

Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas
Correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2013,
elaboradas conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera,
e Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria del Sur, S.A. (la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Dominante son los responsables de la formulación de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se indica en la Nota 2-a de la memoria consolidada adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2013, así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2013 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Inmobiliaria del Sur, S.A. y sociedades dependientes.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692

Leopoldo Parra Mora-Figueroa

27 de febrero de 2014



Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2014 N° 07/14/00105
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....
Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio
.....

Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes

El Consejo de Administración de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., en su sesión celebrada el día 27 de febrero de 2014, formula las Cuentas Anuales Consolidadas de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES referidas al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013, junto con el Informe de Gestión Consolidado correspondiente a dicho ejercicio, todo ello recogido en el anverso de los folios de papel timbrado del Estado, cuya primera página es la 4192297 y las siguientes del 4192147 al 4192296 numerados correlativamente, todos inclusive, de la Serie OK clase 8ª, en cumplimiento de la legislación vigente.

DILIGENCIA: Los que suscriben, a los efectos previstos en el art. 8, 1b) del Real Decreto 1632/2007, de 19 de Octubre, formulan la siguiente DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD en relación con estas Cuentas Anuales Consolidadas:

Que hasta donde alcanza nuestro conocimiento, las citadas Cuentas Anuales Consolidadas elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto y que el informe de gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrenta.

Sevilla, a 27 de febrero de 2014

D. Ricardo Pumar López
Presidente

Menezpla, S.L., representada por
D. Esteban Jiménez Planas
Vicepresidente

D. Liberato Mariño Domínguez
Secretario

D. Joaquín González Pérez
Vicesecretario

Inversiones Agrícolas, Industriales y
Comerciales, S.L.,
representada por D. Fernando Pumar López

D. José Luis Cobián Otero
Vocal

Inverfasur, S.L., representada por
D. Antonio Román Lozano
Vocal

Ilmo. Sr. Don Alfonso Galnares Ysern
Vocal

D. José Fernández Zamorano
Vocal

D. Juan Fernández Carbonell
Vocal

D. Cayetano Benavent Blanquet
Vocal

D. Prudencio Hoyos-Limón Pumar
Vocal

D. Salvador Granell Balén
Vocal

D. José Manuel Pumar López
Vocal

D. Augusto Sequeiros Pumar
Vocal

Incredisa, S.L., representada por
D. Ignacio Ybarra Osborne
Vocal

D. Andrés Claudio Fernández Romero
Vocal

D. Gregorio Arranz Pumar
Vocal

D. Jorge Segura Rodríguez
Vocal

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
(Miles de Euros)

| ACTIVO | Nota | Ejercicio 2013 | Ejercicio 2012 | PASIVO Y PATRIMONIO NETO | Nota | Ejercicio 2013 | Ejercicio 2012 |
|-----------------------------------|------|----------------|----------------|---|--------|----------------|----------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE: | | | | PATRIMONIO NETO: | | | |
| Inmovilizado material | 7 | 4.788 | 4.504 | Capital social | 14 | 33.944 | 33.944 |
| Inversiones inmobiliarias | 8 | 123.980 | 125.455 | Reservas de la Sociedad Dominante | 14 | 51.302 | 63.636 |
| Activos intangibles | | 36 | 48 | Reservas en sociedades consolidadas por integración global | 14 | (465) | 106 |
| Inversiones en empresas asociadas | 10 | 11.684 | 15.231 | Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación | 14 | (5.080) | 431 |
| Activos por impuestos diferidos | 19 | 8.411 | 7.800 | Menos: Acciones de la Sociedad Dominante | 14 | (9.348) | (8.851) |
| Otros activos no corrientes | 10 | 3.013 | 3.277 | Beneficios (pérdidas) consolidados del ejercicio | | 3.042 | (18.077) |
| Total activo no corriente | | 151.912 | 156.315 | Menos: Dividendo a cuenta | 3 y 14 | - | - |
| | | | | <i>Ajustes por cambios de valor</i> | | | |
| | | | | Operaciones de cobertura | 16 | (20) | (35) |
| | | | | Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante | | 73.375 | 71.154 |
| | | | | Intereses minoritarios | | - | - |
| | | | | Total patrimonio neto | | 73.375 | 71.154 |
| | | | | PASIVO NO CORRIENTE: | | | |
| | | | | Pasivos financieros no corrientes | | 116.071 | 115.939 |
| | | | | Deudas con entidades de crédito | 16 | 114.702 | 113.747 |
| | | | | Acreedores por arrendamiento financiero | 16 | 186 | 237 |
| | | | | Derivados por operaciones de cobertura | | - | 51 |
| | | | | Otros pasivos financieros | | 1.183 | 1.904 |
| | | | | Pasivos por impuestos diferidos | 19 | 4.302 | 4.386 |
| | | | | Provisiones a largo plazo | 15 | 3.053 | 5.698 |
| | | | | Total pasivo no corriente | | 123.426 | 126.023 |
| | | | | PASIVO CORRIENTE: | | | |
| | | | | Pasivos financieros corrientes | | 63.283 | 64.066 |
| | | | | Deudas con entidades de crédito a largo plazo | 16 | 48.413 | 50.353 |
| | | | | Deudas con entidades de crédito a corto plazo | 16 | 14.732 | 13.586 |
| | | | | Acreedores por arrendamiento financiero | 16 | 49 | 44 |
| | | | | Derivados por operaciones de cobertura | 16 | 8 | - |
| | | | | Otros pasivos financieros | | 81 | 83 |
| | | | | Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar | 17 | 18.189 | 17.199 |
| | | | | Administraciones Públicas acreedoras | 19 | 1.448 | 1.579 |
| | | | | Provisiones | | 35 | 6 |
| | | | | Otros pasivos corrientes | 18 | 142 | 352 |
| | | | | Total pasivo corriente | | 83.097 | 83.202 |
| Total activo corriente | | 127.986 | 124.064 | TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO | | 279.898 | 280.379 |
| TOTAL ACTIVO | | 279.898 | 280.379 | | | | |

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria forman parte integrante de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS**

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Miles de Euros)

| | Nota | Ejercicio 2013 | Ejercicio 2012 |
|---|---------|-------------------|-------------------|
| Operaciones continuadas: | | | |
| Importe neto de la cifra de negocios | 21-a | 32.213 | 54.426 |
| +/- Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación | | 17.455 | (24.078) |
| Trabajos realizados por la empresa para su activo | | 533 | 955 |
| Aprovisionamientos | | (33.300) | (25.604) |
| Gastos de personal | 21-b | (3.437) | (3.717) |
| Dotación a la amortización | 7 y 8 | (2.386) | (2.359) |
| Otros ingresos de explotación | | 984 | 1.064 |
| Otros gastos de explotación | | (7.391) | (7.095) |
| Excesos de provisiones | 15 | - | 11 |
| Resultados de la enajenación de activos no corrientes (neto) | 4-t y 8 | 5.186 | - |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | 9.857 | (6.397) |
| Ingresos financieros | 21-d | 644 | 210 |
| Gastos financieros por deudas con terceros | 21-d | (7.569) | (8.862) |
| Gastos financieros por coberturas | 21-d | (35) | (48) |
| Gastos financieros capitalizados | 21-d | 723 | 441 |
| Diferencias por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto) | 13 | 71 | (103) |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros | 15 | 4.060 | (4.774) |
| Resultado de entidades valoradas por el método de la participación | 21-c | (3.686) | (5.515) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | | 4.065 | (25.048) |
| Impuestos sobre las ganancias | 19 | (1.023) | 6.971 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | | 3.042 | (18.077) |
| Atribuible a: | | | |
| Accionistas de la Sociedad Dominante | | 3.042 | (18.077) |
| Intereses minoritarios | | - | - |
| Beneficio por acción (en euros): | | | |
| <i>De operaciones continuadas</i> | | | |
| Básico | 5-a | 0,18 | (1,06) |
| Diluido | 5-b | 0,18 | (1,06) |

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria forman parte integrante de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS EN LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Miles de Euros)

| | Notas de la Memoria | Ejercicio 2013 | Ejercicio 2012 |
|--|---------------------|----------------|-----------------|
| RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I) | | 3.042 | (18.077) |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto | | | |
| - Por cobertura de flujos de efectivo | Nota 16 | (1) | (20) |
| - Efecto impositivo | Nota 19 | - | (2) |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II) | | (1) | (22) |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias | | | |
| - Por cobertura de flujos de efectivo | Nota 16 | 22 | 27 |
| - Efecto impositivo | | (6) | - |
| TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III) | | 16 | 27 |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III) | | 3.057 | (18.072) |
| a) Atribuidos a la entidad dominante | | 3.057 | (18.072) |
| b) Atribuidos a intereses minoritarios | | - | - |

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente a los ejercicios 2013 y 2012

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EN LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

(Miles de Euros)

| | Capital Social | Reservas | Acciones Propias | Ajustes por cambios de valor | Dividendo a cuenta | Resultado | Total Patrimonio |
|---|----------------|---------------|------------------|------------------------------|--------------------|-----------------|------------------|
| Saldos al 31 de diciembre de 2011 | 33.944 | 62.060 | (8.379) | (40) | (1.188) | 4.364 | 90.761 |
| Distribución del resultado de 2011 | - | 2.113 | - | - | 1.188 | (4.364) | (1.063) (a) |
| Total ingresos y gastos reconocidos de 2012 | - | - | - | 5 | - | (18.077) | (18.072) |
| Operaciones con acciones propias | - | - | (472) | - | - | - | (472) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2012 | 33.944 | 64.173 | (8.851) | (35) | - | (18.077) | 71.154 |
| Distribución del resultado de 2012 | - | (18.397) | - | - | - | 18.077 | (320) (b) |
| Total ingresos y gastos reconocidos de 2013 | - | - | - | 15 | - | 3.042 | 3.057 |
| Operaciones con acciones propias | - | (19) | (497) | - | - | - | (516) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2013 | 33.944 | 45.757 | (9.348) | (20) | - | 3.042 | 73.375 |

(a) Dividendo complementario del ejercicio 2011 neto de dividendos distribuidos a las filiales

(b) Dividendo a cuenta distribuidos desde la filiales a la Sociedad Dominante.

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente a los ejercicios 2013 y 2012

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS DE LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

(Miles de Euros)

| | Nota | Ejercicio 2013 | Ejercicio 2012 |
|--|---------|-------------------|-------------------|
| 1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN | | | |
| Resultado consolidado antes de impuestos | | 4.065 | (25.048) |
| Ajustes al resultado: | | | |
| Amortizaciones | 7 y 8 | 2.386 | 2.359 |
| Correcciones valorativas por deterioro | | (4.060) | 4.774 |
| Provisiones | 15 | - | (16) |
| Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-) | 8 | (5.565) | - |
| Resultados de activos financieros a valor razonable (+/-) | | (71) | 103 |
| Participación en Beneficio/Pérdida de Asociadas (+/-) | 21-c | 3.686 | 5.515 |
| Ingresos financieros | | (644) | (222) |
| Gastos financieros | | 7.604 | 9.860 |
| Participación del consejo devengada | | - | - |
| | | 3.336 | 22.373 |
| Pagos de intereses (-) | | (7.665) | (9.860) |
| Pagos participaciones del consejo (-) | | - | - |
| Pagos por provisiones (-) | | - | - |
| Pagos por impuestos (-) | | (1.133) | (1.859) |
| Cobros de intereses (+) | | 626 | 222 |
| Otros cobros (pagos) | | (99) | - |
| Aumento/(Disminución) neta en el activo y pasivo corriente: | | | |
| Aumento/(Disminución) de existencias (+/-) | 11 | (10.409) | 29.611 |
| Aumento/(Disminución) de cuentas por cobrar (+/-) | 12 y 19 | 3.497 | (3.303) |
| Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar (+/-) | 17 y 19 | (140) | 5.882 |
| Aumento/(Disminución) de otros activos corrientes y pasivos corrientes(+/-) | | 1.688 | (1.872) |
| Variación de los intereses minoritarios | | - | - |
| Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1) | | (6.234) | 16.146 |
| 2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | | |
| Inversiones (-): | | | |
| Activos intangibles | | (11) | (17) |
| Activos materiales | | (1) | (152) |
| Inversiones inmobiliarias | 7 | (1.100) | (547) |
| Otros activos financieros corrientes y no corrientes | 8 | (547) | 529 |
| | | (1.659) | (187) |
| Desinversiones (+): | | | |
| Inversiones inmobiliarias | 8 | 5.936 | - |
| Otros activos financieros | | 690 | - |
| | | 6.626 | - |
| Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2) | | 4.967 | (187) |
| 3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | | | |
| Adquisición por instrumentos de patrimonio (-) | | (497) | (472) |
| Dividendos pagados (-) | | - | (2.319) |
| Cancelación por cambios perímetro (-) | | - | - |
| Amortización de deudas con entidades de crédito (-) | | (22.463) | (38.764) |
| | | (22.960) | (41.555) |
| Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+) | | 23.830 | 11.138 |
| | | 23.830 | 11.138 |
| Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3) | | 870 | (30.417) |
| 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) | | (397) | (14.458) |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | | 12.578 | 27.036 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | | 12.181 | 12.578 |

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria forman parte integrante de los estados de flujos de efectivo consolidados de los ejercicios 2013 y 2012

Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013

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. En la actualidad la Sociedad Dominante realiza directamente su actividad de alquiler de oficinas, locales comerciales y viviendas, así como la realización de promociones inmobiliarias en Andalucía y Madrid. Adicionalmente, diversas sociedades dependientes realizan actividades de alquiler de inmuebles y de promoción inmobiliaria. En la nota 9 de esta Memoria se informa de las actividades que realizan las Sociedades filiales de Inmobiliaria del Sur S.A..

