de Abengoa Seapower, S.A. Interlocutor de Prevención de Riesgos Laborales de Abeinsa Ingeniería y Construcción Industrial, S.A. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO N.A. EXPERIENCIA</p>

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		<p>EN OTROS SECTORES Además de las actividades profesionales que desarrolla en la actualidad anteriormente desarrolló su actividad profesional fundamentalmente en las áreas de contabilidad, reporting corporativo, auditoría interna, gestión de sistemas de información, administración y finanzas en diferentes sociedades de Abengoa (S.A. de Instalaciones de Control , Telvent Sistemas y Redes, Telvent Interactiva, Abeinsa Ingeniería y Construcción Industrial, S.A., etc), también perteneció al servicio corporativo de Control de Grupo de Abengoa, S.A. Ha sido miembro del Consejo de Administración de varias sociedades filiales de Abeinsa Ingeniería y Construcción Industrial (Abeinsa Asset Management, S.L. Cogeneración Villaricos, S.A., Iniciativas Hidroeléctricas de Aragón y Cataluña, S.L., Procesos Ecológicos Vilches, S.A.), y apoderado mancomunado de la Sociedad Cogeneración Motril, S.A. (filial de Torraspapel, S.A.).</p>
BON NATURA, S.A.	BON NATURA, S.A.	<p>TIPOLOGÍA Consejero Externo Dominical. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Estrategia e Inversiones. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN D. Luis Alarcón de Francisco es la persona física que representa, desde el 7 de junio de 2017, a Bon Natura, S.A. Fue reelegido por la Junta General de Accionistas de fecha 28 de abril de 2018. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Bon Natura, S.A. es titular de 857.100 acciones, que representan un 5,05% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA Licenciado en ICADE E3 (Derecho por la Universidad de Deusto y Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Pontificia de Comillas). OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Administrador Único de Bon Natura, S.A. Consejero Delegado de PLN Distribución, S.A. Vocal de IDS Los Monteros, S.A. Vocal de IDS Manzanares, S.A. Vicepresidente de IDS Boadilla, S.A. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Empresariales en el sector de la alimentación y distribución. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur desde 2014. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Empresario del sector de la distribución alimentaria.</p>
INCRECISA, S.L.	INCRECISA, S.L.	<p>TIPOLOGÍA Consejero externo dominical. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Estrategia e Inversiones. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN D. Ignacio Ybarra Osborne es la persona física que representa a INCRECISA, S.L., que fue nombrada consejero el 25 de enero de 2002 y reelegida sucesivamente, siendo la última reelección el 1 de abril de 2017. Fue nombrado persona física representante del consejero INCRECISA, S.L. el 23 de marzo</p>

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		<p>de 2009, continuando en esta representación hasta la actualidad. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular de 3.703 acciones, que representa un 0,022% del capital social. Su representada INCRECISA, S.L. titula 1.483.715 acciones, representativas del 8,74% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA Licenciatura de Arquitectura Superior por la Universidad de Sevilla. Especialidad de Edificación en 1999. Diplomado en Programa de Perfeccionamiento Directivo del Instituto Internacional San Telmo de Sevilla en 2011. Titulado como Passivhaus Designer desde Dic 2017. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Miembro en los consejos de administración de FIPFA, S.L., e INCRECISA, S.L. Gerente de la sociedad FIPFA, S.L. y Gerente de la sociedad Reeb LLC, sociedad de inversión en inmuebles comerciales en Estados Unidos. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Trabajo a tiempo completo en AZEVREC, S.A., sociedad familiar dedicada a la explotación de activos inmobiliarios, industriales, residenciales y comerciales y fincas agrícolas de su propiedad. En la actualidad está redactando un proyecto residencial en Portugal, eficiente energéticamente, bajo el concepto estándar Passivhaus (edificio con consumo energético casi nulo). EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Socio colaborador desde 2000 a 2013 en el estudio de arquitectura DEPYA ARQUITECTURA Y GESTION, S.L.P, redactando numerosos proyectos tanto residenciales como terciarios. En la actualidad sólo es socio de dicho estudio. Dirección integral y gerente de una promoción de 12 viviendas en Sevilla. Gestión de varias sociedades dedicadas a la inversión inmobiliaria, especialmente dos años trabajando y residiendo como gerente de una de ellas en Estados Unidos. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Cuatro años de consejero en UTILBOX, S.A., empresa dedicada a la fabricación de moldeados de poliestireno expandido para alimentación y construcción.</p>
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	<p>TIPOLOGÍA Consejero externo dominical. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Estrategia e Inversiones. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN D. Fernando Pumar López es la persona física que representa a INVERSIONES AGRÍCOLAS, INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L., que fue nombrada consejero de la sociedad el 20 de octubre de 2001, siendo reelegida sucesivamente, siendo la fecha de la última reelección el 1 de abril de 2017. Fue designado persona física representante del consejero INVERSIONES AGRÍCOLAS, INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L., el 20 de febrero de 2013, representando a esta sociedad en el Consejo desde dicha fecha hasta la actualidad. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL A título particular es propietario de 105.108 acciones, que representan un</p>

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		<p>0,619% del capital social. Su representada, la sociedad INVERSIONES AGRÍCOLAS, INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L. es titular de 1.804.844 acciones, que representa el 10,63% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA Arquitecto Superior por la Universidad de Sevilla. Diplomado en Alta Dirección de Empresas por el Instituto Internacional San Telmo de Sevilla. Diplomado en Gestión Inmobiliaria por el Instituto El Monte. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Consejero de INVERSIONES AGRÍCOLAS, INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L. Socio Director y Consejero de DEPPYA Arquitectura y Gestión, S.L.P. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Ejercicio libre de la profesión de arquitecto. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Como persona física que representa al consejero INVERSIONES AGRÍCOLAS, INDUSTRIALES Y COMERCIALES S.L, miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur desde febrero de 2013. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Ninguna.</p>
INVERFASUR, S.L.	INVERFASUR, S.L.	<p>TIPOLOGÍA. Consejero externo dominical. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE. Miembro de la Comisión de Estrategia e Inversiones. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN. D. Antonio Román Lozano es la persona física que representa a INVERFASUR, S.L., que fue reelegido por la Junta General de Accionistas de 28 Abril 2018. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL. A título personal es propietario de 699 acciones, que representan el 0,004% del capital social. Su representada, INVERFASUR, S.L. titula 848.628 acciones, que representan el 5% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA. Licenciado en empresariales por Saint Louis University MO. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD. Consejero y secretario de INVERFASUR, S.L. Consejero de SODAGIL1962, S.L. Miembro del consejo de administración de Hacienda La Cartuja, S.L., sociedad del Grupo INSUR. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD. Profesional libre de marketing y publicidad. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO. Desde Septiembre 1994 hasta 2010 ha trabajado en el departamento comercial del grupo DTM (revista y portal inmobiliario tucasa.com). Miembro del consejo de administración de Inmobiliaria del Sur desde febrero de 2010. Socio fundador QUINTAPLANTA, S.L. Septiembre 2017. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES. Trabajó en la Caja de ahorros de Granada durante los años 1993 y 1994. Socio fundador en 1997 de la empresa de servicios IMASUR, S.L. Socio fundador en 2007 la de la sociedad FIGURASUR, S.L.</p>
MENEZPLA, S.L.	MENEZPLA, S.L.	<p>TIPOLOGIA Consejero externo dominical. Vicepresidente del Consejo. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión</p>

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		<p>de Estrategia e Inversiones y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN D. Esteban Jiménez Planas es la persona física que representa a MENEZPLA, S.L. que fue nombrada Consejero dominical de la sociedad, por cooptación el 28 de enero de 2005, ratificado por la Junta General el 18 de junio de 2005. Desde esa fecha ha sido reelegida sucesivamente, siendo la última reelección el 5 de abril de 2019. Con anterioridad, desde el 27 de junio de 1992, D. Esteban Jiménez Planas desempeño el cargo de consejero dominical. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL MENEZPLA, S.L. es titular de 864.088 acciones, que representan un 5,09% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA Ingeniero Industrial por la Universidad de Sevilla. 1988. Master en Dirección de Empresas por el Instituto de Empresa. 1989. Diplomado en Alta Dirección por el Instituto Internacional San Telmo. 1996. Diplomado en Programa de Desarrollo Académico. Instituto Internacional San Telmo. 2010. Diplomado en Alta Dirección de Empresas de la Cadena Alimentaria (ADECA) por el Instituto Internacional San Telmo. 2016. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Presidente del Consejo de Administración de MENEZPLA, S.L. Miembro de los Consejos de Administración de Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A., Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. e IDS Madrid Manzanares, S.A., sociedades participadas por Inmobiliaria del Sur, S.A. Es Socio Director de Actisur, Actuaciones Empresariales S.L. Es miembro del Claustro de Profesores del Instituto Internacional San Telmo. Es miembro del Consejo Consultivo del Centro PYMEX (Centro de Excelencia de la PYME) del Instituto Internacional San Telmo. Es vocal de la Delegación en Andalucía del Instituto Español de Analistas Financieros (IEAF). A través de su actividad profesional, suele participar en varios comités de dirección y de estrategia. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Desde 2003 es Asesor Externo de Empresas, especializado en el Análisis Estratégico y en Análisis Financiero. En sus más de 25 años de experiencia en gestión empresarial ha participado en más de 40 proyectos empresariales. Ha contribuido en más de 10 empresas en su planificación estratégica de internacionalización y en más de 20 en su gestión para resolver problemas financieros. Ha participado en la creación o en el desarrollo del comité de dirección o consejo de administración en unas 20 empresas. Desde el año 2006 es miembro del claustro de profesores del Instituto Internacional San Telmo, siendo Profesor del Área de Finanzas y de Internacionalización de Empresas, impartiendo sesiones de Finanzas Operativas, de Finanzas Internacionales y de</p>

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		<p>Internacionalización. Es autor de varios Casos Prácticos y Notas Técnicas. Es autor del Libro "¿Cómo conquistar el mundo desde mi empresa?". EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur desde octubre de 1992. Fue miembro del Consejo de Administración de Aljarafe, S.A., empresa familiar de alquiler de inmuebles desde 1982 hasta 1992. Partícipe de dos sociedades del sector de la promoción inmobiliaria hasta 1990. En la actualidad es accionista y administrador de una sociedad familiar de alquiler de inmuebles. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Desde 1989 hasta 2003 ha sido Gerente de varias empresas en sectores Industrial, Agroalimentario y Distribución, con responsabilidades Financieras, Comerciales e Industriales. Desarrollo de redes comerciales en España, Francia, Alemania. Desarrollo de instalaciones Industriales en España y Francia. Miembro del Consejo de Administración/Comité de Dirección</p>
DOÑA CANDELAS ARRANZ PUMAR	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.	<p>TIPOLOGÍA Consejera externa dominical. FECHA DE NOMBRAMIENTO Doña Candelas fue nombrada consejera el 5 de abril de 2019. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular de 91.814 acciones que representan un 0,54% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA Licenciada en Derecho por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE E3). Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE E3). Funcionaria del Cuerpo Superior de Sistemas y Tecnologías de la Información de la Administración del Estado. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Hasta julio de 2019, Subdirectora General Adjunta de Planificación y Coordinación Informática en la Agencia Estatal de Administración Tributaria. Jubilada actualmente. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Proyecto Esperanza Adoratrices para atención integral a mujeres víctimas de trata.</p>

Número total de consejeros dominicales	11
% sobre el total del consejo	73,33

Los siguientes consejeros han sido nombrados por los siguientes accionistas:

- 1) Don Prudencio Hoyos-Limón Pumar: este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A., Doña Gloria Pumar Mariño y Hnos. Hoyos-Limón Pumar.
- 2) Don Augusto Sequeiros Pumar: este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A., Doña María Pumar Mariño y Agusma 2005, S.L.