El objeto social de las Sociedades Dependientes, los negocios conjuntos y las sociedades asociadas consiste básicamente en la prestación de servicios relacionados con el sector inmobiliario, según detalle adjunto:

- ✓ Parking Insur, S.A.U.: Explotación de parkings.
- ✓ Inversiones Sevillanas, S.A.U.: Explotación de locales comerciales.
- ✓ Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U.: Promoción, construcción y venta.

- ✓ Coopinsur, S.A.U.: Construcción de viviendas en régimen de cooperativas.
- ✓ Cominsur, S.A.: Construcción, promoción y venta. Agente Urbanizador.
- ✓ Hacienda la Cartuja, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ Ziveransur, S.L.: Prestación de servicios inmobiliarios.
- ✓ Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ Urbanismo Concertado, S.A.: Construcción, promoción y venta. Agente Urbanizador.
- ✓ IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.: Actividad Patrimonial.
- ✓ IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.: Actividad Patrimonial.
- ✓ IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.: Actividad Patrimonial.
- ✓ IDS Residencial, S.L.U.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ Bellasur Patrimonial, S.L.U.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Palmera Residencial, S.L.U.: Promoción, construcción y venta.

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 2013 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 9, y han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el 27 de febrero de 2014.

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 2013 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 2013 (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.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2012, 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 27 de abril de 2013. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2013, 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 2013, han entrado en vigor las siguientes Normas e Interpretaciones adoptadas por la Unión Europea, no habiendo supuesto el contenido de las mismas impacto alguno para el Grupo:

| | | Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a Partir de |
|--|--|--|
| Normas y modificaciones de normas: | | |
| Modificación de NIC 12 – Impuesto sobre las ganancias – impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias (publicada en diciembre de 2010) | Sobre el cálculo de impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias según el modelo de valor razonable de NIC 40 | Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013 (fecha original IASB: 1 de enero de 2012) |
| NIIF 13 Medición del Valor Razonable (publicada en mayo de 2011) | Establece el marco para la valoración a Valor Razonable | Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013 |
| Modificación de NIC 1 – Presentación del Otro Resultado Integral (publicado en junio de 2011) | Modificación menor en relación con la presentación del Otro Resultado Integral | Periodos anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2013 |
| Modificación de NIC 19 Retribuciones a los empleados (publicada en junio de 2011) | Las modificaciones afectan fundamentalmente a los planes de beneficios definidos puesto que uno de los cambios fundamentales es la eliminación de la “banda de fluctuación”. | Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013 |
| Modificación de NIIF 7. Instrumentos financieros: Información a revelar – Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011) | Introducción de nuevos desgloses relacionados con la compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32. | Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013 |
| Mejoras a las NIIF Ciclo 2009 – 2011 (publicada en mayo de 2012) | Modificaciones menores de una serie de normas. | Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013 |
| Interpretación IFRIC 20: Costes de extracción en la fase de producción de una mina a cielo abierto (publicada en octubre de 2011) | El Comité de Interpretaciones de las NIIF aborda el tratamiento contable de los costes de eliminación de materiales residuales en las minas a cielo abierto. | Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013 |

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, 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:

| | | Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a Partir de |
|--|---|---|
| Normas y modificaciones de normas: | | |
| Aprobadas para su uso en la Unión Europea | | |
| NIIF 10 Estados financieros consolidados (publicados en mayo de 2011) | Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27 | Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014 (*) |
| NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011) | Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos. | Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014 (*) |
| NIIF 12 Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo de 2011) | Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas. | Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014 (*) |
| NIC 27 (Revisada) Estados financieros individuales (publicada en mayo de 2011) | Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad. | Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014 (*) |
| NIC 28 (Revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo de 2011) | Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11 Acuerdos conjuntos. | Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014 (*) |
| Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12 (publicada en junio de 2012) | Clarificación de las reglas de transición de estas normas. | Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014 (*) |
| Sociedades de inversión. Modificación a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 (publicada en octubre de 2012) | Excepción en la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedad de inversión. | Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014 |
| Modificación de NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación – Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en octubre de 2012) | Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32. | Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 |
| No aprobadas todavía para uso en la Unión Europea | | |
| NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y valoración (publicada en noviembre de 2009 y en octubre de 2010) y modificación posterior de NIIF 9 y NIIF 7 sobre fecha efectiva y desgloses en transición (publicada en diciembre de 2011) y contabilidad de coberturas y otras modificaciones (publicada en noviembre de 2013) | Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros, bajas en cuentas y contabilidad de coberturas de NIC 39. | Sin definir (**) |
| Modificaciones a NIC 36 – Desgloses sobre el importe recuperable de activos no financieros (publicada en mayo de 2013) | Clarifica cuando son necesarios determinados desgloses y amplía los requeridos cuando el valor recuperable está basado en el valor razonable menos costes de ventas. | Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014. |
| Modificaciones a NIC 39 – Novación de derivados y la continuación de la contabilidad de coberturas (publicadas en junio de 2013) | Las modificaciones determinan, en qué casos y con qué criterios, la novación de un derivado no hace necesaria la interrupción de la contabilidad de coberturas. | Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014. |
| Modificación de NIC 19 – Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013) | La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo periodo en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos. | Períodos anuales iniciados a partir de 1 de julio de 2014 |
| Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-212 y Ciclo 2011-2013 (publicadas en diciembre de 2013) | Modificaciones menores de una serie de normas | Períodos anuales iniciados a partir de 1 de julio de 2014 |
| IFRIC 21 Gravámenes (publicada en mayo de 2013) | Interpretación sobre cuando reconocer un pasivo por tasas o gravámenes que son condicionales a la participación de la entidad en una actividad en una fecha especificada. | Períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2014. |

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

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

Durante el ejercicio 2013 el Grupo ha aplicado en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas a dicha fecha, las siguientes nuevas normas y modificaciones que han entrado en vigor el 1 de enero de 2013 bajo NIIF aprobadas por el International Accounting Standards Board, en adelante NIIF-IASB (1 de enero de 2014 bajo NIIF-UE) y que ha aplicado anticipadamente bajo NIIF-UE:

- NIIF 10 “Estados Financieros consolidados”. La NIIF 10 sustituye los requisitos de consolidación actuales de la NIC 27 y establece los principios para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados cuando una compañía controla una o varias sociedades. La NIIF 10 modifica la definición actual de control. La nueva definición de control establece los siguientes tres elementos: (i) poder sobre la participada, (ii) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y (iii) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para incluir en el importe de los rendimientos del inversor.
- NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”. La NIIF 11 sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos y proporciona un tratamiento contable para acuerdos conjuntos, basado en los derechos y obligaciones surgidas del acuerdo y no en su forma legal. Los tipos de acuerdos conjuntos se reducen a dos: operaciones conjuntas y negocios conjuntos. Las operaciones conjuntas implican que un partícipe tiene derechos directos sobre los activos y obligaciones surgidos del acuerdo, por lo que registra su participación proporcional en los activos, pasivos, ingresos y gastos de la entidad en la que participa. Por su parte, los negocios conjuntos surgen cuando un partícipe tiene derecho al resultado o a los activos netos de la entidad en la que participa y por tanto, emplea el método de puesta en equivalencia para contabilizar su participación en la entidad. Ya no se permite contabilizar las participaciones en los negocios conjuntos de acuerdo con el método de consolidación proporcional.
- NIIF 12 “Desgloses sobre participaciones en otras entidades”. La NIIF 12 define los desgloses requeridos sobre participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y participaciones no dominantes.
- NIC 27 (Modificación) “Estados financieros separados”. Tras la publicación de la NIIF 10, la NIC 27 cubre únicamente los estados financieros separados.
- NIC 28 (Modificación) “Inversiones en entidades asociadas y negocios conjuntos”. La NIC 28 se ha actualizado para incluir referencias a los negocios conjuntos, que bajo la nueva NIIF 11 “Acuerdos conjuntos” tienen que contabilizarse según el método de puesta en equivalencia.
- NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 (modificación) “Guía de Transición”.
- NIIF 13 “Valoración a valor razonable”. La NIIF 13 define valor razonable, establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable y requiere información a revelar sobre las mediciones de valor razonable.

El principal impacto de la aplicación de las nuevas normas NIIF 10, 11 y 12, así como de las modificaciones de las normas NIC 27 y 28, en relación con la que venía siendo aplicada sistemáticamente con anterioridad, se refiere a:

- La eliminación de la opción de consolidación proporcional para los negocios conjuntos, siendo obligatorio el método de puesta en equivalencia para contabilizar su participación en la entidad.

De conformidad con los supuestos y requerimientos establecidos en la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores, las anteriores normas y modificaciones se han aplicado de manera retroactiva reexpresando la información comparativa presentada, en cuya formulación no se habían aplicado aún, para hacerla comparativa con la información al 31 de diciembre de 2013.

En base a lo anterior, a continuación se muestra el efecto de la integración por el método de puesta en equivalencia en los estados de situación financiera consolidados a 31 de diciembre de 2012 y 1 enero de 2012:

| | Miles de euros | | | | | |
|---|-------------------------|-----------------|----------------|--------------------|-----------------|----------------|
| | 31 de diciembre de 2012 | | | 1 de enero de 2012 | | |
| | Formulado | Impacto | Reexpresado | Formulado | Impacto | Reexpresado |
| Activos intangibles e Inmovilizaciones materiales | 4.552 | - | 4.552 | 4.965 | - | 4.965 |
| Inversiones inmobiliarias | 125.455 | - | 125.455 | 126.279 | - | 126.279 |
| Inversiones contabilizadas por el método de la partici. | 4.939 | 10.292 | 15.231 | 6.789 | 13.683 | 20.472 |
| Inversiones financieras | 2.342 | 935 | 3.277 | 2.626 | (974) | 1.652 |
| Activos por impuestos diferidos | 10.680 | (2.880) | 7.800 | 2.611 | (818) | 1.793 |
| Activos corrientes | 145.263 | (21.199) | 124.064 | 191.582 | (27.525) | 164.057 |
| Total activo | 293.231 | (12.852) | 280.379 | 334.852 | (15.634) | 319.218 |
| Patrimonio neto | 71.154 | - | 71.154 | 90.761 | - | 90.761 |
| Deudas con entidades de crédito no corriente | 114.035 | - | 114.035 | 81.772 | - | 81.772 |
| Otros pasivos no corrientes | 10.746 | 1.242 | 11.988 | 7.151 | - | 7.151 |
| Deudas con entidades de crédito corriente | 79.442 | (15.459) | 63.983 | 139.362 | (13.396) | 125.966 |
| Otros pasivos corrientes | 17.854 | 1.365 | 19.219 | 15.806 | (2.238) | 13.568 |
| Total pasivo y patrimonio | 293.231 | (12.852) | 280.379 | 334.852 | (15.634) | 319.218 |

Adicionalmente, a continuación se muestra el efecto de dicha integración por el método de puesta en equivalencia en la cuenta de resultados al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012:

| | Miles de euros | | |
|--|-----------------|----------|-----------------|
| | Formulado | Impacto | Reexpresado |
| Importe neto de la cifra de negocios | 51.411 | 3.015 | 54.426 |
| Otros ingresos de explotación | 2.035 | (5) | 2.030 |
| Gastos de explotación | (65.587) | 2.734 | (62.853) |
| I Resultados de explotación | (12.141) | 5.744 | (6.397) |
| II Resultados financieros | (11.851) | (1.285) | (13.136) |
| III Participación en beneficio/(pérdida) de asociadas | (1.855) | (3.660) | (5.515) |
| IV Resultados consolidados antes de impuestos | (25.847) | 799 | (25.048) |
| V Impuesto sobre beneficios | 7.770 | (799) | 6.971 |
| VI Resultados del ejercicio proced. de actividades continuadas | (18.077) | - | (18.077) |
| VII Resultado del ejercicio atribuido a la soc. dominante | (18.077) | - | (18.077) |

La aplicación de la nueva NIIF 13 no ha tenido un impacto significativo en los estados financieros al 31 de diciembre de 2013.