- 3) Don Salvador Granell Balén: este consejero ha sido propuesto por Doña María Victoria Balén Bejarano, Doña María Jesús Granell Balén, Don José María Granell Balén, Doña María Victoria Granell Balén, Don Jaime Granell Balén, Don Ignacio Granell Balén, Doña Fátima Granell Balén y Don Salvador Granell Viñoles.

- 4) Don Andrés Claudio Fernández Romero: este consejero ha sido propuesto por Don Carlos Fernández González, Don Claudio Fernández Romero, Doña Blanca Fernández Romero, Don Javier Fernández Romero, Don Carlos Fernández Romero y Mediación Bursátil, S.V.B., S.A.
5) Doña Candelas Arranz Pumar: este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A. y Doña Carmen Pumar Mariño.
6) Don José Manuel Pumar López: este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A. e Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L.

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	<p>TIPOLOGÍA Consejero independiente. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Auditoría y Presidente de la misma. Miembro de la Comisión de Nombramiento y Retribuciones. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN Nombramiento por cooptación el 15 de noviembre de 2012 ratificado por la Junta General de Accionistas de 24 de abril de 2013 y reelegido por la Junta General de Accionistas el 28 de abril de 2018. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular de 20.000 acciones, que representan un 0,118% del capital social. FORMACIÓN ACADÉMICA Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales, Rama de Empresa por la Universidad Complutense de Madrid. Auditor de Cuentas: Miembro del Registro Oficial de Auditores de Cuentas- R.O.A.C., Miembro del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España, Miembro del Registro de Economistas Auditores- R.E.A. Diplomado en los Programas de Ata Dirección AD 1 y Alta Dirección de Empresas Líderes ADEL del Instituto Internacional San Telmo de Sevilla. Ha realizado numerosos cursos de especialización en diversas instituciones como INSEAD, etc. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Miembro del Consejo de Administración de Ayesa Inversiones, S.A., sociedad cabecera del Grupo Ayesa. Miembro del consejo de administración de IDS Residencial Los Monteros, S.L., sociedad del Grupo INSUR. Presidente del Consejo de Administración de Seghersa Proyectos, S.L., sociedad familiar de arrendamiento de inmuebles. Miembro del Consejo Asesor de Andalucía Inmobiliaria, revista especializada del sector inmobiliario. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Asesor del Consejo de Administración de Martin Casillas, S.L., sociedad que opera en el sector de construcción y de concesiones. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. desde noviembre de 2012. Especialización en el Sector Inmobiliario en su ejercicio profesional como auditor y consultor durante 33 años. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Ejerció su carrera profesional en Deloitte (antes Arthur Andersen) durante 33 años, siendo nombrado Gerente de la Firma en 1982, y Socio en 1988, habiendo sido Socio-Director de Arthur Andersen y Deloitte en Andalucía y Extremadura desde 1996 a 2009, ambos inclusive.</p>
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	<p>TIPOLOGÍA Consejero Independiente. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y presidente de la misma. Miembro de la Comisión de Auditoría. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN Nombrado Consejero Independiente el 7 de junio de 2014, y reelegido por la Junta General de Accionista de fecha 28 de abril de 2018. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular de 20 acciones. FORMACIÓN ACADÉMICA Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Sevilla. Doctor en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Sevilla. OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Patrono de la Fundación Cajazol. Presidente de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento de EMASESA. Miembro del Consejo de Administración de IDS Boadilla Garden Residencial, S.A., sociedad participada por Inmobiliaria del Sur, S.A. ACTIVIDADES PROFESIONALES QUE DESARROLLA EN LA ACTUALIDAD Catedrático de la Universidad de Sevilla EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur desde octubre de 2014. Fue consejero de la empresa Alcalá Innova, S.A.,</p>

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
	que entre otras actividades realizaba la promoción y venta de naves industriales. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Presidente de Parque Isla Mágica, S.A., dedicada al sector de los parques temáticos, desde 2003 a 2010. Consejero de Alestis, empresa del sector aeronáutico, desde 2009 a 2013.
DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND	<p>TIPOLOGÍA Consejera Independiente. Consejera Coordinadora. COMISIONES A LAS QUE PERTENECE Miembro de la Comisión de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. FECHAS DE NOMBRAMIENTO Y REELECCIÓN Nombrada Consejera Independiente por la Junta General de Accionistas de fecha 28 de abril de 2018. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL SOCIAL Es titular de 80 acciones. FORMACIÓN ACADÉMICA Doctora en Ciencias Económicas y Empresariales (con mención internacional) por la Universidad de Sevilla (2012-2016). MBA – Master of Business Administration por IESE Business School, Universidad de Navarra, Barcelona (1989-1991). BBA – Diploma en Marketing Internacional de la Escuela Alemana de Comercio Internacional en Bremen, y por BI- The Norwegian Business School, Oslo, Norway (1983-1985) BBA – Bachelor of Business Administration - Trondheim Business School, NTNU University, Trondheim, Norway, (1981-1983). OTROS CARGOS QUE OCUPA EN LA ACTUALIDAD Cónsul Honorario de Noruega para Sevilla, Huelva, Córdoba, Jaén, Badajoz y Cáceres. Miembro del Consejo Rector de la Agencia IDEA de la Consejería de Economía, Conocimiento, Empresas y Universidad de la Junta de Andalucía. Miembro del Consejo de Administración de IDS Medina Azahara Residencial, S.A., sociedad del Grupo INSUR. Vocal en el Consejo de la Ruta del Vino, La Ruta del Vino y el Brandy de Jerez, Jerez de la Frontera. EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO Miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur desde abril de 2018. EXPERIENCIA EN OTROS SECTORES Docente en el Instituto Internacional San Telmo, Sevilla (2002-2019). Profesora invitada en Timoney Leadership Institute, Dublin, Irlanda, y Profesora invitada en Elis Corporate School, Roma, Italia. Fundadora y Directora Académica y Ejecutiva de la Cátedra Mujer, Empresa y Sociedad del Instituto Internacional San Telmo, Sevilla (2016-2019), y Responsable de Proyectos Internacionales (2008-2019). Miembro del Steering Committee for Executive Education, EFMD – European Foundation for management development, Bélgica (2012-2019), y Miembro del Jurado del Concurso de Escritura de Casos EiP, Excellence in Practice Awards, EFMD, Bélgica (2012-2016). Co-fundadora, empresaria y administradora general de MARCO DIVINO (2006-2019), HAMA IBERIA, (2003-2008) y FORMAKTIVA (1995-2002). Representante del IESE, en GMAC – Graduate Management Admission Council, en EE.UU. (2000-2002). Directora del Departamento del Máster en Dirección de Empresas, MBA, reportando al Vocal del Consejo de Dirección de los Programas Masters del IESE, del IESE Business School, Universidad de Navarra, Barcelona (1998-2002). Miembro del Consejo de la Fundación y Co-responsable de dirigir su Programa “MBA para el desarrollo”, de la Fundación CODESPA, Barcelona (1992-1998). Representante de EADA, IESE y IIST, en AEDE – Asociación Española de Escuelas de Economía y Dirección de Empresas (1992-2004). Profesora full-time de Dirección de Personas en EADA – Escuela de Alta Dirección y Administración, Barcelona (1992-1998) y Profesora part-time de Dirección de Personas en la Universidad de Girona, Girona (1992-1998). Directora de los Programas Máster y Dirección General reportando al Director General de EADA, Escuela de Alta Dirección y Administración, Barcelona (1992-1998). Responsable de Acogida, Alojamiento y Protocolo (Familia Paralímpica), en el Comité Organizador Olímpico BCN 92, COOB’92, Barcelona (1991-1992). Proyecto de investigación en Fundación Carvajal (ONG), Cali, Colombia (1990). Responsable del desarrollo del departamento</p>

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación social del consejero	Perfil
	dedicado a la captación de empresas del mercado de EEUU, en The Norwegian Tourist Board, New York (Organización Estatal), EE.UU. (1988). Directora de Marketing en Scandinavian Travel Gallery, empresa de turismo en Noruega (1986-1988).

Número total de consejeros independientes	3
% sobre el total del consejo	20,00

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	Nada que señalar.	Nada que señalar.
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	Nada que señalar.	Nada que señalar.
DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND	Nada que señalar.	Nada que señalar.

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
Sin datos			

Número total de otros consejeros externos	N.A.
% sobre el total del consejo	N.A.

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

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
Sin datos			

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras al cierre de los últimos 4 ejercicios, así como la categoría de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00
Dominicales	1				9,09	0,00	0,00	0,00
Independientes	1	1			33,33	33,33	0,00	0,00
Otras Externas					0,00	0,00	0,00	0,00
Total	2	1			13,33	6,67	0,00	0,00

C.1.5 Indique si la sociedad cuenta con políticas de diversidad en relación con el consejo de administración de la empresa por lo que respecta a cuestiones como, por ejemplo, la edad, el género, la discapacidad, o la formación y experiencia profesionales. Las entidades pequeñas y medianas, de acuerdo con la definición contenida en la Ley de Auditoría de Cuentas, tendrán que informar, como mínimo, de la política que tengan establecida en relación con la diversidad de género.

- Sí
 No
 Políticas parciales

En caso afirmativo, describa estas políticas de diversidad, sus objetivos, las medidas y la forma en que se ha aplicado y sus resultados en el ejercicio. También se deberán indicar las medidas concretas adoptadas por el consejo de administración y la comisión de nombramientos y retribuciones para conseguir una presencia equilibrada y diversa de consejeros.

En caso de que la sociedad no aplique una política de diversidad, explique las razones por las cuales no lo hace.

Descripción de las políticas, objetivos, medidas y forma en que se han aplicado, así como los resultados obtenidos

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha efectuado un profundo estudio sobre la dimensión del consejo, su composición, edad y antigüedad en el cargo, formación y experiencia de sus miembros, composición de las comisiones, a fin de que se tengan en cuenta en la elección de los Consejeros. Entre ellas, especialmente, las políticas de diversidad. La Comisión instó al Presidente del Consejo a comunicar a los accionistas significativos que tuvieran presente en las renovaciones o designaciones de Consejeros la diversidad de género.

En el ejercicio 2019, como continuación de acciones impulsadas por la Comisión y asumidas por el Consejo, se informó favorablemente la designación de una nueva Consejera dominical, con una formación y experiencia distinta a la de los actuales miembros, que fue nombrada en la Junta General de la Sociedad celebrada el 5 de abril de 2019.

- C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y que la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado y que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres:

Explicación de las medidas

En el ejercicio 2019 el Consejo de Administración ha estado formado por 15 consejeros, de los cuales 14 de género masculino hasta el 5 de abril de 2019 y desde esta fecha 13 hombres y 2 mujeres, de ellos 11 dominicales (diez hombres y una mujer) y 3 independientes (dos hombres y una mujer). Respecto a los 11 consejeros dominicales, nombrados por accionistas con participaciones significativas en el capital social, la Comisión de Nombramientos se ha dirigido al Presidente del Consejo de Administración para que traslade a los accionistas significativos que en la elección de la persona que lo represente no exista sesgo alguno que dificulte u obstaculice la elección de consejeras. La Junta General de Accionistas celebrada el 5 de abril de 2019 nombró a una consejera dominical. En ocasiones han formado parte del Consejo tres consejeras dominicales. En cuanto a los consejeros independientes (actualmente 3), la Comisión, ante la vacante de un consejero independiente en el ejercicio 2018 restringió la búsqueda de candidatos para su sustitución al género femenino. El procedimiento de selección de consejeros independientes no adolece de sesgo alguno que dificulte u obstaculice la selección de consejeras.