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

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

b) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas-

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores del Grupo.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2013 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por su 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 7 y 8)
- El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 10 y 13)
- El importe de determinadas provisiones (Nota 15)
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Nota 16)

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2013 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 pérdidas y ganancias consolidada.

c) Principios de consolidación-

La definición del Grupo Inmobiliaria del Sur se ha efectuado de acuerdo con la NIIF 10 y 11. El perímetro de la consolidación del Grupo Inmobiliaria del Sur en los ejercicios 2013 y 2012 está integrado por Inmobiliaria del Sur, S.A. y las siguientes sociedades:

| | Porcentaje de participación | |
|---|-----------------------------|-------|
| | 2013 | 2012 |
| Sociedades Dependientes (integración global): | | |
| Parking Insur, S.A.U. | 100% | 100% |
| Inversiones Sevillanas, S.A.U. | 100% | 100% |
| Coopinsur, S.A.U. | 100% | 100% |
| Cominsur, S.A.U. | 100% | 100% |
| IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. | 100% | 100% |
| IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. | 100% | 100% |
| IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. | 100% | 100% |
| Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U. | 100% | 100% |
| Bellasur Patrimonial, S.L.U. | 100% | - |
| IDS Residencial, S.L.U. | 100% | - |
| IDS Palmera Residencial, S.L.U. | 100% | - |
| Sociedades Asociadas (método de la participación): | | |
| Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. | 30% | 30% |
| Urbanismo Concertado, S.A. | 9,09% | 9,09% |
| Hacienda la Cartuja, S.A. | 60% | 60% |
| Ziveransur, S.L. | 50% | 50% |
| Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. | 52% | 52% |

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" (véase Nota 9 y 10). 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 10 accionistas con una participación similar, y un representante en el Consejo de Administración cada uno de ellos.

Según se indica en la Nota 2.a la entrada en vigor el 1 de enero de 2013 de nuevas NIIF aprobadas por el International Accounting Standards Board, en adelante NIIF-IASB (1 de enero de 2014 bajo NIIF-UE) y que el Grupo ha aplicada anticipadamente bajo NIIF-UE, ha supuesto la integración de las sociedades Hacienda la Cartuja, S.A. e Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A., por el método de puesta en equivalencia en los estados financieros a 31 de diciembre de 2013, así como en los comparativos presentados a 31 de diciembre de 2012, al existir control conjunto de estas dos sociedades en virtud de los acuerdos con accionistas. Estas sociedades se consolidaron por integración proporcional en el ejercicio 2012.

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 balance de situación 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 pérdidas y ganancias consolidada.

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 y proporcional, 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 significativo.

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.

El balance de situación 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 las 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 venían imputando a resultados conforme se iban liquidando las ventas de las promociones de Hacienda La Cartuja, S.A.. A 31 de diciembre de 2013 el importe pendiente de imputar se encuentra como mayor valor de la participación por puesta en equivalencia. El valor de mercado de este activo al 31 de diciembre de 2013, según los Administradores de la Sociedad, es superior al valor neto contable en el balance de situación a dicha fecha.

e) Variaciones en el perímetro de consolidación-

Con fecha 28 de mayo de 2013 se ha constituido la sociedad denominada IDS Residencial, S.L.U. con un capital de 3 miles de euros y cuyo objeto social es la promoción inmobiliaria. Esta sociedad se consolida al 31 de diciembre de 2013 por el método de integración global al ser Inmobiliaria del Sur, S.A. socio único de la misma.

Con fecha 2 de agosto de 2013 se ha constituido la sociedad denominada Bellasur Patrimonial, S.L.U. con un capital de 200 miles de euros, cuyo objeto social es la promoción inmobiliaria. Esta sociedad ha adquirido las parcelas Mab 2.4 y Mab 2.5, en el término municipal de Dos Hermanas (Sevilla) y ha iniciado el desarrollo sobre las mismas de una promoción inmobiliaria, que incluye su construcción, comercialización, venta y entrega a los compradores y adjudicatarios de las mismas. Esta sociedad se consolida al 31 de diciembre de 2013 por el método de integración global al ser Inmobiliaria del Sur, S.A. socio único de la misma.

Con fecha 23 de octubre de 2013 se ha constituido la sociedad denominada IDS Palmera Residencial, S.L.U. con un capital de 30 miles de euros cuyo objeto social es la construcción, comercialización, venta y entrega

de viviendas. Esta sociedad se consolida al 31 de diciembre de 2013 por el método de integración global al ser Inmobiliaria del Sur, S.A. socio único de la misma (véase Nota 25).

Con fecha 3 de febrero de 2012, se constituyó una nueva sociedad denominada Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U. con la aportación de 3.000 euros de capital social, íntegramente desembolsada por la Sociedad Dominante que ostenta el 100% del capital de dicha sociedad. El objeto social de dicha sociedad participada es la adquisición mediante contrato de permuta de finca por obra futura de las parcelas MAB. 1.3. y MAB 1.2., en el término municipal de Dos Hermanas (Sevilla) y el desarrollo sobre las mismas de una promoción inmobiliaria, que incluye su construcción, comercialización, venta y entrega a los compradores y adjudicatarios de las mismas. Al concluirse la promoción, esta sociedad se disolverá.

Según se indica en la Nota 2.a y 2.c, la entrada en vigor el 1 de enero de 2013 de nuevas NIIF aplicadas por el Grupo anticipadamente bajo NIIF-UE, ha supuesto la integración de las sociedades Ziveransur, S.L., Hacienda la Cartuja, S.A. e Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. por el método de puesta en equivalencia en las cuentas anuales del ejercicio 2013.

f) Moneda funcional-

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, por ser ésta la moneda del entorno económico en que operan todas las sociedades del Grupo.

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 | |
|---|----------------|-----------------|
| | 2013 | 2012 |
| Bases de reparto: | | |
| Resultado contable, antes de la participación del Consejo de Administración | 6.058 | (24.053) |
| Participación estatutaria del Consejo de Administración | - | - |
| Resultado antes de impuestos Beneficio (Perdidas) | 6.058 | (24.053) |
| Impuesto sobre sociedades | (1.501) | 7.158 |
| Resultado contable después de impuestos | 4.557 | (16.895) |
| Aplicación: | | |
| A Reserva estatutaria | 456 | - |
| A Reservas voluntarias | 2.913 | (16.895) |
| A Dividendos | 1.188 | - |
| | 4.557 | (16.895) |

La propuesta de dividendos supone un reparto de 0,07 euros por cada una de las 16.971.847 acciones en circulación.

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 2013 y 2012 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Fondo de Comercio-

El Fondo de Comercio generado en la consolidación representa el exceso del coste de adquisición sobre la participación del Grupo en el valor razonable de los activos y pasivos identificables de una sociedad dependiente o entidad controlada conjuntamente en la fecha de adquisición.

Las diferencias positivas entre el coste de las participaciones en el capital de las sociedades consolidadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación, se imputan de la siguiente forma:

- Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los activos cuyos valores de mercado fuesen superiores a los valores netos contables con los que figuran en sus balances de situación.
- Las diferencias restantes se registran como un fondo de comercio, que se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo específicas.

En el balance de situación consolidado adjunto no figura fondo de comercio alguno, pues el exceso de coste de adquisición sobre el valor contable se ha asignado al coste de las existencias de los terrenos de Hacienda La Cartuja, S.A., sociedad dependiente del Grupo, que se integra por el "método de la participación" y por tanto se presenta incorporado al coste de la participación puesta en equivalencia de esta sociedad.

b) Inmovilizado material-

El inmovilizado material de la Sociedad Dominante adquirido con anterioridad al 31 de diciembre de 1983 se halla valorado a precio de coste actualizado de acuerdo con diversas disposiciones legales. Además de estas actualizaciones, en 1996, el valor de los elementos (principalmente inversiones inmobiliarias) de la Sociedad Dominante fue actualizado de acuerdo con las disposiciones del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio. Las plusvalías o incrementos netos de valor resultantes de las operaciones de actualización se amortizan en los períodos impositivos que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

Las adiciones posteriores, y los bienes del inmovilizado de las sociedades dependientes y negocios conjuntos 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 pérdidas y ganancias.

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 pérdidas y ganancias 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 pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2013 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 189 miles de euros (194 miles de euros en 2012).

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. 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-ñ). 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 balance de situación 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 pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de vida útil estimada, que se establece en 50 años.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2013 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 2.180 miles de euros (2.132 miles de euros en 2012).

De acuerdo con la NIC 40, la Sociedad determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias entendiéndose 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 8 refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha.

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2013 y 2012 derivados del alquiler de los inmuebles de inversión han ascendido a 13.450 y 14.682 miles de euros, respectivamente, y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 21-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 no se han ajustado 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 Nota 8).

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-

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Todos los arrendamientos formalizados por el Grupo son operativos.

Arrendamientos operativos

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, permanecen en el arrendador.

Las sociedades consolidadas actúan con carácter general como arrendadoras, por lo que presentan el coste de adquisición de los bienes arrendados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias". Estos activos se amortizan de acuerdo con las políticas adoptadas para los activos materiales similares de uso propio y los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, los gastos del arrendamiento incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan linealmente a sus cuentas de pérdidas y ganancias.

Los beneficios cobrados y a cobrar en concepto de incentivo para formalizar un arrendamiento operativo también se distribuyen linealmente a lo largo de la duración del arrendamiento.

f) Existencias-

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

- Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio,
- Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
- Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

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 período de ejecución de las obras de urbanización (véase Nota 4-ñ), 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 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 incurrían.

Las sociedades del Grupo siguen 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.

En los ejercicios 2013 y 2012, el Grupo ha ajustado el valor de determinadas existencias inmobiliarias hasta su valor de mercado a 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente (Véase Nota 11).

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 balance de situación consolidado al cierre del ejercicio (véase Nota 17).

i) Instrumentos financieros-

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

Activos financieros-

Los activos financieros se registran inicialmente a su coste de adquisición, incluyendo los costes de la operación.

Los activos financieros mantenidos por las sociedades del grupo se clasifican como:

- Activos financieros para negociación: son aquellos adquiridos por las sociedades con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta.
- Activos financieros mantenidos a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo.
- Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo: activos financieros originados por las sociedades a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.

Las inversiones financieras para negociación se valoran a su "valor razonable" en las fechas de valoración posterior. Los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se incluyen en los resultados netos del ejercicio.

Las inversiones a vencimiento y los préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo se valoran a su "coste amortizado".

Clasificación de activos financieros entre corriente y no corriente-

En el balance de situación consolidado adjunto, los activos financieros se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior al ciclo normal de la operación de las sociedades, y como no corrientes los de vencimiento superior a dicho periodo.

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 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 2013 representaba el 6,33% del capital emitido a esa fecha (5,6% al 31 de diciembre de 2012). Se presentan minorando el patrimonio neto (véase Nota 14).

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) Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas-

Las actividades del Grupo lo exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés, por el endeudamiento con entidades bancarias. Para cubrir estas exposiciones, la Sociedad Dominante utiliza instrumentos financieros derivados, con la finalidad de cobertura de riesgo de tipo de interés (véase Nota 16), simplemente "Swaps" ó IRS y Collars o combinaciones de opciones. No se utilizan instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

El Grupo ha optado por la designación de dichos instrumentos, siempre que sea posible (cumplan con los requisitos impuestos por la NIC 39) como instrumentos de cobertura en Relaciones de Cobertura. Para que

un derivado financiero se considere de cobertura "contable", según la NIC 39, el Grupo necesariamente tiene que cubrir uno de los siguientes tres tipos de riesgo:

1. De variaciones en el valor de los activos y pasivos debidas a oscilaciones en precio, el tipo de interés y/o tipo de cambio al que se encuentre sujeto la posición o saldo a cubrir ("cobertura de valores razonables").
2. De alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en los activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones previstas altamente probables que prevea llevar a cabo una entidad ("cobertura de flujos de efectivo").
3. La inversión neta en un negocio en el extranjero ("cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero").

Asimismo, tiene que eliminar eficazmente el riesgo inherente al elemento o posición cubierta durante todo el plazo previsto de cobertura y tiene que haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz.

Según la NIC 39, todo instrumento financiero deberá reconocerse como activo ó pasivo en el Balance, por su valor razonable, y los cambios de éste, se deberán imputar en la cuenta de Resultados 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 Flujo de Efectivo y de Inversión Neta en Filial Extranjera).

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 periodo.

Al 31 de diciembre de 2013 el Grupo tiene designados todos los instrumentos financieros derivados vivos, siempre que sea posible según la NIC 39, como "coberturas contables", registrando sus cambios de valor razonable, al ser coberturas de flujos de efectivo, en Patrimonio Neto, por su parte efectiva. Para aquellos que no cumplen los requisitos impuestos por la NIC 39 para considerarse como "coberturas contables", sus cambios de valor razonable se registrarán en cuentas de Resultados.

k) Provisiones-

Al tiempo de formular las cuentas anuales de las sociedades consolidadas, sus respectivos Administradores diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones presentes a la fecha del balance 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 2013 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 15).

Provisiones por garantía:

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa y otros costes derivados de la actividad, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los Administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

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

El gasto por impuesto sobre las ganancias se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias 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 aflorados 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 Parking Insur, S.A.U., Inversiones Sevillanas, S.A.U., Coopinsur, S.A.U., Cominsur, S.A.U., IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Huelva Patrimonial, S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U., Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U., IDS Residencial, S.L.U., IDS Palmera Residencial, S.L.U. y Bellasur Patrimonial, S.L.U. como sociedades dependientes, tributa en Régimen de Consolidación Fiscal.

m) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

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.

n) Reconocimiento de gastos-

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias 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.

ñ) 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 por intereses financieros en el ejercicio 2013 ha ascendido a 723 miles de euros, 441 miles de euros en el 2012 (véase Nota 21-d). En el ejercicio 2013 y 2012 no se han capitalizado intereses financieros en inversiones inmobiliarias.

o) Resultado de explotación-

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

p) 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.

q) 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.

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

Al cierre del ejercicio 2013 el Grupo no posee ningún activo mantenido para la venta por importe significativo.

s) 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 586 y 906 miles de euros en los ejercicios 2013 y 2012, respectivamente.

t) 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 de inversiones inmobiliarias, que han ascendido a los siguientes importes:

| | Miles de euros | |
|--|----------------|------|
| | 2013 | 2012 |
| Precio de venta de Inversiones inmobiliarias | 5.936 | - |
| Coste en libros (*) | 740 | - |
| Ingresos netos | 5.196 | - |

(*) De este importe, 371 miles de euros corresponden al valor neto contable de las inversiones inmobiliarias en el momento de la venta (véase Nota 8) y 369 miles de euros corresponden a otros gastos afectos a la operación de venta de los inmuebles.

u) 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 2013 y 2012 el Grupo no ha procedido a interrumpir ninguna actividad.

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:

| | Miles de euros | |
|---|----------------|------------|
| | 2013 | 2012 |
| Resultado neto del ejercicio (miles de euros) | 3.042 | (18.077) |
| Número medio ponderado de acciones en circulación | 16.971.847 | 16.971.847 |
| Beneficio básico por acción (euros) | 0,18 | (1,06) |

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 2013 y 2012, 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. 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 2013 y 2012, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En el ejercicio 2013 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.

La actividad promotora que se desglosa en la información por segmentos incluye la actividad de gestión de suelo, ya que ésta última no se gestiona como un segmento independiente en lo que se refiere a la asignación de activos y pasivos.

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 -

Por otro lado, las actividades del grupo se ubican principalmente en Andalucía, aunque el Grupo ha iniciado el desarrollo de actividades en Madrid.

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 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. Asimismo, se incluye la proporción correspondiente de los ingresos ordinarios de negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

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 gasto del segmento debe incluir la proporción de los gastos de los negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

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-t) y la facturación por costes repercutidos a los inquilinos (véase Nota 4-s), dado que el Grupo utiliza dicha presentación a efectos de gestión interna. En la Nota 21-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 | | Corporativo | | Total | |
|---|------------------------|-----------------|---------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|-----------------|
| | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 |
| INGRESOS: | | | | | | | | |
| Ventas externas | 17.651 | 39.630 | 13.450 | 14.682 | 1.112 | 114 | 32.213 | 54.426 |
| Total ingresos | 17.651 | 39.630 | 13.450 | 14.682 | 1.112 | 114 | 32.213 | 54.426 |
| RESULTADOS: | | | | | | | | |
| Resultado de explotación | 763 | (11.663) | (*) 12.254 | 8.419 | (3.160) | (3.153) | 9.857 | (6.397) |
| Ingresos financieros | - | - | - | - | 644 | 210 | 644 | 210 |
| Gastos financieros netos | (4.356) | (5.313) | (3.054) | (2.922) | 529 | (234) | (6.881) | (8.469) |
| Diferencias valoración instrumentos financieros | - | - | - | - | 71 | (103) | 71 | (103) |
| Resultado deterioro/ reversión activos | 4.060 | (4.774) | - | - | - | - | 4.060 | (4.774) |
| Resultado sociedades método participación | (3.686) | (5.515) | - | - | - | - | (3.686) | (5.515) |
| Resultado antes de impuestos | (3.219) | (27.265) | 9.200 | 5.497 | (1.916) | (3.280) | 4.065 | (25.048) |
| Impuestos | 966 | 8.180 | (2.760) | (1.649) | 771 | 441 | (1.023) | 6.971 |
| Intereses minoritarios | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Resultado después de impuestos | (2.253) | (19.086) | 6.440 | 3.848 | (1.145) | (2.839) | 3.042 | (18.077) |

(*) Se incluyen 5.196 miles de euros de resultados por ventas de inversiones inmobiliarias (Nota 4-t).

| | Miles de euros | | | | | | | |
|---------------------------------------|------------------------|----------------|---------------------|----------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| | Promoción inmobiliaria | | Patrimonio en renta | | Corporativo | | Total | |
| | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 |
| OTRA INFORMACIÓN: | | | | | | | | |
| Adiciones de activos fijos | - | - | 1.071 | 547 | 473 | 152 | 1.544 | 699 |
| Amortización acumulada | 146 | 148 | 21.463 | 20.040 | 2.102 | 1.911 | 23.711 | 22.099 |
| Pérdidas por deterioro de valor | - | - | - | - | - | - | - | - |
| BALANCE DE SITUACIÓN: | | | | | | | | |
| Activos no corrientes | 10.164 | 10.235 | 125.699 | 126.932 | 4.365 | 3.917 | 140.228 | 141.084 |
| Activos corrientes | 117.772 | 112.826 | 7.890 | 7.705 | 2.324 | 3.533 | 127.986 | 124.064 |
| Participaciones en empresas asociadas | 11.684 | 15.231 | - | - | - | - | 11.684 | 15.231 |
| Total activo | 139.592 | 138.292 | 133.589 | 134.637 | 6.689 | 7.450 | 279.898 | 280.379 |
| Pasivos no corrientes | 49.824 | 52.507 | 73.587 | 73.501 | 15 | 15 | 123.426 | 126.023 |
| Pasivos corrientes | 66.621 | 72.514 | 9.233 | 4.302 | 7.243 | 6.386 | 83.097 | 83.202 |
| Total pasivo | 116.446 | 125.022 | 82.820 | 77.803 | 7.258 | 6.401 | 206.523 | 209.225 |

7. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2013 y 2012 ha sido el siguiente:

| | Miles de euros | | | | | | | | |
|-------------------------------------|-------------------|-----------------------|----------|--------------------|-------------------|-----------------------|----------|-----------|-------------------|
| | Saldo al 31-12-11 | Entradas o dotaciones | Retiros | Trasposos (Nota 8) | Saldo al 31-12-12 | Entradas o dotaciones | Retiros | Trasposos | Saldo al 31-12-13 |
| Coste: | | | | | | | | | |
| Inmuebles para uso propio | 4.576 | 24 | - | (382) | 4.218 | 454 | - | (15) | 4.657 |
| Otro inmovilizado | 2.217 | 128 | - | - | 2.345 | 19 | - | 15 | 2.379 |
| Total coste | 6.793 | 152 | - | (382) | 6.563 | 473 | - | - | 7.036 |
| Amortización acumulada: | | | | | | | | | |
| Inmuebles para uso propio | (377) | (58) | - | 27 | (408) | (63) | - | - | (471) |
| Otro inmovilizado | (1.515) | (136) | - | - | (1.651) | (126) | - | - | (1.777) |
| Total amortización acumulada | (1.892) | (194) | - | 27 | (2.059) | (189) | - | - | (2.248) |
| Total coste neto | 4.901 | (42) | - | 355 | 4.504 | 284 | - | - | 4.788 |

Durante los ejercicios 2013 y 2012 el Grupo no ha capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material. El criterio seguido para la determinación de dichos gastos ha sido el descrito en la Nota 4-ñ).

El valor razonable de los inmuebles destinados por el Grupo al 31 de diciembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012 para su uso propio asciende a 5.430 miles de euros y 5.411 miles de euros, respectivamente.

Los valores razonables antes indicados se basan en los informes de valoración realizados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 por la compañía EUROVALORACIONES, S.A., tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, e inscrita en el registro del Banco de España con el número 4388.

La metodología empleada por los tasadores expertos independientes para obtener el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido la contenida en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras". La determinación del valor razonable se ha realizado sobre evidencias obtenidas del mercado, y para ello los tasadores han empleado tanto el método de comparación como el de actualización de rentas. En este sentido el Grupo, ha tomado como valor razonable el de comparación, al existir un mercado activo para inmuebles de distinta naturaleza, condiciones o localización (o sujetas a contratos de arrendamiento con características diferentes), y ajustado para reflejar dichas diferencias. El Grupo entiende que con este método se obtiene una estimación más fiable del valor razonable de sus inversiones inmobiliarias. Adicionalmente, las valoraciones contemplan el valor por actualización de flujos de caja (residual dinámico), que cubren el valor de coste de los activos. El informe emitido por los tasadores no incluye advertencias significativas que afecten a la valoración ni limitaciones al alcance de su trabajo.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se encontraban totalmente amortizados elementos de inmovilizado material cuyo valor de coste ascendía a la citada fecha a los siguientes importes:

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|--------------|
| | 2013 | 2012 |
| Instalaciones técnicas y maquinaria | 790 | 790 |
| Otras instalaciones, utillaje y mobiliario | 159 | 159 |
| Equipos para procesos de información | 149 | 143 |
| Otro inmovilizado | 37 | 37 |
| Total | 1.135 | 1.129 |

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 2013 y 2012 no existían compromisos de compra de inmovilizaciones materiales.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 no existían elementos de inmovilizado material afectos a garantías.

8. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2013 y 2012 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2013-

| | Miles de euros | | | | | |
|-------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------|------------------------------|-------------------|
| | Saldo al 31-12-12 | Entradas o dotaciones | Trasposos desde Existencias | Trasposos | Salidas, bajas o reducciones | Saldo al 31-12-13 |
| Coste | | | | | | |
| Suelo | 42.229 | - | - | - | (186) | 42.043 |
| Construcción | 103.271 | 1.071 | - | - | (942) | 103.400 |
| Amortización acumulada | (20.040) | (2.180) | - | - | 757 | (21.463) |
| Total coste neto | 125.455 | (1.109) | - | - | (371) | 123.980 |

Ejercicio 2012-

| | Miles de euros | | | | | |
|-------------------------|-------------------|-----------------------|---------------------------------------|--------------------|------------------------------|-------------------|
| | Saldo al 31-12-11 | Entradas o dotaciones | Trasposos desde Existencias (Nota 11) | Trasposos (Nota 7) | Salidas, bajas o reducciones | Saldo al 31-12-12 |
| Coste | | | | | | |
| Suelo | 42.149 | - | - | 80 | - | 42.229 |
| Construcción | 102.011 | 547 | 406 | 302 | - | 103.271 |
| Amortización acumulada | (17.881) | (2.132) | - | (27) | - | (20.040) |
| Total coste neto | 131.506 | (1.585) | 406 | 355 | - | 125.455 |

Los beneficios obtenidos por el Grupo por la venta de inversiones inmobiliarias han ascendido a 5.196 miles de euros en el ejercicio 2013 y se corresponden con la venta de locales comerciales y oficinas en la Avenida República Argentina, Avenida Reina Mercedes y Polígono Aeropuerto en Sevilla y un local comercial en Jerez de la Frontera. El conjunto de locales vendidos suponen 3.051 metros cuadrados construidos.