Quando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

No hay obligación de cumplimentar este apartado al no cumplirse la recomendación 14.

- C.1.7 Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

No hay obligación de cumplimentar este apartado al no cumplirse la recomendación 14.

- C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Nombre o denominación social del accionista	Justificación
Sin datos	

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

- Sí
 No

C.1.9 Indique, en el caso de que existan, los poderes y las facultades delegadas por el consejo de administración en consejeros o en comisiones del consejo:

Nombre o denominación social del consejero o comisión	Breve descripción
RICARDO PUMAR LOPEZ	El presidente tiene delegadas unas concretas facultades, conforme acuerdo del Consejo de Administración de fecha 9 de abril de 2016, inscrito en el Registro Mercantil, que en síntesis son las siguientes: - Facultades de representación general ante organismos y juzgados y tribunales. - Facultades de administración general de los bienes, derechos y negocios de la Sociedad. - Facultades de disposición. - Facultades de representación bancaria y bursátil. - Facultades en materia de personal. - Facultades de gestión asociativa. - Quedan reservadas al Consejo las de enajenación de los inmuebles y nuevas inversiones o desinversiones en activos fijos y endeudamiento con garantías, por importe todas ellas superiores a 1 millón de euros, el endeudamiento sin garantías por importe superior a 6 millones de euros; la selección y aprobación de contratos de obras por importe superior a 1 millón de euros, presupuestos y sus modificaciones siempre que exceda del 8% del importe general; creación de nuevas ramas de actividad. Y a la Junta General quedan reservadas cualquier operación de aval o afianzamiento a terceros.

C.1.10 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores, representantes de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	URBANISMO CONCERTADO, S.A.	VICEPRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS PALMERA RESIDENCIAL, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS MADRID MANZANARES, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS MEDINA AZAHARA RESIDENCIAL, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	MOSAICO DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A.	CONSEJERO	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	DESARROLLOS METROPOLITANOS DEL SUR, S.L.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A.	CONSEJERO	NO
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	IDS BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL, S.A.	CONSEJERO	NO
BON NATURA, S.A.	IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A.	CONSEJERO	NO
BON NATURA, S.A.	IDS MADRID MANZANARES, S.A.	CONSEJERO	NO
BON NATURA, S.A.	IDS BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL, S.A.	CONSEJERO	NO
MENEZPLA, S.L.	IDS MADRID MANZANARES, S.A.	CONSEJERO	NO
MENEZPLA, S.L.	MOSAICO DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A.	CONSEJERO	NO
MENEZPLA, S.L.	DESARROLLOS METROPOLITANOS DEL SUR, S.L.	CONSEJERO	NO
DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND	IDS MEDINA AZAHARA RESIDENCIAL, S.A.	CONSEJERA	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS MONTEVILLA RESIDENCIAL, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	NO
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	IDS MONTEVILLA RESIDENCIAL, S.A.	CONSEJERO	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	HACIENDA LA CARTUJA, S.L.	PRESIDENTE	NO

C.1.11 Detalle, en su caso, los consejeros o representantes de consejeros personas jurídicas de su sociedad, que sean miembros del consejo de administración o representantes de consejeros personas jurídicas de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
Sin datos		

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

- Sí
 No

Explicación de las reglas e identificación del documento donde se regula

El artículo 26 del Reglamento del Consejo indica 'Los consejeros deberán informar a la Comisión de Nombramientos y retribuciones de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida al cargo. Cada consejero no podrá pertenecer a más de cinco Consejos de Administración, excluidos los de sociedades del propio grupo y sociedades patrimoniales del consejero o de sus familiares cercanos.'

C.1.13 Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes:

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	848
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	

La remuneración que aparece recogida en el apartado "Remuneración del Consejo de Administración" por importe de 848 miles de euros se corresponde a:

- (i) La remuneración por importe de 263 miles de euros correspondiente al Presidente del Consejo por el desempeño de sus funciones como Consejero Ejecutivo.
- (ii) La remuneración fija de los consejeros en su condición de tales por importe de 270 miles de euros, conforme a lo establecido en el artículo 51 de los Estatutos Sociales.
- (iii) La retribución fija a determinados consejeros por su mayor dedicación y responsabilidad y ostentar algún cargo en el seno del Consejo o en alguna de sus Comisiones (Vicepresidente, Presidentes de las Comisiones de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones y Consejero Coordinador) por importe de 52 miles de euros.
- (iv) Las dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y Comisiones de Inmobiliaria del Sur, S.A. y a los Consejos de Administración de las sociedades del Grupo por importe de 263 miles de euros.

C.1.14 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s
DON FRANCISCO PUMAR LÓPEZ	DIRECTOR GENERAL
Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	227

C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí
 No

C.1.16 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

La selección de consejeros dominicales se hace a propuesta del accionista significativo al que representa y en el caso de consejeros independientes a propuesta presentada a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones por cualquier accionista o consejero, dicha Comisión valora los candidatos presentados en función de su perfil, experiencia y requerimientos para el cargo y propone al que considera más idóneo para el mismo.

El nombramiento de consejeros se aprueba por el Consejo a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en el caso de consejeros independientes y previo informe de dicha Comisión en caso de los restantes consejeros y se eleva por el Consejo de Administración a la Junta General de Accionistas.

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

El Consejo en pleno efectúa una vez al año una evaluación de la eficacia de la actuación del propio Consejo y de sus Comisiones, previo informe que éstas le elevan y asimismo, el desempeño del Presidente y primer ejecutivo de la compañía, del Vicepresidente, de los Presidentes de las comisiones de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones y de la Consejera Coordinadora, previo informes de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

A la propuesta de reelección de cualquier consejero se acompaña un informe justificativo del Consejo en el que se valora la competencia, experiencia y méritos del candidato cuya reelección se propone a la Junta General. Asimismo, la propuesta de reelección de cualquier consejero no independiente va precedida, además, de informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

En cuanto al cese o remoción de los consejeros está regulado en el art. 17 del Reglamento del Consejo, cuyo texto literal se incluye en el Apartado C.1.19 siguiente.

C.1.17 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

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

Como resultado de las evaluaciones realizadas en los ejercicios anteriores sobre el funcionamiento y la actividad desarrollada por el Consejo y sus comisiones, así como el desempeño del Presidente del Consejo, en su condición de tal, del Vicepresidente y del Secretario durante el ejercicio 2019 se han puesto en práctica las siguientes acciones, en aras de mejorar el desarrollo de las actividades del Consejo:

1º Se ha elaborado un informe con información económico-financiera y de negocio que se pone a disposición de los consejeros con una antelación mínima de siete días a la reunión del Consejo y que se actualiza hasta la celebración del mismo.

2º Se ha puesto a disposición de los Consejeros el resto de documentación con mayor antelación.

3º Las sesiones del Consejo se han desarrollado de forma más estructurada y eficaz, gracias a la anticipación de la información y propuestas sobre algunos temas a tratar, dedicándose cada vez más al seguimiento y análisis de la situación de las operaciones, así como en el estudio de inversiones y aspectos estratégicos.

Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto del funcionamiento y la composición del consejo y de sus comisiones y cualquier otra área o aspecto que haya sido objeto de evaluación.

Descripción proceso de evaluación y áreas evaluadas

Las áreas evaluadas por el Consejo de Administración respecto de su funcionamiento han sido:

1. Composición y organización del Consejo.
2. Reuniones del Consejo y desarrollo de las mismas.
3. Actuaciones llevadas a cabo en el ejercicio de las funciones que le corresponden:
 - a) Aprobación Plan Estratégico y del Presupuesto.
 - b) Política de inversión y financiación de la Sociedad.
 - c) Estrategia del grupo de sociedades.
 - d) Organización interna de la sociedad.
 - e) Control y supervisión de los Altos Directivos y su retribución.
 - f) Gobierno corporativo.
 - g) Política de control y gestión de riesgos.

C.1.18 Desglose, en aquellos ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

No hay obligación de cumplimentar esta apartado al no cumplirse la recomendación 36.

C.1.19 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Se encuentran especificados en el artículo 17 del Reglamento del Consejo de Administración, cuyo texto íntegro es el siguiente:

ARTÍCULO 17. CESE DE CONSEJEROS

La separación de los Consejeros podrá ser acordada en cualquier momento por la Junta General de Accionistas. Los consejeros cesarán en su cargo cuando alcancen la edad de 70 años, cese que se hará efectivo en la primera reunión que celebre el Consejo de Administración.

En cualquier caso, el nombramiento de los administradores caducará cuando vencido el plazo para el que hayan sido nombrados, se haya celebrado Junta General o haya transcurrido el plazo para la celebración de la Junta que ha de resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.

Los Consejeros deberán cesar en los casos siguientes:

- a) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- b) En los supuestos en que su permanencia en el Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del mismo o al crédito y reputación de la Sociedad en el mercado, o pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad.

Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión en los casos siguientes:

- a) Cuando, en caso de tratarse de Consejeros Ejecutivos, cesen en los puestos a los que estuviese asociado su nombramiento como Consejero.
- b) En el caso de consejeros dominicales, cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial, o en el número que corresponda cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

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

Si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el art. 213.1 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y a la vista de sus circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y de todo ello el Consejo de Administración deberá dar cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

El Consejo de Administración no podrá proponer el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo, incurrido en alguna de las circunstancias que le impiden tener la condición de independiente. También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones y otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo de Administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad entre los consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos.

C.1.20 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

- Sí
- No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.21 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración:

- Sí
- No

C.1.22 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

- Sí
- No

	Edad límite
Presidente	N.A.
Consejero delegado	N.A.
Consejero	70

C.1.23 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

[] Sí
[✓] No

C.1.24 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración en favor de otros consejeros, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

Según lo establecido en el artículo 23 del Reglamento del Consejo de Administración los consejeros podrán delegar su representación por escrito a favor de otro consejero, pudiendo un mismo consejero ostentar varias representaciones. El consejero representado deberá otorgar la representación con instrucciones. Los consejeros no ejecutivos solo podrán hacerlo a favor de otro consejero no ejecutivo.

C.1.25 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	11
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo:

Número de reuniones	2
---------------------	---

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

Número de reuniones de COMISIÓN DE AUDITORÍA	8
Número de reuniones de COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES	8
Número de reuniones de COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	4

En el ejercicio de sus funciones la consejera coordinadora se ha reunido con diferentes miembros del Consejo de Administración sin la presencia del Consejero Ejecutivo.

C.1.26 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	11
---	----

% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	99,39
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	10
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	99,39

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

Sí
 No

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

Las Cuentas Anuales tanto individuales como consolidadas que se presentan para su formulación al Consejo de Administración no se encuentran certificadas por ninguna persona. No obstante, la Comisión de Auditoría tiene la función de supervisar que las Cuentas Anuales que se formulan, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se hayan elaborado siguiendo los principios y normas contables vigentes.