Los ingresos por alquileres derivados de rentas procedentes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron en el ejercicio 2013 a 13.450 miles de euros y a 14.682 miles de euros en el ejercicio 2012 (véase Nota 21-a). Adicionalmente a los ingresos derivados de rentas (registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios"), la Sociedad ha registrado en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" importes por 586 y 950 miles de euros en los ejercicios 2013 y 2012 en concepto de repercusión de gastos soportados por la Sociedad.

La situación, al cierre del ejercicio 2013, de los inmuebles para arrendamientos era la siguiente:

| Edificios no comerciales | Nº de Fincas | Fincas alquiladas | Pendientes de alquiler |
|--------------------------|--------------|-------------------|------------------------|
| Viviendas | 5 | 5 | - |
| Plazas de garaje | 2.448 | 2.442 | 6 |

| Edificios comerciales | M ² Totales | M ² alquilados | Pendientes de alquiler |
|-----------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
| Oficinas | 87.853 | 58.587 | 29.266 |
| Locales | 24.498 | 19.388 | 5.110 |
| Archivos | 4.223 | 2.596 | 1.627 |
| | 116.574 | 80.571 | 36.003 |

La situación, al cierre del ejercicio 2012, de los inmuebles para arrendamientos era la siguiente:

| Edificios no comerciales | Nº de Fincas | Fincas alquiladas | Pendientes de alquiler |
|--------------------------|--------------|-------------------|------------------------|
| Viviendas | 5 | 5 | - |
| Plazas de garaje | 2.448 | 2.442 | 6 |

| Edificios comerciales | M ² Totales | M ² alquilados | Pendientes de alquiler |
|-----------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
| Oficinas | 88.441 | 68.301 | 20.140 |
| Locales | 27.093 | 22.585 | 4.508 |
| Archivos | 4.032 | 2.405 | 1.627 |
| | 119.566 | 93.291 | 26.275 |

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

Al 31 de diciembre de 2013, el Grupo no tiene compromisos de inversión en relación al epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" en nuevos activos y sólo tiene compromisos para la adecuación de los activos existentes por importe 1 millón de euros aproximadamente.

Las inversiones más significativas incluidas en este epígrafe del balance de situación 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 (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 Nobel (Avda. Ramón y Cajal, 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)

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 2013 y 2012.

Al cierre del ejercicio 2013, el Grupo tiene en uso inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas por valor de 21 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 6.090 y 5.897 miles de euros corresponden con elementos registrados a la fecha actual en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente. Como consecuencia de este incremento de valor de las inversiones inmobiliarias, la dotación a la amortización, en los ejercicios 2013 y 2012, se ha visto incrementada en 143 y 147 miles de euros, respectivamente. En esta misma cantidad, aproximadamente, se verá incrementada la dotación a la amortización en 2014.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por la Compañía EUROVALORACIONES, S.A., tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 349.995 y 391.635 miles de euros, respectivamente.

La metodología empleada por los tasadores expertos independientes para obtener el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido la contenida en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras". La determinación del valor razonable se ha realizado sobre evidencias obtenidas del mercado, y para ello los tasadores han empleado tanto el método de comparación como el de actualización de rentas. En este sentido el Grupo, ha tomado como valor razonable el de comparación, al existir un mercado activo para inmuebles de distinta naturaleza, condiciones o localización (o sujetas a contratos de arrendamiento con características diferentes), y ajustado para reflejar dichas diferencias. El Grupo entiende que con este método se obtiene una estimación más fiable del valor razonable de sus inversiones inmobiliarias. Adicionalmente, las valoraciones contemplan el valor por actualización de flujos de caja (residual dinámico), que cubren el valor de coste de los activos. El informe emitido por los tasadores no incluye advertencias significativas que afecten a la valoración ni limitaciones al alcance de su trabajo.

Al 31 de diciembre de 2013 el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias que están afectas a garantías asciende a 183.146 miles de euros (52,33% del total). El coste neto de las inversiones inmobiliarias afectas a garantías, y el importe de los préstamos garantizados ascienden a 55.306 y 118.256 miles de euros, respectivamente.

El 94,69% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias y los inmuebles de uso propio del Grupo pertenecen a la Sociedad Dominante, de las cuales están libres de cargas y gravámenes, un 51,19%. Por otra parte, el 5,31% restante del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias pertenecen a las sociedades dependientes, IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. e IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.. Éstas adquirieron el 21 de diciembre de 2009 tres inmuebles situados en Sevilla, Córdoba y Huelva, con contratos de arrendamiento vigentes, cuyo coste neto contable al 31 de diciembre de 2013 asciende a 19.095 miles de euros y su financiación con garantía hipotecaria a largo plazo asociada asciende a 12.657 miles de euros al 31 de diciembre de 2013.

9. Sociedades Dependientes

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

| Denominación/Razón Social/Actividad | % participación | | Miles de euros | | | | | |
|--|-----------------|-----------|----------------|-------------|---------|---------------------|------------------|-----------------------|
| | Directa | Indirecta | Capital | Resultado | | Resto de Patrimonio | Total Patrimonio | Dividendos entregados |
| | | | | Explotación | Neto | | | |
| Parking Insur, S.A.U. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Parkings públicos | 100% | - | 62 | 96 | 19 | 91 | 172 | - |
| Inversiones Sevillanas, S.A.I (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Explotación de locales comerciales | 100% | - | 240 | - | 2 | 6 | 248 | - |
| Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U. (*) (1) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta | 100% | - | 3 | (95) | (74) | (3) | (74) | - |
| Coopinsur, S.A.U. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Const. de Viviendas en Reg. de cooperativa | 100% | - | 62 | - | 1 | 273 | 336 | - |
| Cominsur, S.A.U. (*) (2) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Prom., Const. y Venta. Agente Urbanizador | 100% | - | 62 | (396) | (398) | (2.163) | (2.499) | - |
| Hacienda la. Cartuja, S.A. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta | 60% | - | 15.366 | 199 | (17) | (3.162) | 12.187 | - |
| Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta | 30% | - | 16.800 | (3.856) | (5.500) | (6.386) | 4.914 | - |
| Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta | 52% | - | 13.950 | (6.495) | (3.846) | (7.530) | 2.574 | - |
| Ziveransur, S.L (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Prestación de servicios inmobiliarios | 50% | - | 3 | (558) | (574) | (1) | 572 | - |
| Urbanismo Concertado, S.A. (*) Avda. San Fco. Javier, 24 Sevilla Promoción, Construcción y Venta | 9,09% | - | 6.600 | (308) | (286) | 14.137 | 20.451 | - |
| IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles | 100% | - | 20 | 425 | 201 | 26 | 67 | (180) |
| IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles | 100% | - | 20 | 149 | 23 | 36 | 79 | - |
| IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles | 100% | - | 20 | 367 | 156 | 20 | 56 | (140) |
| IDS Residencial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta | 100% | - | 3 | (15) | (10) | (1) | (8) | - |
| Bellasur Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta | 100% | - | 200 | (1) | - | - | 200 | - |
| IDS Palmera Residencial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta | 100% | - | 30 | 0 | - | - | 30 | - |
| Total | | | | | | | | (320) |

(*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2013.

(1) Inmobiliaria del Sur, S.A., le tiene concedido un préstamo participativo por importe de 100 miles de euros.

(2) Inmobiliaria del Sur, S.A., le tiene concedido un préstamo participativo por importe de 6.000 miles de euros.

Los datos relativos a la situación patrimonial de estas sociedades se han obtenido de las cuentas no auditadas de las sociedades del grupo. Dichas cuentas anuales han sido formuladas según normativa local.

La información financiera resumida de las empresas consolidadas por el método de la participación conforme se establece en la NIFF 10 y 11, incluyendo el importe acumulado de los activos, pasivos, ingresos ordinarios y resultado del ejercicio 2013, es la siguiente:

| | Miles de Euros | | | | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|------------------|
| | Mosaico Desarrollos Urbanísticos, SA. | Urbanismo Concertado, S.A. | Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. | Hacienda la Cartuja, S.A. | Ziveransur, S.L. |
| BALANCE | | | | | |
| Activos | 42.920 | 70.652 | 16.422 | 39.268 | 362 |
| Patrimonio Neto | 4.914 | 20.451 | 2.574 | 12.187 | (574) |
| Pasivos | 38.006 | 50.201 | 13.848 | 27.081 | 936 |
| CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS | | | | | |
| Ingresos ordinarios | 9.182 | - | - | 891 | 152 |
| Resultado del ejercicio | (5.500) | (286) | (3.846) | (17) | (572) |
| % Participación | 30% | 9,09% | 52% | 60% | 50% |

10. Inversiones en empresas multigrupo y asociadas y otros activos no corrientes

a) Inversiones en empresas asociadas-

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

Ejercicio 2013-

| | Miles de Euros | | | |
|---|-------------------|-----------------------------|------------|-------------------|
| | Saldo al 31-12-12 | Participación en resultados | Otros | Saldo al 31-12-13 |
| Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. | 3.061 | (1.650) | - | 1.411 |
| Urbanismo Concertado, S.A. | 1.879 | (26) | 6 | 1.859 |
| Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. | 3.339 | (1.999) | 1.235 | 2.575 |
| Hacienda la Cartuja, S.A. | 6.950 | (9) | (1.102) | 5.839 |
| Ziveransur, S.L. | 2 | (2) | - | - |
| Total | 15.231 | (3.686) | 139 | 11.684 |

Ejercicio 2012-

| | Miles de Euros | | | | |
|---|-------------------|---------------------|-----------------------------|------------|-------------------|
| | Saldo al 31-12-11 | Variación perímetro | Participación en resultados | Otros | Saldo al 31-12-12 |
| Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. | 4.877 | - | (1.822) | 6 | 3.061 |
| Urbanismo Concertado, S.A. | 1.912 | - | (33) | - | 1.879 |
| Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. | - | 5.135 | (1.796) | - | 3.339 |
| Hacienda la Cartuja, S.A. | - | 8.547 | (1.864) | 267 | 6.950 |
| Ziveransur, S.L. | - | 2 | - | - | 2 |
| Total | 6.789 | 13.684 | (5.515) | 273 | 15.231 |

Los saldos deudores y acreedores mantenidos con sociedades consolidadas por el método de la participación al 31 de diciembre de 2013 y 2012 son los siguientes:

| | Miles de euros | | | | | |
|---|----------------|----------------|--------------|--------------|----------------|------------|
| | 2013 | | | 2012 | | |
| | Deudores | Acreedores | Neto | Deudores | Acreedores | Neto |
| Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. | - | (903) | (903) | 52 | (8) | 44 |
| Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. | 34 | (7) | 27 | 33 | (1.179) | (1.146) |
| Hacienda la Cartuja, S.A. | 1.716 | (2.499) | (783) | 2.861 | (1.999) | 862 |
| Ziveransur, S.L. | 702 | - | 702 | 941 | (187) | 754 |
| Total | 2.452 | (3.409) | (957) | 3.887 | (3.373) | 514 |

Los saldos mantenidos con Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A., Ziveransur, S.L., Hacienda la Cartuja, S.A. e Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. al 31 de diciembre de 2013 y 2012 tienen naturaleza comercial.

Adicionalmente, el Grupo mantiene saldos a cobrar de naturaleza financiera con la sociedad participada Hacienda la Cartuja, S.A. por importes de 1.836 y 1.850 miles de euros al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente. Así mismo, el Grupo mantenía un saldo a cobrar de naturaleza financiera con la sociedad participada Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. al 31 de diciembre de 2012 por importe de 895 miles de euros. Finalmente, el Grupo mantenía saldos a pagar por deudas corrientes y no corrientes con la sociedad participada Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. al 31 de diciembre de 2012 por importe de 624 miles de euros.