C.1.28 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

Esta función se lleva a cabo por la Comisión de Auditoría. Entre las funciones de esta Comisión se encuentra la de analizar y evaluar las discrepancias entre la Dirección de la Sociedad y los Auditores en relación con los principios y normas contables aplicados en la elaboración de los estados financieros, a fin de obtener una conclusión y evitar que tanto las Cuentas Anuales individuales como consolidadas se presenten con salvedades en el informe de auditoría.

C.1.29 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí
 No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON RICARDO ASTORGA MORANO	

C.1.30 Indique los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, así como, si los hubiera, los mecanismos para preservar la independencia de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación, incluyendo cómo se han implementado en la práctica las previsiones legales.

El artículo 39 del Reglamento del Consejo señala a la Comisión de Auditoría como órgano que establecerá una relación de carácter objetivo, profesional y continuo con el auditor externo de la sociedad nombrado por la Junta General; respetará la independencia del mismo, y dispondrá que se le facilite toda la información necesaria.

Por su parte el artículo 3 del Reglamento de la Comisión de Auditoría establece entre sus funciones las de:

- (i) Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor de cuentas, responsabilizándose del proceso de selección, de conformidad con lo previsto en los artículos 16, apartados 2, 3 y 5, y 17.5 del Reglamento (UE) n.º 537/2014, de 16 de abril, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su calidad e independencia en el ejercicio de sus funciones;
- (ii) Supervisar que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido;
- (iii) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado;
- (iv) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia;
- (v) Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan suponer amenaza para su independencia, para su examen por la Comisión, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, y, cuando proceda, la autorización de los servicios distintos de los prohibidos, en los términos contemplados en los artículos 5, apartado 4, y 6.2.b) del Reglamento (UE) n.º 537/2014, de 16 de abril, y en lo previsto en la Sección 3.ª del Capítulo IV del Título I de la Ley de Auditoría de Cuentas, sobre el régimen de independencia, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría.

En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la entidad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a éste, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas;

(vi) Emitir, anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre si la independencia del auditor de cuentas o sociedades de auditoría resulta comprometida.

Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración motivada de la prestación de todos y cada uno de los servicios adicionales a que hace referencia el apartado anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.

Igualmente, se mantienen unas relaciones de carácter objetivo, profesionales y de independencia con analistas financieros, bancos de inversión y agencias de calificación, en su caso. La contratación de estos profesionales se realiza siguiendo un procedimiento que garantiza su independencia y autonomía.

C.1.31 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

- Sí
- No

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

- Sí
- No

C.1.32 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

- Sí
- No

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Sí
 No

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	21	21

	Individuales	Consolidadas
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	58,33	58,33

C.1.35 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí
 No

Detalle del procedimiento

La convocatoria del Consejo se incorpora a la intranet, por indicación del Presidente, previa comunicación por correo electrónico a todos los consejeros, con una antelación mínima de 5 días de la fecha de reunión, expresando en la misma los asuntos que componen el orden del día (artículo 38 de los Estatutos Sociales).
Junto con la convocatoria de la reunión se pone a disposición de cada consejero la documentación necesaria sobre los puntos a tratar en el orden del día.
El consejero, aparte de la información que reciba en el desarrollo de las sesiones, tendrá en todo momento derecho a informarse sobre cualquier aspecto de la sociedad, a examinar sus libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y a inspeccionar sus instalaciones (artículo 24 del Reglamento del Consejo).
Con el fin de no perturbar la gestión ordinaria de la Sociedad, aquella información la canalizará a través del Presidente y, en su caso, del Secretario del Consejo, que le facilitarán directamente la información, ofreciéndole los interlocutores apropiados y adoptando medidas que puedan facilitar in situ las diligencias de examen e inspección deseadas (artículo 24 del Reglamento del Consejo).

C.1.36 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí
 No

Explique las reglas

Los consejeros deberán cesar en su cargo en los supuestos en que su permanencia en el Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del mismo o al crédito y reputación de la Sociedad en el mercado, o pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad (artículo 17 del Reglamento del Consejo). Los consejeros deberán informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como investigados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. Si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por algunos de los delitos señalados en el art. 213.1 de la Ley Sociedades de Capital, el Consejo examinará si procede o no que el consejero continúe en el cargo. Y de todo ello el Consejo de Administración deberá dar cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

C.1.37 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

[] Sí
[√] No

C.1.38 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

Nada que señalar.

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Numero de beneficiarios	2
Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
Presidente Ejecutivo y Director General	Para los casos de cese o despido improcedente tanto del Presidente Ejecutivo como del Director General, los respectivos contratos incluyen cláusulas de indemnización que se establecen entre una anualidad y dos anualidades en función del periodo de permanencia previo al cese o despido improcedente. Esta anualidad se calculará por promedio de la retribución de los tres años anteriores al cese o despido improcedente.

Indique si más allá de en los supuestos previstos por la normativa estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	√	

	Si	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	√	

C.2. Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

COMISIÓN DE AUDITORÍA		
Nombre	Cargo	Categoría
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	PRESIDENTE	Independiente
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	VOCAL	Independiente
DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND	VOCAL	Independiente
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	VOCAL	Dominical
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	40,00
% de consejeros independientes	60,00
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

Según establece el artículo 3 FUNCIONES del Reglamento de la Comisión de Auditoría, constituye el ámbito de las funciones de la Comisión:

1. Supervisar la suficiencia, adecuación y eficaz funcionamiento de los sistemas de control interno, de modo que quede asegurada, por un lado, la corrección, fiabilidad, suficiencia y claridad de los estados financieros de la Sociedad y de su Grupo contenidos en las cuentas anuales y en todas las informaciones periódicas suministradas a los organismos reguladores;
2. Vigilar el cumplimiento de la normativa aplicable en asuntos relacionados con la prevención de delitos y el blanqueo de capitales, conductas en los mercados de valores, protección de datos y alcance de las actuaciones del Grupo en materia de competencia, así como que los requerimientos de información o actuación que hicieren los organismos reguladores sobre esas materias son atendidos adecuadamente en tiempo y forma;
3. Asegurarse de que los Códigos Éticos y de Conducta internos y ante los mercados de valores, y las reglas de gobierno corporativo, cumplen las exigencias normativas y son adecuados para la Sociedad, así como velar por su cumplimiento.
4. Supervisar directamente el cumplimiento de la política de control y gestión de riesgos de la Sociedad, financieros y no financieros, a los que se enfrenta la misma.

Las funciones de la Comisión serán ejercidas por ésta respecto a la Sociedad, y a las sociedades participadas de la misma que integran su Grupo de sociedades, de conformidad con lo previsto en el artículo 42 del Código de Comercio.

Las normas de funcionamiento de la Comisión de Auditoría están incluidas en el capítulo IV "Normas de Funcionamiento" del Reglamento de la Comisión de Auditoría. El citado reglamento se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. (www.grupoinsur.com).

Las principales actuaciones de la Comisión en el ejercicio 2019 se encuentran resumidas en el Informe de Actuación de la Comisión de Auditoría. El citado informe se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. (www.grupoinsur.com).

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombres de los consejeros con experiencia	DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ / DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ / DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND / DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	04/05/2018

COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES		
Nombre	Cargo	Categoría
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	PRESIDENTE	Ejecutivo
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	VOCAL	Dominical
BON NATURA, S.A.	VOCAL	Dominical
INCRECISA, S.L.	VOCAL	Dominical
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	VOCAL	Dominical
INVERFASUR, S.L.	VOCAL	Dominical
MENEZPLA, S.L.	VOCAL	Dominical
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	VOCAL	Dominical
DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	11,11
% de consejeros dominicales	88,89
% de consejeros independientes	0,00
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

Según establece el artículo 35 del Reglamento del Consejo de Administración esta Comisión, de carácter consultivo e informativo, tendrá como función emitir informes y propuestas al Consejo de Administración sobre todas aquellas decisiones estratégicas, inversiones y desinversiones que sean de relevancia para la Sociedad o para el grupo, valorando su adecuación al presupuesto y planes estratégicos. Las reglas de funcionamiento de la Comisión de Estrategia e Inversiones aparecen en el artículo 35 del Reglamento del Consejo de Administración. El citado reglamento se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. (www.grupoinsur.com).

En cumplimiento de las funciones que tiene encomendadas por el Reglamento del Consejo de Administración, las actuaciones más importantes realizadas por la Comisión de Estrategia e Inversiones durante el ejercicio 2019 han sido las siguientes:

- 1º.- Análisis y evaluación del presupuesto del ejercicio 2020 y su adecuación al Plan Estratégico 2016-2020 y seguimiento del grado de cumplimiento del ejercicio corriente, proponiendo las medidas correctoras correspondientes.
- 2º.- Análisis y evaluación de los distintos proyectos de inversión presentados por la Dirección, informando al Consejo sobre su idoneidad y adecuación al Plan Estratégico.
- 3º.- Análisis y evaluación de las distintas propuestas de constitución de negocios conjuntos con terceros, informando al Consejo sobre su idoneidad y adecuación al Plan Estratégico.

Las principales actuaciones de la Comisión en el ejercicio 2019 se encuentran resumidas en el Informe de Actuación de la Comisión de Estrategia e Inversiones. El citado informe se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. (www.grupoinsur.com).

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES		
Nombre	Cargo	Categoría
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	PRESIDENTE	Independiente
MENEZPLA, S.L.	VOCAL	Dominical
DOÑA BRITA HEKTOEN WERGELAND	VOCAL	Independiente
DOÑA CANDELAS ARRANZ PUMAR	VOCAL	Dominical
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	40,00
% de consejeros independientes	60,00
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

Según establecen los artículos 47 de los Estatutos Sociales y 34 del Reglamento del Consejo de Administración constituyen las competencias mínimas de esta Comisión:

- Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.
- Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.
- Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General.
- Informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General.
- Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.
- Examinar y organizar la sucesión del presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo de Administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.
- Proponer al Consejo de Administración la política de retribuciones de los consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo, de comisiones ejecutivas o de consejeros delegados, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los consejeros ejecutivos, velando por su observancia.
- Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad. Revisar la política de remuneraciones aplicadas a los Consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la Sociedad.
- Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe sobre remuneraciones de los Consejeros.
- Supervisar el cumplimiento de la política de responsabilidad social corporativa.
- Supervisar la estrategia de comunicación y relación con los accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.

Las reglas de funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones aparecen en el artículo 34 del Reglamento del Consejo de Administración. El citado reglamento se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. (www.grupoinsur.com). El 28 de junio de 2019 se ha aprobado el Reglamento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ajustado a la guía técnica que sobre el funcionamiento de las mismas ha publicado la Comisión Nacional del Mercado de Valores. El citado Reglamento se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. (www.grupoinsur.com)

Las principales actuaciones de la Comisión en el ejercicio 2019 se encuentran resumidas en el Informe de Actuación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El citado informe se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. (www.grupoinsur.com).

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2019		Ejercicio 2018		Ejercicio 2017		Ejercicio 2016	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISIÓN DE AUDITORÍA	1	20,00	1	20,00	0	0,00	0	0,00
COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	2	40,00	1	20,00	0	0,00	0	0,00

C.2.3 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES

Las funciones y reglas de funcionamiento de esta comisión aparecen en el artículo 35 del Reglamento del Consejo de Administración.

No existe un reglamento específico de esta comisión.

Anualmente se realiza una evaluación de su funcionamiento por parte del Consejo de Administración, previo informe de la propia Comisión sobre sus actividades.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Las funciones y reglas de funcionamiento de esta comisión aparecen reguladas en:

- El artículo 47 de los Estatutos Sociales.
- El artículo 34 del Reglamento del Consejo de Administración.

En el ejercicio 2019 se ha aprobado un reglamento específico de esta comisión que puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.grupoinsur.com).

Anualmente se realiza una evaluación de su funcionamiento por parte del Consejo de Administración, previo informe de la propia Comisión sobre sus actividades.

COMISIÓN DE AUDITORÍA

Con independencia de las disposiciones de carácter general que afectan a esta Comisión, sus funciones y reglas de funcionamiento aparecen reguladas en:

- El artículo 46 de los Estatutos Sociales.
- El artículo 33 del Reglamento del Consejo.
- El Reglamento del Comité de Auditoría aprobado por el Consejo de Administración.

El contenido de estas normas puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.grupoinsur.com).

El Consejo de Administración evalúa anualmente el funcionamiento de la Comisión de Auditoría, previo informe de la propia Comisión sobre las actividades desarrolladas en el ejercicio.

D. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPUO

D.1. Explique, en su caso, el procedimiento y órganos competentes para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Conforme establece el artículo 26.e) del Reglamento del Consejo de Administración y el artículo 3.2.(x) d) del Reglamento de la Comisión de Auditoría, se establece un deber de los administradores de abstención en operaciones en las que exista un conflicto de interés y se establece que todas y cada una de las operaciones deben ser analizadas y aprobadas, en su caso, por el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Auditoría.
En la sesión del Consejo de fecha 26 de mayo de 2017 se aprobó el Reglamento de Control y Publicidad de las Operaciones Vinculadas y otras situaciones de Conflicto de Interés.

D.2. Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos				N.A.

D.3. Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos				N.A.

D.4. Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos		N.A.

D.5. Detalle las operaciones significativas realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo y con otras partes vinculadas, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores:

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos		N.A.

D.6. Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

Los mecanismos establecidos se encuentran recogidos en el artículo 6.4 del Código Ético de Conducta. Para el caso de administradores es de especial importancia el artículo 26.e) del Reglamento del Consejo de Administración. La regulación detallada aparece en el Reglamento de Control y Publicidad de las operaciones vinculadas y otras situaciones de conflictos de interés aprobado por el Consejo de Administración de 26 de mayo de 2017.

D.7. ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

- Sí
 No

E. SISTEMAS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS

E.1. Explique el alcance del Sistema de Control y Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal:

La Sociedad cuenta con una Política de Control y Gestión de Riesgos, aprobada con fecha 31 de octubre de 2014, y un Sistema de Gestión de Riesgos basado en la metodología COSO-ERM cuya herramienta principal es el Mapa de Riesgos, que clasifica los riesgos identificados por la Compañía en: 1. Riesgos estratégicos. 2. Riesgos de cumplimiento. 3. Riesgos operativos. 4. Riesgos financieros.

Para la identificación de los riesgos se han analizado los procesos contemplados por la Compañía en su Mapa de Procesos, con sus correspondientes flujogramas, los cuales han sido desarrollados en coherencia con los objetivos estratégicos de la compañía.

En el Mapa de Riesgos se han analizado los riesgos con sus causas y consecuencias, se han evaluado con los criterios de probabilidad de impacto establecidos por la compañía, y se ha definido el plan de respuesta y las actividades de control necesarias para garantizar que el plan de respuesta se lleva a cabo. Así mismo se han designado a los responsables del control de cada uno de los riesgos.

En relación con los riesgos estratégicos, se han identificado aquellos riesgos que pueden impedir el cumplimiento total o parcial de los objetivos estratégicos, gran parte de ellos relacionados con aspectos macroeconómicos y los procesos de inversión y compra de suelos.

En relación con los riesgos de cumplimiento, se han identificado, entre otros, los relacionados con la normativa que afecta a la compañía, como la prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, prevención de riesgos penales, materias relativas a los mercados de valores, protección de datos y seguridad informática.

En relación con los riesgos operativos, se han tenido en cuenta las diferentes líneas de negocio de la sociedad, identificando los riesgos específicos para cada una de ellas. Así mismo, se han tenido en cuenta riesgos operativos relacionados con otros procesos de apoyo de la sociedad, como gestión de personas o gestión de la calidad.

En relación con los riesgos financieros, se han tenido en cuenta todos los relacionados con el cumplimiento en esta materia y la información financiera que se comunica a las partes interesadas.

Para el control de los riesgos la Sociedad tiene establecidas diversas herramientas y actividades de control basadas principalmente en la segregación de funciones y la política de apoderamientos. Como más significativos, pueden citarse los siguientes:

El Consejo de Administración tiene encomendadas en exclusiva las siguientes funciones:

- La fijación de las políticas generales de la Sociedad y particulares de cada actividad que desarrolla.
- La aprobación del Plan Estratégico, con vigencia de cinco años, que establece los objetivos de crecimiento de la compañía en todas sus actividades durante el periodo de vigencia.
- La aprobación del Presupuesto Anual, ajustado al Plan Estratégico, y su seguimiento mes a mes para evitar desviaciones y, si las hay, conocer las causas que las motivan y adoptar a tiempo las medidas correctoras que procedan.
- La aprobación de todas las posibles operaciones de compra de bienes inmuebles, especialmente suelos y solares, cuyo precio o valor exceda de un millón de euros, previo informe de la Comisión de Estrategia e Inversiones, excepto para el supuesto en el que se trate de un activo esencial conforme a lo establecido en el artículo 160, f) de la Ley de Sociedades de Capital en cuyo caso deberá ser acordada la operación por la Junta General.
- La aprobación de la venta y gravamen de los bienes inmuebles que constituyen las inversiones inmobiliarias, cuya cuantía exceda de un millón de euros, excepto para el supuesto en el que se trate de un activo esencial conforme a lo establecido en el artículo 160, f) de la Ley de Sociedades de Capital en cuyo caso deberá ser acordada por la Junta General.
- La autorización de todas las operaciones de crédito o préstamo, cuya cuantía exceda de un millón de euros.
- La aprobación de los contratos de ejecución de obras cuando su cuantía exceda de un millón de euros.
- La vigilancia periódica de la situación financiera.

Estas facultades que el Consejo ejerce directamente y que, hasta la fecha, no ha delegado, permiten al órgano de administración controlar y vigilar todos los riesgos estratégicos de la Sociedad en cuanto a:

- a) Planificación estratégica.
- b) Inversiones.
- c) Rotación de activos.
- d) Sistemas de información y reporting.
- e) Aspectos clave en la gestión de promociones.
- f) Confidencialidad de las operaciones.
- g) Situación financiera.

Funciones de la Comisión de Estrategia e Inversiones en el control y evaluación de riesgos:

Corresponde a la Comisión de Estrategia e Inversiones conocer e informar al Consejo, previamente a los acuerdos que éste último pueda adoptar, sobre aquellas decisiones estratégicas, inversiones y desinversiones que sean de relevancia para la Sociedad o para el grupo, su adecuación al Presupuesto y Planes Estratégicos. Actualmente esta Comisión la componen 9 consejeros y se reúnen con la periodicidad necesaria para estudiar todas las operaciones de inversiones en compras de suelo, desinversiones, créditos y préstamos, y todas aquellas operaciones relevantes que puedan comportar riesgos para la buena marcha y solvencia de la Sociedad.

Funciones de la Comisión de Auditoría:

La Comisión de Auditoría revisa la adecuación e integridad de los sistemas de control interno de la compañía que tratan de mitigar los riesgos a que está sometida la Sociedad. Sus funciones comprenden las de análisis, control y seguimiento de los riesgos del negocio, incluidos los riesgos fiscales. Revisa los planes estratégicos y presupuestos anuales para evaluar los riesgos de naturaleza financiera a que pueden verse sometidos.

Funciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones:

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha analizado el riesgo en materia de retribuciones de los consejeros, presidente ejecutivo y primer nivel directivo.

E.2. Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Control y Gestión de Riesgos, incluido el fiscal:

El diseño e implementación del Sistema de Gestión de Riesgos es responsabilidad del Consejo de Administración, con el apoyo de la Comisión de Auditoría y esta a su vez con el apoyo de la Dirección de Organización y Control Interno y de la Dirección Financiera. El Consejo de Administración tiene delegada la supervisión y seguimiento del sistema en la Comisión de Auditoría, con el apoyo de la Dirección de Organización y Control Interno y de la Dirección Financiera.

E.3. Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales y en la medida que sean significativos los derivados de la corrupción (entendidos estos últimos con el alcance del Real Decreto Ley 18/2017), que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio:

En función de la clasificación de los riesgos realizada en el Mapa de Riesgos de la Sociedad, se considera que los principales riesgos identificados para la consecución de sus objetivos son:

1. Riesgos estratégicos: principalmente los derivados de los procesos de inversión y desinversión de activos, el diseño de los productos, así como los riesgos del entorno macroeconómico.
2. Riesgos de cumplimiento: principalmente los derivados del incumplimiento de normativa de carácter específico: protección de datos, mercado de valores, riesgos penales (entre los que se encuentran los delitos de corrupción), prevención del blanqueo de capitales, fiscales y urbanísticos.
3. Riesgos operativos: especialmente los relacionados con la comercialización de los productos, los costes y plazos de las obras, la seguridad y salud en las obras y la gestión de personas.
4. Riesgos financieros: especialmente los derivados de no lograr la financiación para los proyectos, el no aseguramiento de los riesgos asociados a la construcción y de los activos, el no mantenimiento de niveles preestablecidos de endeudamiento y liquidez y los derivados de la evolución de los tipos de interés. Se incluye aquí el riesgo fiscal por errores en las autoliquidaciones.

E.4. Identifique si la entidad cuenta con niveles de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal:

El Plan Estratégico y el Presupuesto de la Sociedad establecen límites para el conjunto de operaciones y riesgos asumidos por la Sociedad. Adicionalmente el tamaño de la Sociedad y las características y la forma de realizar su negocio permiten que todas las operaciones de inversión, desinversión y financiación sean analizadas individualmente por el Consejo de Administración y las Comisiones correspondientes, por lo que el nivel de riesgo asumido es evaluado constantemente por el Consejo de Administración. La fiscalidad de todas las operaciones que se consideran relevantes por su complejidad o cuantía se analizan con el apoyo del asesor fiscal de la Sociedad en el seno de la Comisión de Auditoría antes de su aprobación, en su caso, por el Consejo de Administración.

Adicionalmente, la metodología empleada para la evaluación de los riesgos se basa en la probabilidad e impacto de los riesgos, con los siguientes criterios:

Probabilidad: 1. Baja. 3. Media. 5. Alta.

Impacto: 1. Bajo. 3. Medio. 5. Alto. 15. Muy Alto. 25. Letal.

Nivel de riesgo (probabilidad x impacto):

Riesgos de primer nivel: mayor o igual que 15.

Riesgos de segundo nivel: entre 5 y 15.

Riesgos de tercer nivel: menor o igual que 5.

Los órganos de control de riesgos centran el foco en los riesgos de primer nivel identificados en el Mapa de Riesgos, para los cuales se establecen las actividades de control identificadas en el Mapa de Riesgos. Se consideran especialmente intolerables aquellos que tienen una puntuación en el nivel de riesgo igual a 25.

E.5. Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio:

Durante el ejercicio 2019 no se han materializado riesgos que por su cuantía hayan afectado significativamente a la consecución de los objetivos de la Compañía. No obstante, de los riesgos contemplados en el Mapa de Riesgos, durante 2019, en determinadas promociones se han materializado los riesgos derivados de retrasos en la obtención de licencias de obra y licencias de primera ocupación, y sobrecostes en determinadas obras.