Las transacciones mantenidas con empresas asociadas al 31 de diciembre de 2013 y 2012 son las siguientes:

| | Miles de Euros | |
|-------------------------------|----------------|--------------|
| | 2013 | 2012 |
| Importe neto cifra negocios | 7.750 | 6.577 |
| Otros ingresos de explotación | - | 24 |
| | 7.750 | 6.601 |

b) Otros activos no corrientes-

Al cierre del ejercicio 2013, el importe registrado en este epígrafe se corresponde, por un lado con las fianzas constituidas ante diferentes organismos públicos con vencimiento a largo plazo por importe de 1.177 miles de euros (1.234 miles de euros en 2012) y cuentas a cobrar a largo plazo por operaciones comerciales por importe de 1.836 miles de euros (2.043 miles de euros en 2012).

11. Existencias

La composición de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es la siguiente:

| | Miles de euros | |
|--|----------------|---------------|
| | 2013 | 2012 |
| Edificios adquiridos | 1.481 | - |
| Terrenos y solares | 38.893 | 44.615 |
| Obra en curso de construcción de ciclo largo | 21.594 | 10.556 |
| Obra en curso de construcción de ciclo corto | 11.279 | 1.186 |
| Edificios construidos | 33.401 | 39.976 |
| Anticipos | 94 | - |
| Total | 106.742 | 96.333 |

El movimiento experimentado por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 2013 ha sido el siguiente:

| | Miles de euros | | | | |
|--|----------------|---------------|----------------|-----------|----------------|
| | 31/12/2012 | Adiciones | Retiros | Trasposos | 31/12/2013 |
| Edificios adquiridos | - | 1.481 | - | - | 1.481 |
| Terrenos y solares | 58.267 | 11.818 | (4) | (22.933) | 47.148 |
| Obra en curso de construcción de ciclo largo | 10.556 | 3.553 | - | 7.485 | 21.594 |
| Obra en curso de construcción de ciclo corto | 1.186 | 3.293 | - | 12.164 | 16.643 |
| Edificios construidos | 47.652 | 25 | (10.920) | 3.284 | 40.041 |
| Deterioro de terrenos y solares | (13.652) | (502) | 535 | 5.364 | (8.255) |
| Deterioro de obra en curso | - | - | - | (5.364) | (5.364) |
| Deterioro de edificios construidos | (7.676) | (161) | 1.197 | - | (6.640) |
| Anticipos de proveedores | - | 98 | (4) | - | 94 |
| Total | 96.333 | 19.605 | (9.196) | - | 106.742 |

El movimiento experimentado por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 2012 fue el siguiente:

| | Miles de euros | | | | | | |
|--|----------------|------------------------|----------------|-----------------|---|-----------|---------------|
| | 31/12/2011 | Variación perímetro | Adiciones | Retiros | Trasposos desde inversión inmobiliaria (Nota 8) | Trasposos | 31/12/2012 |
| Terrenos y solares | 73.694 | (14.787) | 4.375 | - | 293 | (5.308) | 58.267 |
| Obra en curso de construcción de ciclo largo | 6.170 | (2.413) | 1.491 | - | - | 5.308 | 10.556 |
| Obra en curso de construcción de ciclo corto | 12.505 | (931) | 2.884 | - | - | (13.272) | 1.186 |
| Edificios construidos | 64.708 | (2.838) | 254 | (27.045) | (699) | 13.272 | 47.652 |
| Deterioro de terrenos y solares | (3.243) | (2) | (10.407) | - | - | - | (13.652) |
| Deterioro de obra en curso | (326) | - | - | - | - | 326 | - |
| Deterioro de edificios construidos | (1.339) | - | (6.308) | 297 | - | (326) | (7.676) |
| Anticipos de proveedores | 1.993 | (1.986) | - | (7) | - | - | - |
| Total | 154.162 | (22.957) | (7.711) | (26.755) | (406) | - | 96.333 |

Durante el ejercicio 2013, el Grupo ha registrado un deterioro de 502 miles de euros, en el epígrafe "Existencias-Deterioro de terrenos y solares" con cargo al epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta al 31 de diciembre de 2013.

Por otro lado, el Grupo tiene registrado al 31 de diciembre de 2013 en el epígrafe "Existencias-Terrenos y solares" un importe total bruto que asciende a 47.148 miles de euros (sin incluir los deterioros por importe de 8.255 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 terrenos y solares principalmente a diciembre del ejercicio 2013, cuyo coste sin deterioro a 31 de diciembre de 2013 asciende a 47.148 miles de euros. 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. Como consecuencia de dichas tasaciones y valoraciones el Grupo ha registrado un deterioro en el ejercicio 2013 por importe de 502 miles de euros (10.407 miles de euros en 2012).

Respecto a las existencias de promociones en curso y de productos terminados, el Grupo cuenta con tasaciones recientes y con testigos de mercado de las ventas realizadas en el cuarto trimestre de 2013 y en 2014 hasta la fecha de la formulación de estas cuentas anuales consolidadas. Como consecuencia de dichas tasaciones y valoraciones el Grupo ha aplicado una provisiones por deterioro en el ejercicio 2013 por importe de 1.197 miles de euros (dotación de deterioro en el ejercicio 2012 de 6.308 miles de euros). En este sentido, el análisis de recuperabilidad del coste incurrido en promociones en curso y edificios terminados ha sido sometido a un test de estrés mediante reducción de precios y alargamiento del periodo de comercialización, no habiéndose puesto de manifiesto la necesidad de registrar deterioros adicionales. Finalmente, el Grupo dispone de valoraciones de las promociones en curso y edificios construidos más relevantes que refrendan las conclusiones del análisis realizado.

La valoración de los terrenos y solares, promociones en curso y edificios construidos se ha realizado de conformidad con los Estándares de valoración y tasación vigentes de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y del Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

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 en todos los casos. 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.

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.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, dentro del epígrafe de Existencias se incluyen viviendas y oficinas afectadas por hipotecas en garantía de préstamos subrogables que se mantienen con diversas entidades financieras, hipotecas en las que, en su momento, se subrogarán los futuros compradores. El coste total de las viviendas y oficinas cuyos préstamos se encontraban pendientes de subrogación al 31 de diciembre de 2013 y 2012 asciende a 76.406 y 54.930 miles de euros, respectivamente.

El importe de gastos financieros correspondientes a financiación específica y no específica registrados como coste de las existencias a 31 de diciembre de 2013 y 2012 asciende a 3.738 y 4.182 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2013 existen derechos de compra, y no compromisos de compra, sobre dos suelos, documentados en sendos contratos de opción de compra, por importe de 61 millones de euros (61 millones de euros al 31 de diciembre de 2012), registrados en sociedades que se integran por el método de la participación. Estos contratos de opción de compra se corresponden con dos derechos de compra sobre dos suelos por importe de 44 y 17 millones de euros, respectivamente, cuyos períodos máximos para la ejecución de las opciones terminan en 2015 y 2017, respectivamente. El Grupo tiene la opción de no ejecutar estas opciones de compra, sin ningún riesgo adicional a los anticipos entregados a 31 de diciembre de 2013. A este respecto, no existen cláusulas suspensivas o resolutorias, ni otro tipo de condiciones que pudieran ser relevantes y tener impacto en los estados financieros de los próximos ejercicios. En este sentido, en el ejercicio 2013, una de las

sociedades que se integran por el método de la participación, ha decidido deteriorar en su totalidad el anticipo registrado en la misma.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el Grupo no tiene compromiso de venta de solares.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2013 y 2012 ascienden a 23.665 y 13.797 miles de euros, de los cuales 6.916 y 5.737 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 balance de situación consolidado adjunto (Nota 17).

12. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

| | Miles de euros | |
|--------------------------------------|----------------|---------------|
| | 2013 | 2012 |
| Clientes por ventas | 343 | 739 |
| Clientes por prestación de servicios | 836 | 2.191 |
| Efectos comerciales a cobrar | 1.055 | 655 |
| Clientes de dudoso cobro | 1.073 | 920 |
| Grupo | 2.452 | 3.887 |
| Deudores diversos | 1.211 | 3.050 |
| Deterioros | (1.073) | (920) |
| Total | 5.897 | 10.522 |

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

El importe de "Efectos comerciales a cobrar" corresponde 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 2013 se habían producido impagos a su vencimiento de estos efectos por importe de 15 miles de euros (15 miles de euros en 2012), 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 2013 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 2013 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 balance de situación 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.

El importe de "Deudores diversos" recoge principalmente, la cuenta a cobrar derivada de los derechos reconocidos a la Sociedad dominante en virtud de sentencias firmes y ejecutables dictadas por el Tribunal

Supremo. Además, el Grupo registra en este epígrafe las cuentas a cobrar por importe de 124 miles de euros, originadas por las cuotas de comunidad de los inmuebles arrendados y repercutidas a sus inquilinos que no presentan problemas de cobrabilidad.

Los saldos a cobrar a "Grupo" no eliminados en el proceso de consolidación corresponden a las sociedades Innovación y Desarrollos Urbanos del Sur, S.A., Hacienda la Cartuja, S.A. y Ziveransur, S.L. que se integra por el método de la participación por importe de 34, 1.716 y 702 miles de euros, respectivamente, (Véase Nota 10).

Durante el ejercicio 2013, el Grupo ha registrado deterioros por un importe de 196 miles de euros en concepto de provisión (en 2012 se registró 27 miles de euros de deterioro en concepto de provisión). Así mismo durante el ejercicio 2013 ha aplicado provisión por cobros por importe de 43 miles de euros (9 miles de euros por cobros y de 6 miles de euros por fallidos en 2012). La provisión se ha determinado en referencia a los incumplimientos de otros ejercicios.

No existen por tanto activos financieros en mora significativos o que no hayan sido deteriorados según los criterios establecidos por el Grupo y descritos en las Notas 4.c) y 12.

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.

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

Efectivo y otros activos líquidos

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. El Grupo mantiene entregadas garantías al cierre del ejercicio 2013 sobre este epígrafe un importe de 669 miles de euros.

Otros activos financieros corrientes

El epígrafe "Otros activos financieros corrientes" recoge los activos financieros negociables. El Grupo considera activos negociables las inversiones en valores representativos del capital de entidades cotizadas que ofrecen al Grupo la oportunidad de obtener rentabilidades en forma de ingresos por dividendos y/o ganancias procedentes de su eventual realización y se encuentran valorados a su valor razonable.

Las plusvalías experimentadas en el ejercicio 2013 por los valores representativos del capital de entidades cotizadas por importe de 58 miles de euros (minusvalías de 138 miles de euros en 2012) se encuentran registradas en el epígrafe "Diferencias por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los valores razonables de estas plusvalías y valores se basan en los precios de cotización.

14. Patrimonio neto

Capital social-

La Sociedad Dominante otorgó, con fecha 11 de noviembre de 2008, la escritura de ejecución de la ampliación de capital acordada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 28 de junio de 2008. La citada ampliación se realizó con cargo a reservas voluntarias por importe de 1.616 miles de euros, mediante la emisión de 808.183 nuevas acciones de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, quedando establecido el capital social en 16.971.847 acciones de 2 euros de valor nominal por acción.

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

Hasta el 31 de diciembre de 2006, la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante cotizaban en el mercado de valores de la Bolsa de Valores de Madrid.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante de fecha 24 de junio de 2006 acordó autorizar al Consejo de Administración para solicitar la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad Dominante en la Bolsa de Valores de Valencia, y una vez admitidas a cotización solicitar la admisión a cotización de las acciones en el mercado continuo bajo la modalidad de contratación de Valores con fijación de precios únicos "fixing".

Con fecha 7 de febrero de 2007, la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Valencia admitió a cotización las acciones de la Sociedad Dominante y finalmente la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con fecha 11 de octubre de 2007 decidió la integración de las acciones de la Sociedad en el sistema de interconexión bursátil.

La Sociedad Dominante está cotizando en el sistema de interconexión bursátil en la modalidad "fixing" desde el día 5 de noviembre de 2007.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 27 de abril de 2013, acordó autorizar durante doce meses al Consejo de Administración y al Administrador Único u órgano de Administración 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: | 20 euros |
| Plazo de duración: | 12 meses |

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 5 de mayo de 2012, 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: | 30 euros |
| Plazo de duración: | 12 meses |

A 31 de diciembre de 2013 y 2012, sociedades incluidas en el perímetro de consolidación mantenían en su cartera las siguientes acciones de la Sociedad Dominante:

| Empresas | Números de Acciones | |
|-----------------------|---------------------|----------------|
| | 2013 | 2012 |
| Parking Insur, S.A.U. | 378.756 | 378.756 |
| Cominsur, S.A.U. | 70.654 | 70.654 |
| Coopinsur, S.A.U. | 40.626 | 40.626 |
| Total | 490.036 | 490.036 |

Durante 2013 y 2012 las sociedades filiales no han realizado compras de acciones. Los precios medios de adquisición de estas acciones, son los siguientes:

| Empresas | Euros | |
|-----------------------|-------|-------|
| | 2013 | 2012 |
| Parking Insur, S.A.U. | 2,871 | 2,871 |
| Cominsur, S.A.U. | 2,916 | 2,916 |
| Coopinsur, S.A.U. | 4,190 | 4,190 |

La Sociedad Dominante, al amparo de la Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y con el objetivo único de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones y dentro de los límites establecidos en la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas para la adquisición de acciones propias, con fecha 6 de febrero de 2008, suscribió con Mediación Bursátil, S.V., S.A., un contrato de liquidez para la realización de operaciones de compra y venta de acciones propias de la Sociedad Dominante. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad Dominante posee 584.674 y 481.304 acciones propias, respectivamente, representativas del 3,44% y 2,71%, respectivamente de su capital social.

Al cierre del ejercicio 2013 la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes tenían 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 2013 | 1.074.710 | 2 | 8,70 | 9.348 |

Al cierre del ejercicio 2012 la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes tenían 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 2012 | 951.340 | 2 | 9,30 | 8.851 |

Según la información de la que disponen los Administradores de Inmobiliaria del Sur, S.A., ninguna sociedad accionista, excepto Inversiones Agrícolas Industriales y Comerciales, S.L. (con el 11,07% a 31 de diciembre de 2013), posee directamente participaciones superiores al 10% del capital social.

Según consta en las declaraciones presentadas por los consejeros de la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad poseen al 31 de diciembre de 2013 directa e indirectamente un total de 5.823.548 acciones de la Sociedad, con un valor nominal total de 11.647.096 miles de euros y que suponen un 34,31% del capital social de la compañía.

Reserva legal-

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe 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 del ejercicio 2013 esta reserva se encontraba completamente constituida.

Reserva estatutaria-

De acuerdo con lo establecido en los Estatutos Sociales debe destinarse a Reservas estatutarias el 10% del resultado del ejercicio.

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 tienen 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 2013 y 2012. Esta reserva tiene carácter indisponible en tanto las acciones no sean enajenadas o amortizadas.

Reserva en Sociedades Consolidadas-

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

| | Miles de euros | |
|---|----------------|------------|
| | 2013 | 2012 |
| Parking Insur, S.A. | 92 | 550 |
| Inversiones Sevillanas, S.A.I. | 4 | 5 |
| Coopinsur, S.A. | 270 | 268 |
| Cominsur, S.A. | (1.613) | (1.054) |
| IDS Andalucía Patrimonial, S.L. | 227 | 95 |
| IDS Córdoba Patrimonial, S.L. | 317 | 140 |
| IDS Huelva Patrimonial, S.L. | 241 | 102 |
| Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L. | (3) | - |
| Reservas en sociedades consolidadas por integración global | (465) | 106 |
| Hacienda La Cartuja. S.A | (2.978) | (1.119) |
| Ziveransur, S.L | (1) | - |
| Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A | (2.360) | (564) |
| Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. | (1.022) | 800 |
| Urbanismo Concertado, S.A. | 1.281 | 1.314 |
| Reservas en sociedades por el método de la participación | (5.080) | 431 |
| Total | (5.545) | 537 |

15. Provisiones

Provisiones no corrientes-

El movimiento habido en las cuentas de provisiones a largo plazo en los ejercicios 2013 y 2012 es el siguiente:

| | Miles de euros | | |
|---|--------------------------|-------------------|--------------|
| | Provisión para impuestos | Otras provisiones | Total |
| Saldo al 31 de diciembre de 2011 | 183 | 699 | 882 |
| Dotaciones del ejercicio | 120 | 4.774 | 4.894 |
| Aplicaciones por excesos | (16) | - | (16) |
| Aplicaciones por pagos | (51) | (11) | (62) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2012 | 236 | 5.462 | 5.698 |
| Dotaciones del ejercicio | 671 | 752 | 1.423 |
| Traspasos (Nota 10) | - | (3.300) | (3.300) |
| Aplicaciones por excesos | (263) | (464) | (727) |
| Aplicaciones por pagos | (33) | (8) | (41) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2013 | 611 | 2.442 | 3.053 |

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.

El Grupo tiene registrado al cierre del ejercicio 2013 un deterioro en el epígrafe "Provisiones a largo plazo" por importe de 1.474 miles de euros en relación con la sociedad asociada Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (véase Nota 10) al existir, a juicio de la Dirección, incertidumbres significativas sobre la participada relacionadas con posibles dificultades financieras, bien por imposibilidad de obtener nueva financiación, bien por la no aportación de fondos por los accionistas, y con posibles deterioros adicionales en las existencias de la sociedad participada no registrados en sus estados financieros.

16. Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito según el siguiente detalle:

| | Miles de euros | | | | |
|--|----------------|---------------------------|---------------|---------------------|----------------|
| | 2013 | | | | |
| | Límite | Corriente | | Pasivo no Corriente | Total |
| Vencimiento a largo plazo | | Vencimiento a corto plazo | | | |
| Pólizas de crédito | 850 | - | 848 | - | 848 |
| Préstamos hipotecarios subrogables | 68.704 | 31.733 | 2.108 | - | 33.841 |
| Préstamos hipotecarios sobre solares | 22.270 | 16.680 | 5.590 | - | 22.270 |
| Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias | 119.398 | - | 4.852 | 113.404 | 118.256 |
| Otros préstamos | 2.269 | - | 971 | 1.298 | 2.269 |
| Deudas por arrendamiento financiero | - | - | 49 | 186 | 235 |
| Intereses devengados no vencidos | - | - | 363 | - | 363 |
| Total | 213.491 | 48.413 | 14.781 | 114.888 | 178.082 |

| | Miles de euros | | | | |
|--|----------------|---------------------------|---------------|---------------------|----------------|
| | 2012 | | | | |
| | Límite | Corriente | | Pasivo no Corriente | Total |
| Vencimiento a largo plazo | | Vencimiento a corto plazo | | | |
| Pólizas de crédito | 950 | - | 750 | 196 | 946 |
| Préstamos hipotecarios subrogables | 64.946 | 33.718 | 2.579 | - | 36.297 |
| Préstamos hipotecarios sobre solares | 22.438 | 16.635 | 5.802 | - | 22.437 |
| Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias | 117.409 | - | 2.464 | 111.773 | 114.237 |
| Otros préstamos | 3.344 | - | 1.503 | 1.778 | 3.281 |
| Deudas por arrendamiento financiero | - | - | 44 | 237 | 281 |
| Intereses devengados no vencidos | - | - | 488 | - | 488 |
| Total | 209.087 | 50.353 | 13.630 | 113.984 | 177.967 |

Del total de los préstamos hipotecarios sobre existencias vigentes al 31 de diciembre de 2013 por importe de 56.111 miles de euros (58.734 miles de euros en el ejercicio 2012) registrados en el pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto, tienen vencimiento a largo plazo un importe que asciende a 48.413 miles de euros (50.353 miles de euros en el ejercicio 2012).

El importe incluido dentro de otros préstamos al 31 de diciembre de 2013 y 2012 corresponde a tres préstamos bancarios con garantía personal.

Los Administradores del Grupo consideran que los préstamos hipotecarios sobre solares registrados en el pasivo corriente y con vencimiento a corto plazo serán renovados a su vencimiento.

El detalle a 31 de diciembre de 2013 de la deuda a largo plazo por año de vencimiento es el siguiente:

| | Miles de Euros | | | Total |
|-------------------|----------------|---|--------------------------|----------------|
| | No corriente | Corriente con vencimiento a largo plazo | Arrendamiento financiero | |
| 2015 | 7.038 | 9.494 | 55 | 16.587 |
| 2016 | 5.775 | 11.678 | 50 | 17.503 |
| 2017 | 5.928 | 2.368 | 33 | 8.329 |
| 2018 | 6.086 | 2.404 | 10 | 8.500 |
| 2019 y siguientes | 89.875 | 22.469 | 38 | 112.382 |
| | 114.702 | 48.413 | 186 | 163.301 |

El detalle a 31 de diciembre de 2012 de la deuda a largo plazo por año de vencimiento es el siguiente:

| | Miles de Euros | | Total |
|-------------------|----------------|---|----------------|
| | No corriente | Corriente con vencimiento a largo plazo | |
| 2014 | 6.348 | 8.776 | 15.124 |
| 2015 | 7.417 | 13.337 | 20.754 |
| 2016 | 8.270 | 2.928 | 11.198 |
| 2017 | 5.300 | 2.730 | 8.030 |
| 2018 y siguientes | 86.649 | 22.582 | 109.231 |
| | 113.984 | 50.353 | 164.337 |

El importe de los gastos financieros devengados por los préstamos hipotecarios durante los ejercicios 2013 y 2012 ha ascendido a 6.839 y 8.332 miles de euros, respectivamente.

Operaciones de cobertura de tipo de interés

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

En el ejercicio 2013 y 2012, los únicos derivados que el Grupo posee son derivados de tipo de interés.

Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinarán con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.

- Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (Swaps o IRS), la Sociedad Dominante utiliza un modelo propio de valoración de IRS, utilizando como inputs las curvas de mercado de Euribor y Swaps a largo plazo, para la determinación del valor razonable de las estructuras de derivados de tipos de interés. Para la determinación del valor razonable de los Collar y combinaciones de opciones, la Sociedad utiliza el modelo de valoración de opciones de Black & Scholes y sus variantes, utilizando a tal efecto las volatilidades de mercado para los strikes y vencimientos de dichas opciones.

La siguiente tabla presenta un análisis de los instrumentos financieros valorados con posterioridad agrupado en niveles 1 a 3 basado en el grado en que el valor razonable es observable.

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros inputs (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen inputs para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (inputs no observables).

| | Miles de euros | | | |
|--|----------------|---------|---------|------------|
| | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 | Total |
| Activos-Instrumentos Financieros | 79 | - | - | 79 |
| Pasivos-Instrumentos Financieros Derivados | - | (8) | - | (8) |

Derivados de Tipos de Interés

El objetivo de dichas contrataciones para riesgo de tipo de interés es acotar, mediante la contratación de Swaps paga fijo y recibe variable ó la contratación de collars (opciones), la fluctuación en los flujos de efectivo a desembolsar por el pago referenciado a tipos de interés variable (Euribor) de las financiaciones del Grupo.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo y vigentes al 31 de Diciembre de 2013 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

| Sociedad | Instrum. | Vencimiento | Nominal (Miles de euros) | Valor Razonable (Miles de Euros) | Tipo Fijo | Nominal Pte. 2014 (Miles de euros) | Tipo variable |
|----------------------|----------|-------------|-----------------------------|-------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-----------------|
| Inmobiliaria del Sur | Collar | 14/05/2014 | 12.000 | (8) | 6.00%-2,75% | 1.125 | Euribor 3 meses |
| Total | | | 12.000 | (8) | - | 1.125 | |

El valor razonable de los derivados vigentes al 31 de diciembre de 2012 figuraba por importe de 51 miles de euros en el pasivo del balance de situación a dicha fecha.

El Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas que permite la normativa contable, designando adecuadamente las Relaciones de Cobertura en las que estos IRS y Collar son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por el Grupo, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo de interés a pagar por la misma.