- E.6.** Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales, así como los procedimientos seguidos por la compañía para asegurar que el consejo de administración da respuesta a los nuevos desafíos que se presentan:

El Mapa de Riesgos establece un plan de respuesta específico para cada riesgo basado en acciones para mitigar, aceptar, evitar o compartir los riesgos. Se han establecido actividades de control para asegurar que se cumplen los planes de respuestas. Su cumplimiento se supervisa mediante la realización de auditorías internas que se planifican para abarcar todos los procesos, y son realizadas con el apoyo de personal externo contratado especializado en auditoría, con objeto de mantener la objetividad y la independencia, todo ello liderado por la Dirección de Organización y Control Interno.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 46 de los Estatutos Sociales y el artículo 33 del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría tiene entre sus funciones la de supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y los sistemas de gestión, así como discutir con los auditores de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 n) de los Estatutos Sociales y en el artículo 7 del Reglamento del Consejo de Administración, entre el conjunto de funciones a desarrollar por el Consejo destaca la función general de supervisión, que el Consejo asume y ejercita directamente, sin posibilidad de delegar las facultades que esta función comporta y, en particular la implantación y seguimiento de los sistemas de control interno. Concretamente, se dispone de una Política Fiscal Corporativa.

F. SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1. Entorno de control de la entidad.

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1 Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Reglamento del Consejo de Administración, en su Capítulo II. Competencias del Consejo de Administración, destaca en el artículo 7 la función general de supervisión, que el Consejo asume y ejercita directamente, sin posibilidad de delegar las facultades que esta función comporta. En particular se establece la facultad de la identificación de los principales riesgos de la Sociedad y en especial la implantación y seguimiento de los sistemas de control interno y de información adecuados, en los que se incluye el SCIIF.

La reorganización societaria realizada en los ejercicios 2017, 2018 y 2019 ha tenido como objetivo, entre otros, la mejora en los sistemas de control de los diferentes negocios y la optimización de la gestión de riesgos asociados a los mismos, con la segregación de actividades por líneas de negocio y la asignación del personal directamente relacionado con cada actividad a la sociedad que aglutina cada uno de estos negocios.

Así mismo, en su Capítulo VIII. Comisiones del Consejo de Administración, el artículo 33-Comisión de Auditoría, define a esta comisión como el órgano encargado de asistir al Consejo de Administración en sus funciones de supervisión de los estados financieros y de las informaciones periódicas suministradas a los organismos reguladores y en sus funciones de control, identificando entre sus competencias, la de supervisar la eficacia del control interno de la sociedad y supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.

En el ejercicio de sus funciones de revisión y evaluación del control interno, la Comisión de Auditoría aprueba anualmente los Planes de Auditorías Internas para cada periodo. Al no contar el Grupo con recursos propios en la función de Auditoría Interna, esta función es competencia del Departamento de Organización y Control, que en relación con esta función de Auditoría Interna depende de la Comisión de Auditoría. Para el desarrollo de las funciones de Auditoría Interna, el Departamento de Organización y Control cuenta con el concurso de diferentes auditores externos, expertos en cada uno de los procesos objeto de revisión.

F.1.2 Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad:

Existe una Dirección de Organización y Control Interno encargada, junto con la Dirección General y resto de Directores, del diseño y revisión de la estructura organizativa. Las líneas de responsabilidad y autoridad están definidas en el Manual de Responsabilidades del Comité de Dirección, donde se especifican las responsabilidades de cada Dirección y, en concreto, de la Dirección Financiera en relación con la información financiera. Así mismo, se dispone de un proceso de Gestión Financiera donde se definen las funciones y responsabilidades en relación con la información financiera.

El Consejo de Administración ha establecido un marco general de aprobación de operaciones y apoderamientos con el objetivo de lograr que todas las operaciones se realicen a un nivel de ejecución y control adecuado buscando la mayor eficiencia y seguridad de la actividad de la Sociedad.

La estructura organizativa del Grupo ha sido aprobada por el Consejo de Administración a propuesta del Director General.

Existe un organigrama de la Sociedad publicado en la Intranet y un Manual de Procedimientos, donde están claramente definidos los roles y responsabilidades de los directores de departamento y directores de línea de negocio.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones:

La Sociedad cuenta con un Código Ético de Conducta, aprobado por el Consejo de Administración y publicado en la página web corporativa, donde se establecen los principios básicos y las normas de conducta que han de regir el buen gobierno corporativo y el comportamiento de las empresas integrantes del Grupo INSUR y la actuación de todos sus empleados. Adicionalmente, la Sociedad ha iniciado la implantación de un Sistema de Gestión de Compliance Penal conforme a la norma UNE 19601:2017, y ha designado al Órgano de Compliance Penal (anteriormente denominado Órgano de Control y Seguimiento) como órgano encargado de analizar incumplimientos y proponer acciones correctoras y sanciones, con el principal objetivo de establecer una adecuada cultura organizativa del cumplimiento, con el fin de influir significativamente para evitar o, al menos, reducir el riesgo de comisión de delitos en su beneficio en el seno de la organización, principalmente los vinculados con la actividad económica. Como parte esencial de dicho Sistema, se ha definido una Política de Compliance Penal, donde se establecen los principios y compromisos de la sociedad en relación con el cumplimiento del Código Ético de Conducta, los valores de la sociedad y el compliance penal. En el apartado 8.3 del Manual de Compliance Penal, se trata específicamente el apartado de Controles Financieros. El Código Ético de Conducta y la Política de Compliance Penal se distribuye a todo el personal de la organización mediante correo electrónico y publicación en la intranet de la compañía, y se le comunica a todo el personal de nueva incorporación con acuse de recibo. Anualmente se imparte formación en estas materias a todo el personal de nueva incorporación, y periódicamente a todo el personal de la compañía. Ambos documentos han sido revisados y actualizados en el ejercicio 2019, así como el procedimiento del Canal de denuncias. Adicionalmente, la cultura empresarial y los valores corporativos se transmiten diariamente de manera informal, al considerarse que esta transmisión es complementaria y perfectamente eficaz considerando la dimensión de la Sociedad, en la que el personal tiene acceso directo a la Alta Dirección y un elevado grado de fidelidad a la organización, como muestra la baja rotación del mismo. Como mecanismos de transmisión de la cultura empresarial la Sociedad ha adaptado su estructura para desarrollar líneas apropiadas de autoridad y responsabilidad que permitan rapidez en la información, y favorezca la discusión de cualquier asunto de relevancia a diferentes niveles, convocándose reuniones monográficas a nivel de departamentos o líneas de negocio, Comisiones (Auditoría, Estrategia) e incluso del Consejo de Administración, a fin de profundizar en las cuestiones que puedan tener trascendencia en relación con la información financiera. La Sociedad tiene un sistema de cumplimiento normativo con un conjunto de órganos de control en diversas materias (prevención de delitos, blanqueo de capitales y conductas en el Mercado de Valores), perfeccionándose la existencia de un canal de denuncias para estas cuestiones.

- **Canal de denuncias, que permita la comunicación a la comisión de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando, en su caso, si éste es de naturaleza confidencial:**

Simultáneamente a la aprobación y publicación del Código Ético de Conducta, se habilitó un canal de denuncias que está formalizado mediante un procedimiento aprobado por el Consejo de Administración, en el cual se establece que el canal de denuncias se constituye como un medio directo, eficaz y confidencial para formular denuncias directas de empleados o terceros (proveedores, clientes, administraciones públicas, accionistas, ...), relacionadas con el incumplimiento de leyes, normativa interna, Código de Conducta, irregularidades financieras o contables y cualquier hecho de naturaleza similar por parte de los empleados, directivos o administradores pertenecientes a la Sociedad. El procedimiento establece que las denuncias podrán ser presentadas a través de un canal de denuncias, mediante la aplicación habilitada a tal fin en la web corporativa y en la Intranet. El Canal de Denuncias garantiza la confidencialidad y el anonimato (cuando así se requiera) de las personas que hagan uso del mismo y, en cualquier caso, se prohíbe cualquier tipo de represalia y se protegerá a aquellos miembros de la organización o terceros que realicen comunicaciones de buena fe y sobre la base de indicios razonables a través del Canal de Denuncias.

- **Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos:**

Los empleados del departamento financiero reciben periódicamente jornadas de actualización en normas contables y auditoría, y reciben formación periódica en control interno y gestión de riesgos, en el marco de los planes de formación de la compañía en estas materias.

F.2. Evaluación de riesgos de la información financiera.

Informe, al menos, de:

F.2.1 Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado:

El proceso para la identificación, el análisis y la valoración de los riesgos penales, incluidos los riesgos de delitos fiscales o de fraude, está descrito en el apartado 6.2 del Manual de Compliance Penal de la compañía. La Sociedad cuenta con un Mapa de Procesos en el que se incluye el proceso de gestión financiera y administrativa como un conjunto de procedimientos para, entre otros, el tratamiento contable tanto de las transacciones rutinarias como de las operaciones menos frecuentes y potencialmente complejas, que cubre la totalidad de objetivos de la información financiera y que es actualizado cuando se detectan operaciones

que así lo requieran. Disponer de un ERP específico de la gestión inmobiliaria basado en Microsoft Dynamics NAV (NAVISON), denominado PRINEX NAV, la segregación de funciones y los controles de revisión y supervisión tanto de los procesos de generación de la información financiera como del reporte interno y al mercado permiten asegurar la fiabilidad e integridad de la misma.

Adicionalmente, aquella información que se basa en juicios o estimaciones se analiza especialmente por la Dirección Financiera con el apoyo de expertos independientes y con la supervisión de la Comisión de Auditoría.

El Manual de Políticas Contables aprobado por el Consejo de Administración incluye la política de revisión y control de la información sobre el perímetro de consolidación, que contempla, entre otros aspectos, la revisión periódica del perímetro de consolidación y los principales cambios acontecidos. Operativamente, el proceso de gestión financiera y administrativa incluye un apartado de fijación y revisión del perímetro de consolidación que es revisado anualmente y cuando se producen cambios normativos que afecten al mismo.

En la fase de diseño del SCIIF se realizó un análisis del alcance de los procesos y las transacciones críticas que tienen un impacto significativo en los Estados Financieros Individuales y Consolidados del Grupo. Para ello se han evaluado los riesgos considerando criterios cuantitativos (materialidad en Estados Financieros y/o número de transacciones) y cualitativos, tales como riesgo de fraude, complejidad de los cálculos, estimaciones o juicios, incluyendo los procesos de provisiones relevantes, cierre contable y reporting de información financiera.

Como parte de las actividades dirigidas a la mejora del SCIIF se han documentado las actividades de control que ya operan para cubrir todos los objetivos de la información financiera. En este sentido el Mapa de riesgos incluye una columna en la que se detalla qué objetivos de la información financiera se están cubriendo con las actividades de control y otra columna en la que se detalla si existe riesgo de fraude.

- **Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia:**

Mediante el proceso descrito en el Manual de Compliance Penal, se han identificado y evaluado los riesgos que podrían afectar al logro de los objetivos de la información financiera. Se han desglosado dichos riesgos, valorándose la probabilidad de ocurrencia y el impacto en la organización, estableciéndose responsables, medidas de mitigación, y las actividades de control interno. En concreto, en el Mapa de Riesgos se recoge la siguiente información: 1) Código asignado al riesgo. 2) Grupo riesgos al que pertenece. 3) Proceso de la compañía en el cual ha sido identificado el riesgo. 4) Descripción del riesgo identificado. 5) Causa o causas por las que se puede producir el riesgo. 6) Consecuencias que puede tener para la compañía si se materializa el riesgo. 7) Responsables del riesgo, por orden de responsabilidad. 8) Probabilidad asignada al riesgo. 9) Impacto asignado. 10) Nivel del riesgo (probabilidad x impacto). 11) Respuesta al riesgo (evitar, reducir, compartir, aceptar) y medidas de mitigación. 12) Actividades de control. Los riesgos se revisan y controlan anualmente por la Comisión de Auditoría y, de manera periódica, mediante la realización de auditorías internas, se evalúa la adecuación del diseño y eficacia de los controles existentes para los riesgos identificados y, ante posibles deficiencias identificadas, se implantan planes de acción para mitigar los riesgos asociados a los controles deficientes. Como parte de las actividades dirigidas a la mejora del SCIIF se han documentado las actividades de control que ya operan para cubrir todos los objetivos de la información financiera. En este sentido el Mapa de Riesgos incluye una columna en la que se detalla qué objetivos de la información financiera se están cubriendo con las actividades de control y otra columna en la que se detalla si existe riesgo de fraude

- **La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial:**

El Manual de Políticas Contables aprobado por el Consejo de Administración incluye la política de revisión y control de la información sobre el perímetro de consolidación, que contempla, entre otros aspectos, la revisión periódica del perímetro de consolidación y los principales cambios acontecidos.

- **Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros:**

En la fase de diseño del SCIIF se realizó un análisis de los efectos que pueden tener en los estados financieros diferentes tipos de riesgos del negocio distintos de los directamente relacionados con el proceso de preparación y aprobación de la información financiera. Todos estos riesgos se han plasmado en el Mapa de Riesgos de la compañía que, además de los riesgos relacionados con la información financiera, contempla los riesgos estratégicos, operativos y de cumplimiento, comprendiendo riesgos tecnológicos, legales, reputacionales, medioambientales, etc.

- **Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso:**

El proceso de identificación de riesgos está siendo supervisado por la Comisión de Auditoría que periódicamente informa al Consejo sobre la evolución de los trabajos desarrollados.

F.3. Actividades de control.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1** Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes

La Sociedad dispone de un procedimiento de cierre contable recogido en su Manual de Procedimientos que tiene por objeto establecer las prácticas de revisión y aprobación internas de la información financiera a suministrar a los mercados (incluyendo las Cuentas Anuales, los informes trimestrales y semestrales y el Informe Anual de Gobierno Corporativo) por parte de la Comisión de Auditoría y posteriormente por el Consejo de Administración.

El procedimiento contempla la relevancia que pueden tener en la información financiera ciertos juicios, estimaciones y proyecciones, sujetas en mayor o menor medida a incertidumbre, o la elección de determinados criterios contables. En relación con estas cuestiones, se abordan los procedimientos que deben existir internamente, incluyendo los realizados por el propio Consejo de Administración para revisar y aprobar los juicios, estimaciones y provisiones.

Todas las descripciones de procesos, los riesgos posibles y controles existentes han sido validados por los responsables de los procesos. Cada proceso tiene uno o varios responsables del cumplimiento de los procedimientos aprobados y de comunicar cualquier cambio en los mismos que pudiera afectar al diseño o al cumplimiento de los controles identificados para detectar y mitigar los riesgos previstos para cada proceso.

En el proceso de Cierre Contable de la Sociedad, se describen los procedimientos de revisión y autorización de la información financiera que se publica en los mercados de valores, con indicación de los responsables de la misma (Dirección Financiera, Comisión de Auditoría y Consejo de Administración), la periodicidad con la que se realizan (1er trimestre, 1er semestre, 3er trimestre y 2do semestre), los formatos oficiales de la CNMV en que se reporta, y la descripción de los documentos que se envían a los reguladores.

- F.3.2** Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

Durante 2019 se ha llevado a cabo en Grupo Insur un importante proyecto de transformación tecnológica consistente, por un lado, en la transformación de las infraestructuras de sistemas y comunicaciones, con el objetivo principal de la securización de las mismas y la mejora de la seguridad de la información, y por otro lado, en la sustitución del ERP de la compañía, habiéndose implantado un nuevo Sistema de Información (ERP) basado en Microsoft Dynamics NAV (NAVISION), denominado PRINEX NAV, sustituyendo al anterior ERP (PRINEX RE), siendo ambas soluciones específicas de gestión inmobiliaria, pero al ser NAVISION un producto de Microsoft, se ha optado por una solución global respaldada por Microsoft con la consiguiente reducción del riesgo, que además nos permite trabajar de manera integrada con otros sistemas de información y por tanto mejorar la fiabilidad de la información financiera. Actualmente, está en proceso de elaboración toda la documentación referente a los nuevos sistemas de información, pero como medidas de control interno, el Responsable de Sistemas, la Dirección de Organización y Control Interno, y el Director General, han informado en cada una de las sesiones de la Comisión de Auditoría celebradas durante 2019 sobre la situación y los avances en el proceso de migración al Nuevo ERP, así como sobre la situación de los riesgos informáticos. Así mismo, se ha realizado en julio de 2019 una auditoría interna de Seguridad Informática y Protección de Datos, realizándose un análisis de riesgos de seguridad conforme a los requisitos de la norma ISO 27002, elaborándose un plan de mejora que está en proceso de implantación. Por otro lado, se han implantado los requisitos del Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) En este sentido, como medidas especiales de Control Interno, todos los empleados de la compañía han firmado un Compromiso de Confidencialidad, la Política de Privacidad de la compañía, y el documento de Funciones y Obligaciones del Personal. En estos documentos se establecen las pautas para la utilización de los Sistemas de Información y otros medios que pueden almacenar y tratar datos, la política de contraseñas de acceso a los sistemas, las medidas de seguridad para evitar incidencias en materia de seguridad de la información, directrices para la utilización de las aplicaciones informáticas, advertencias sobre la confidencialidad de la información de los sistemas, criterios para el acceso a internet, para el uso de correo electrónico y, en general, recogen todas las medidas a cumplir por el personal para garantizar la seguridad y la trazabilidad de la información de nuestros sistemas y, por ende, de la información financiera que emana del ERP implantado en la compañía.

F.3.3 Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

Las actividades subcontratadas con terceros que más impacto tienen en los Estados Financieros son los procesos de valoración de activos y de contingencias legales/fiscales. En el Proceso de Gestión financiera y administrativa de la Sociedad existe un apartado concreto que describe los criterios y el procedimiento de selección de tasadores/valoradores y abogados/ asesores legales y fiscales, así como los controles establecidos para la evaluación de litigios, métodos de valoración, seguimiento, facturación y registro contable de estos servicios. Adicionalmente, como medidas adicionales en relación con la seguridad de la información, se comprueba que los terceros subcontratados disponen de medidas para cumplir con el RGPD, firmándose contratos de Encargado de Tratamiento con aquellos colaboradores que tratan datos personales de los que Insur es responsable, mediante los cuales dichos colaboradores se comprometen al cumplimiento de lo dispuesto en el RGPD.

F.4. Información y comunicación.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1 Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

El Director Financiero es el responsable de definir y mantener actualizadas las políticas contables del Grupo, tal y como se define en el Proceso de gestión financiera y administrativa de la Sociedad. Igualmente es el encargado de resolver dudas y conflictos derivados de su interpretación, con el apoyo del personal de su departamento y, en su caso, de externos independientes. El Consejo de Administración ha aprobado un Manual de Políticas Contables, que está publicado en la Intranet y es actualizado periódicamente. El objetivo del Manual es definir los criterios seguidos para la elaboración de los Estados Financieros individuales, bajo la normativa española del NPGC. También se describen las principales normas a seguir por el Grupo en la elaboración de los Estados Financieros Consolidados, conforme a NIIF, especialmente en los casos en que las normas permiten el uso de diferentes alternativas y recogen diferentes criterios con respecto a las normas españolas de contabilidad.

F.4.2 Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

La Sociedad cuenta con un Sistema de Información (ERP) basado en Microsoft Dynamics NAV (NAVISION), denominado PRINEX NAV, que es una solución específica de gestión inmobiliaria, en la cual se realiza el registro de las operaciones y la elaboración de la información financiera de todas las empresas del Grupo. Esta aplicación nos permite extraer la información financiera con formatos homogéneos mediante la elaboración de informes específicos, que son utilizados por todas las unidades del grupo y que soportan los estados financieros y la información que se detalle sobre el SCIIF. Adicionalmente, en el Mapa de Riesgos de la compañía se recogen unas actividades de control para garantizar la integridad de la información financiera y minimizar los riesgos en relación con la misma.

F.5. Supervisión del funcionamiento del sistema.

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1 Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por la comisión de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo a la comisión en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

En atención al tamaño de la Sociedad, no se dispone de un Departamento de Auditoría Interna si bien se dispone de un departamento de Organización y Control Interno que asume, junto con la Dirección Financiera, entre sus competencias el apoyo a la Comisión de Auditoría en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Este departamento depende funcionalmente de la Comisión de Auditoría en sus labores de control interno, aunque orgánicamente depende del Director General así como funcionalmente para el resto de funciones que desarrolla.

Según lo establecido en el artículo 3 de su Reglamento, la Comisión de Auditoría tiene entre sus funciones las siguientes:

- Supervisar la suficiencia, adecuación y eficaz funcionamiento de los sistemas de control interno, de modo que quede asegurada, por un lado la corrección, fiabilidad, suficiencia y claridad de los estados financieros de la Sociedad y de su Grupo contenidos en las Cuentas Anuales y en todas las informaciones periódicas suministradas a los organismos reguladores.
- Supervisar directamente el cumplimiento de la política de control y gestión de riesgos de la Sociedad, financieros y no financieros, a los que se enfrenta la misma.

Adicionalmente ha mantenido reuniones con los auditores externos de revisión y seguimiento de estas actividades así como de las debilidades detectadas y recomendaciones realizadas por los mismos en relación a su revisión del SCIIF.

Aualmente se aprueba por la Comisión de Auditoría un Plan de Auditorías Internas para cada periodo, que contempla al menos las siguientes materias, añadiéndose las que se detecten necesarias en función de las circunstancias: Se dispone de un Plan de Auditorías Internas aprobado por la Comisión de Auditoría para el periodo 2018-2019, que contempla las siguientes materias:

- Seguridad informática (realizado en julio de 2019).
- Protección de Datos (diciembre de 2019).
- Auditoría interna de procesos y Control Interno (enero, junio y julio de 2019)
- Calidad, Medio Ambiente y Prevención de Riesgos Laborales (interna en julio de 2019, AENOR en octubre de 2019).
- Auditorías Energéticas (prevista en 2020).
- Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo (auditoría interna cuatrimestral, y externa anual en abril de 2019).
- Compliance Penal (fase I de auditoría interna realizada en octubre de 2019. Previsto abordar certificación por AENOR en 2020).

F.5.2 Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y a la comisión de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

Se ha desarrollado el mecanismo anterior con los Auditores de la Sociedad. Así se recoge en el Reglamento de la Comisión de Auditoría, que prevé entre las funciones de la misma "Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, todo ello sin quebrantar su independencia. A tales efectos, y en su caso, podrán presentar recomendaciones o propuestas al órgano de administración y el correspondiente plazo para su seguimiento" (artículo 3.2. (ii)).

Asimismo, en el Reglamento del Consejo de Administración, se regula expresamente, la relación de éste órgano con los auditores:

El artículo 39. Relaciones con los auditores del Reglamento del Consejo establece que el Consejo directamente o a través de la Comisión de Auditoría establecerá una relación de carácter objetivo, profesional y continuo con el Auditor externo de la Sociedad nombrado por la Junta General, respetará la independencia del mismo y dispondrá que se le facilite toda la información necesaria.

El Reglamento de la Comisión de Auditoría en el apartado II. Objeto y Funciones, artículo 3º establece que es competencia del mismo discutir con los auditores de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

La Comisión de Auditoría podrá requerir información adicional y solicitar las aclaraciones que estime necesarias para poder fijar criterio propio y emitir su correspondiente informe al Consejo de Administración.

F.6. Otra información relevante.

Nada que señalar.

F.7. Informe del auditor externo.

Informe de:

F.7.1 Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

La información del SCIIF no ha sido sometida a revisión por parte del auditor externo, si bien en su trabajo de auditoría de las Cuentas Anuales incluyen trabajos de revisión de algunos aspectos del SCIIF conforme a lo establecido en las Normas Técnicas de Auditoría .

G. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple [] Explique [X]

Los Estatutos de la Sociedad no prevén límites al número de votos que puede emitir un mismo accionista. No obstante lo anterior, el artículo 25 de los Estatutos prevé restricciones que pueden suponer, para los adquirentes de acciones, una dificultad para la toma de control de la Sociedad.

El referido precepto estatutario exige un quorum de asistencia reforzado del 75% del capital social suscrito con derecho de voto en primera convocatoria y del 50% en segunda para que la Junta General pueda acordar válidamente el aumento o reducción de capital, cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones convertibles en acciones o de obligaciones que den derecho a participar en las ganancias sociales, la supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio al extranjero.

Estas limitaciones fueron aprobadas en la Junta General de Accionistas celebrada el día 30 de junio de 1990; modificadas en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el día 28 de mayo de 2011; e incorporadas al Texto Refundido de los Estatutos Sociales aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el 9 de mayo de 2015.

Asimismo, tras la aprobación del Texto refundido de los estatutos sociales por la Junta General Ordinaria de 9 de mayo de 2015, se han suprimido las mayorías reforzadas antes previstas estatutariamente para el nombramiento de consejeros, así como la exigencia de una antigüedad mínima como accionista para acceder al cargo.

La Junta General Ordinaria de la Sociedad, celebrada el 9 de abril de 2016, acordó, en relación a la emisión de obligaciones, que sólo se requeriría el quorum de asistencia reforzado para la emisión de obligaciones convertibles en acciones o de obligaciones que den derecho a participar en las ganancias sociales, siendo, en los demás casos, relativos a la emisión y admisión a negociación de obligaciones, así como el otorgamiento de garantías de la emisión de obligaciones, competencia del Consejo de Administración.

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:
- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple Cumple parcialmente Explique

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple Cumple parcialmente Explique

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.
- d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple Cumple parcialmente Explique

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple Explique

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple Cumple parcialmente Explique

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple Cumple parcialmente Explique

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple [X] Explique []

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.
- c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [X]

El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones han tenido como política general de selección de consejeros independientes realizar un análisis previo de las necesidades del consejo de administración y ha tenido como objetivo favorecer la diversidad de conocimientos, experiencia y género. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones durante el ejercicio 2017 realizó un estudio muy específico sobre el perfil de los consejeros y las necesidades del Consejo, que ha trasladado al Consejo y tenido en cuenta en el proceso de selección y sus propuestas de nombramiento. En relación con la selección de consejeros dominicales, el Presidente del Consejo de Administración, a instancias de la comisión de Nombramientos y Retribuciones, se viene dirigiendo por escrito a los accionistas significativos para que ante las posibles renovaciones consideren las competencias y preparación necesarias para desempeñar la función de administrador de la Sociedad, e igualmente que efectúen una búsqueda activa, decidida y comprometida para identificar miembros del género femenino con las características profesionales y personales requeridas para ser nombradas consejeras de la Sociedad. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, ante la vacante de un consejero independiente en el ejercicio 2018 ha restringido la búsqueda de candidatas para su sustitución al género femenino. En la Junta General

Ordinaria de abril de 2019 se designaron varios consejeros dominicales, entre los que se encuentra una nueva consejera que se ha incorporado la Consejo de Administración.

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple Cumple parcialmente Explique

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple Explique

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple Explique

En la actualidad la sociedad tiene solo 3 consejeros independientes y por tanto no llega al tercio del total (5/15) que el Código recomienda para las sociedades que, como ocurre en Inmobiliaria del Sur, S.A., no tienen elevada capitalización.

Se trata de una situación que viene de antiguo, que es analizada en profundidad todos los años tanto por la Comisión de Nombramientos como por el Consejo de Administración, y que por su propia naturaleza (se asienta en la misma estructura de propiedad de la sociedad) no es susceptible de cambiarse de forma voluntarista.

No obstante, en la estructura de gobierno corporativo hay que resaltar la presencia de seis consejeros dominicales, que aunque minoritarios representan como tales participaciones que se sitúan entre el 3% y el 8,74%.

Estos consejeros no tienen ningún vínculo ni familiar ni de ningún otro tipo entre sí y además representan en la mayoría de los casos a grupos vinculados a la Sociedad desde hace muchos años, existiendo siempre una vocación de permanencia a largo plazo. En especial no tienen absolutamente ninguna vinculación ni con el único consejero ejecutivo (el Presidente de la Compañía) ni con el resto de los dominicales (5) que si tienen vínculos familiares entre sí pero sin llegar a darse ninguna forma de concertación entre todos ellos.

Estos seis consejeros, aunque obviamente no son independientes tal como legalmente está definido el término, cumplen una función parecida a la de estos en defensa del accionariado disperso ("free float"). Su naturaleza de minoritarios, la no vinculación entre ellos y su vocación de propietarios estables, hace que su actuación como consejeros esté inspirada siempre en la defensa de los intereses a largo plazo de la sociedad y realicen un control independiente, intenso y eficaz de la gestión de INSUR. Hay por tanto una clara convergencia entre los intereses de los accionistas que integran el capital disperso y estos consejeros, y la defensa del interés social está siempre salvaguardada.

Hay que destacar que estos seis consejeros sumados a los 3 independientes representan una amplísima mayoría del Consejo y su porcentaje excede holgadamente del que actualmente representa el "free float" (36,11%, capital flotante descontando 2.170.572 acciones pertenecientes a accionistas no significativos que han propuesto el nombramiento de consejero dominicales). Como no podía ser de otra forma también tienen una clara presencia mayoritaria en las comisiones de control.

El Consejo cree que la no aplicación de la recomendación 17 del Código no impide el gobierno eficaz de la Compañía, habiéndose dotado la sociedad de soluciones alternativas. Hay que recordar aquí que la propia Recomendación de la Comisión Europea de 9 de abril de 2014 sobre la

calidad de la información presentada en relación con la "gobernanza empresarial " justifica el no seguir en ciertos casos las recomendaciones del código de aplicación, siempre que se dé un cabal cumplimiento del principio de "cumplir o explicar ".

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple [X] Explique []

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple [X] Explique [] No aplicable []

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple [X] Explique []

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique []

El Consejo de Administración de la Sociedad ha evaluado el funcionamiento de las Comisiones de Auditoría, de Nombramientos y Retribuciones y de Estrategia e Inversiones, previo informe de éstas, según sus competencias, y dentro de los miembros del Consejo de Administración, se ha evaluado a los Presidentes de la Comisión de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, Presidente ejecutivo, Vicepresidente del Consejo y Consejero Coordinador. Y, en la sesión de febrero, la autoevaluación del Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Adicionalmente se evalúa al Secretario del Consejo, aunque no es consejero. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, analizadas las características de la Sociedad, ha considerado, en principio, que dadas las dimensiones de la misma no se requiere auxilio externo para la realización de la evaluación de sus órganos sociales.

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple Cumple parcialmente Explique

Se dispone en la Sociedad de una Dirección de Organización y Control Interno que, en materia de Control Interno, está bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría y depende del Presidente de la Comisión de Auditoría.

La función de auditoría interna es asumida por la Dirección de Organización y Control Interno quien, para la realización de las auditorías en relación con los sistemas de información y los distintos componentes del Sistema de Control Interno (gestión de riesgos, procesos y actividades de control, cumplimiento normativo, prevención de riesgos penales, Código Ético de Conducta, Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los Mercados de Valores, Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo, etc.), contrata a colaboradores externos expertos en la realización de auditorías específicas para cada materia. Anualmente se aprueba por la Comisión de Auditoría y Plan de Auditorías Internas para cada periodo, que contempla al menos las siguientes materias, añadiéndose las que se detecten necesarias en función de las circunstancias:

- Seguridad Informática (realizado en julio de 2019).
- Protección de Datos (diciembre 2019).
- Auditoría interna de procesos y Control Interno (enero, junio y julio de 2019).
- Calidad, Medio Ambiente y Prevención de Riesgos Laborales (interna en julio de 2019, AENOR en octubre de 2019).
- Auditorías Energéticas (prevista en 2020).
- Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo (auditoría interna cuatrimestral, y externa anual en abril de 2019).
- Compliance Penal (fase I de auditoría interna realizada en octubre de 2019. Previsto abordar certificación por AENOR en 2020).

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:
 - a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
 - b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
 - c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.
2. En relación con el auditor externo:
 - a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
 - b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
 - c) Supervisar que la sociedad comuniquen como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañen de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
 - e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple [] Cumple parcialmente [X] Explique []

Los Estatutos Sociales, el Reglamento del Consejo de Administración y el Reglamento de la Comisión de Auditoría contemplan como funciones de la Comisión de Auditoría todas las anteriores a excepción de la prevista en el apartado 1.b) como consecuencia de la inexistencia, por razones de dimensión de la sociedad, de una unidad formal que asuma la función de auditoría interna.

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple [] Explique [] No aplicable []

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique []

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique []

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique []

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:
- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
 - b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
 - c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
 - d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
 - e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple []

Cumple parcialmente []

Explique []

No aplicable [X]

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
- b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
- e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
- f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa -incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.
- h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:
- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
 - b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
 - c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
 - d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
 - e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
 - f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
 - g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple Cumple parcialmente Explique

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple Cumple parcialmente Explique

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple Cumple parcialmente Explique

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [X] No aplicable []

El pago del variable anual, que esta referenciado en parte al EBITDA anual del Grupo y otras métricas, se efectúa una vez que las cuentas anuales individuales y consolidadas han sido auditadas sin salvedades, y la Junta General Ordinaria las ha aprobado. Por otra parte, en relación con el variable a largo plazo que recoge la política de remuneraciones de los consejeros aprobada por la Junta General de Accionistas del 1 de abril de 2017, la retribución variable a largo plazo del Presidente y primer ejecutivo, consistente en la entrega de acciones, si procediese, vinculada al variable a largo plazo establecido en relación con el desarrollo del Plan Estratégico 2016/2020, al igual que para el resto de los altos directivos a los que afecta este variable a largo plazo, no se efectuará hasta que estén formuladas y aprobadas las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020, de forma que se puedan evaluar los distintos parámetros establecidos en relación con el desempeño acumulado en el periodo 2016/2020. Todo ello previo el análisis y comprobación por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones del cumplimiento de dichos objetivos.

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

H. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010:

[Nada que señalar.]

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

[27/02/2020]

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

[] Sí
[] No