El movimiento del valor razonable de los instrumentos financieros derivados, registrados en los epígrafes “Deudas a largo plazo-Derivados” y “Deudas a corto plazo-Derivados” del pasivo del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2013 y 2012 ha sido:

| | Miles de Euros |
|--|-----------------------|
| Saldo al 31-12-2011 | 83 |
| Disminución contra patrimonio neto (parte efectiva de la cobertura) | 20 |
| Aumentos contra pérdidas y ganancias (parte no efectiva de la cobertura) | 1 |
| Disminución contra pérdidas y ganancias (discontinuidades de la cobertura) | (10) |
| Disminuciones por pago de liquidaciones | (43) |
| Saldo al 31-12-2012 | 51 |
| Disminución contra patrimonio neto (parte efectiva de la cobertura) | 1 |
| Aumentos contra pérdidas y ganancias (parte no efectiva de la cobertura) | - |
| Disminución contra pérdidas y ganancias (discontinuidades de la cobertura) | (15) |
| Disminuciones por pago de liquidaciones | (29) |
| Saldo al 31-12-2013 | 8 |

Por otra parte, el movimiento del epígrafe “Ajustes por cambios de valor-Operaciones de cobertura” del Patrimonio Neto del balance de situación en los ejercicios 2013 y 2012 ha sido:

| | Miles de Euros |
|---|-----------------------|
| Saldo al 31-12-2011 | (40) |
| Aumentos contra pasivo (parte efectiva de la cobertura) | (20) |
| Aumentos contra pérdidas y ganancias (devengo de intereses, liquidaciones y discontinuidades de la cobertura) | 27 |
| Efecto impositivo | (2) |
| Saldo al 31-12-2012 | (35) |
| Aumentos contra pasivo (parte efectiva de la cobertura) | (1) |
| Aumentos contra pérdidas y ganancias (devengo de intereses, liquidaciones y discontinuidades de la cobertura) | 22 |
| Efecto impositivo | (6) |
| Saldo al 31-12-2013 | (20) |

Dichas Relaciones de Cobertura eran en ejercicios anteriores altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, el Grupo acumula en Patrimonio Neto el cambio de valor razonable de los Instrumentos Financieros Derivados, por su parte efectiva, que a 31 de diciembre de 2013 asciende a un importe -20 miles de euros (-35 miles de euros al 31 de diciembre de 2012).

Durante el ejercicio 2013, se ha registrado en Patrimonio Neto un importe neto de -7 miles de euros (-22 miles de euros en el ejercicio 2012) y se ha procedido a reciclar de Patrimonio Neto a Gasto de intereses un importe de 22 miles de euros (27 miles de euros en el ejercicio 2012), a medida que se registraban los intereses de los pasivos financieros que estaban siendo cubiertos según las relaciones de cobertura designadas.

Las ineficiencias reconocidas en la cuenta de pérdidas y ganancias derivadas de la cobertura de flujos de efectivo ascienden a 1 miles de euros al 31 de diciembre de 2013, con el siguiente detalle:

| | Miles de euros | | |
|--------|----------------|-----------------|--------------|
| | Nominal | Valor razonable | Ineficiencia |
| Collar | 12.000 | 8 | 1 |
| | - | 8 | 1 |

Análisis de sensibilidad al tipo de interés

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo dependen de la variación de la curva de tipos de interés del Euribor y de los Swaps a largo plazo. El valor razonable de dichos derivados, a 31 de diciembre de 2013 y 2012, es de -8 y -51 miles de euros, respectivamente.

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable a 31 de diciembre de 2013 y 2012) de los valores razonables de los derivados ante cambios en la curva de tipos de interés del Euro:

| Sensibilidad (en miles de euros) | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|---|-------------------|-------------------|
| +0,5% (incremento en la curva de tipos) | 6 | 11 |
| -0,5% (descenso en la curva de tipos) | (6) | (11) |

El análisis de sensibilidad muestra que los derivados de tipos de interés registran disminuciones de su valor razonable negativo ante movimientos al alza de los tipos de interés ya que los tipos de interés futuros se situarían cercanos del tipo fijado con el IRS ó la nada superior del Collar, y por tanto, la Sociedad estaría cubierta ante movimientos de tipos de interés al alza. Ante movimientos de los tipos a la baja, el valor razonable negativo de dichos derivados se vería incrementado.

A pesar de haber sido designados como cobertura contable, debido a las relaciones de coberturas discontinuadas y a su vencimiento en el ejercicio 2013, la variación de valor razonable de estos derivados que se registraría en Patrimonio Neto sería de un 70%. El restante 30% impactaría en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Adicionalmente, el Grupo ha realizado el análisis de sensibilidad para los importes de deuda financiera a tipo variable, arrojando la conclusión de que un aumento en un 0,5% de los tipos de interés haría fluctuar el importe del gasto financiero en 781 miles de euros. Al tener los derivados de tipos de interés contratados, dicha sensibilidad se vería disminuida parcialmente en un nominal correspondiente a 1.125 miles de euros de esa deuda financiera (dichos importe corresponde al nominal vivo de los derivados vigentes a 31 de diciembre de 2013).

17. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

| | Miles de euros | |
|--|----------------|---------------|
| | 2013 | 2012 |
| Proveedores empresas del grupo y asociadas | 3.409 | 3.373 |
| Proveedores | 4.563 | 5.793 |
| Efectos a pagar | 3.301 | 2.296 |
| Anticipos de clientes (Nota 11 y 21) | 6.916 | 5.737 |
| Total | 18.189 | 17.199 |

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.

18. Otros activos y pasivos corrientes

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

| | Miles de euros | |
|---------------------------------|----------------|--------------|
| | 2013 | 2012 |
| Periodificaciones a corto plazo | 842 | 1.098 |
| Total activos corrientes | 842 | 1.098 |
| Otras deudas | 142 | 352 |
| Total pasivos corrientes | 142 | 352 |

19. Administraciones Públicas y situación fiscal

El detalle de saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

| | Miles de euros | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2013 | | 2012 | |
| | Corriente | No corriente | Corriente | No corriente |
| Administraciones Públicas acreedoras: | | | | |
| Hacienda Pública IVA repercutido diferido | (566) | - | (528) | - |
| Hacienda Pública acreedora por IVA | (490) | - | (862) | - |
| Hacienda Pública acreedora por IRPF | (109) | - | (119) | - |
| Hacienda Pública acreedora por IS | (218) | - | - | - |
| Organismos de la Seguridad Social acreedores | (65) | - | (70) | - |
| Administraciones Públicas acreedoras | (1.448) | - | (1.579) | - |
| Administraciones Públicas deudoras: | | | | |
| Hacienda Pública deudora por IS | - | - | 291 | - |
| Hacienda Pública IVA soportado diferido | 585 | - | 546 | - |
| Hacienda Pública deudora por IVA | 18 | - | 14 | - |
| Administraciones Públicas deudoras | 603 | - | 851 | - |
| Activos por impuestos diferidos | - | 8.411 | - | 7.800 |
| Pasivos por impuestos diferidos | - | (3.053) | - | (5.698) |
| Total neto | (845) | 5.358 | (728) | 2.102 |

La Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones y lucha contra el fraude modificó la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, añadiendo una nueva letra f) al número 2º del apartado Uno del artículo 84, en el que se incluye como un nuevo supuesto de inversión del sujeto pasivo a las certificaciones de obra, entre otros, de contratos directamente formalizados por el promotor y el contratista que tengan por objeto la urbanización de terrenos o la construcción de edificaciones. 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 con inversión del sujeto pasivo pendientes de devengo al estar aún pendientes de pago conforme a lo establecido en el artículo 75 de la Ley del IVA.

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 está igualmente diferido al pago de las referidas certificaciones conforme a lo establecido en el artículo 75 de la Ley del IVA.

Todas las sociedades integradas en la consolidación por integración global forman parte del Grupo Fiscal. En consecuencia, la conciliación entre el resultado contable de la Sociedad Dominante y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades en los ejercicios 2013 y 2012 del Grupo Fiscal es la siguiente:

Ejercicio 2013-

| | Miles de Euros | | |
|--|----------------|---------------|---------------|
| | Aumentos | Disminuciones | Total |
| Resultado contable antes de impuestos | | | 6.058 |
| Diferencias permanentes - | - | | (492) |
| Diferencia temporales- | | | |
| Con origen en el ejercicio | 5.200 | (1.012) | 4.188 |
| Con origen en ejercicios anteriores | | - | 895 |
| Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C. | | - | 141 |
| Base imponible individual antes de compensación de las bases imponibles negativas | - | - | 10.790 |
| Variaciones derivadas de la consolidación fiscal | | (1.638) | (1.050) |
| Base imponible del grupo fiscal antes de compensación de las bases imponibles negativas | - | - | 9.740 |
| Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores | - | - | (4.870) |
| Base imponible del grupo fiscal | - | - | 4.870 |

Ejercicio 2012-

| | Miles de Euros | | |
|--|----------------|---------------|-----------------|
| | Aumentos | Disminuciones | Total |
| Resultado contable antes de impuestos | | | (24.053) |
| Diferencias permanentes - | 669 | - | 669 |
| Diferencia temporales- | | | |
| Con origen en el ejercicio | 12.063 | | 11.936 |
| Con origen en ejercicios anteriores | | - | 244 |
| Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C. | | - | 217 |
| Base imponible individual antes de compensación de las bases imponibles negativas | | | (10.987) |
| Variaciones derivadas de la consolidación fiscal | | (1.208) | (1.196) |
| Base imponible del grupo fiscal antes de compensación de las bases imponibles negativas | - | - | (12.183) |
| Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores | - | - | - |
| Base imponible del grupo fiscal | - | - | (12.183) |

Conforme a lo establecido en el número dos del apartado primero del artículo 9 del Real Decreto-Ley 9/2011, modificado por el Real Decreto-Ley 20/2012, de 13 de julio, para los ejercicios 2.013 y 2.014 las sociedades o grupos fiscales con una cifra de negocios en el ejercicio anterior entre 20 y 60 millones de euros tienen una limitación en la compensación de las bases imponibles negativas. Esta limitación en la compensación alcanza al 50% de la base imponible previa a la compensación de las bases imponibles negativas. Así, de la base

imponible negativa del grupo fiscal del ejercicio 2.012 por importe de 12.183 miles de euros, en el ejercicio 2013 sólo se han compensado 4.870 miles de euros.

El detalle de los impuestos reconocidos directamente en el Patrimonio es el siguiente:

Ejercicio 2013-

| | Miles de Euros | | |
|---|----------------|---------------|------------|
| | Aumentos | Disminuciones | Total |
| Por impuesto corriente- | - | - | - |
| Total impuesto corriente | - | - | - |
| Por impuesto diferido- | | | |
| Operaciones de cobertura | (6) | - | (6) |
| Total impuesto diferido | (6) | - | (6) |
| Total impuesto reconocido directamente en Patrimonio | (6) | - | (6) |

Ejercicio 2012-

| | Miles de Euros | | |
|---|----------------|---------------|------------|
| | Aumentos | Disminuciones | Total |
| Por impuesto corriente- | - | - | - |
| Total impuesto corriente | - | - | - |
| Por impuesto diferido- | | | |
| Operaciones de cobertura | (2) | - | (2) |
| Total impuesto diferido | (2) | - | (2) |
| Total impuesto reconocido directamente en Patrimonio | (2) | - | (2) |

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 | |
|---|----------------|-----------------|
| | 2013 | 2012 |
| Resultado contable antes de impuestos | 4.065 | (25.048) |
| Cuota al 30% | (1.220) | 7.514 |
| Impacto diferencias temporarias | | - |
| Deducciones: | 73 | 26 |
| Por doble imposición | - | 2 |
| Por reinversión | 73 | 24 |
| Otros | - | - |
| Compensación bases imponibles negativas: | 15 | - |
| Diferencias permanentes | 158 | (201) |
| Otros | (49) | (368) |
| Total (gasto)/ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias | (1.023) | 6.971 |

El movimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos en los ejercicios 2013 y 2012 ha sido el siguiente:

| | Miles de euros | |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| | Activos por impuestos diferidos | Pasivos por impuestos diferidos |
| Saldo al 31 de diciembre de 2011 | 2.611 | (4.486) |
| Adiciones del ejercicio 2012 | 8.484 | - |
| Reversiones del ejercicio 2012 | (1.648) | (100) |
| Cambio método integración | (1.647) | - |
| Saldo al 31 de diciembre de 2012 | 7.800 | (4.386) |
| Adiciones del ejercicio 2013 | 3.067 | - |
| Reversiones del ejercicio 2013 | (2.456) | (84) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2013 | 8.411 | (4.302) |

El grupo formado por Inmobiliaria del Sur, S.A., como Sociedad Dominante y Parking Insur, S.A.U., Inversiones Sevillanas, S.A.U., Coopinsur, S.A.U., Cominsur, S.A.U., IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Huelva Patrimonial, S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U., Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U., IDS Residencial, S.L.U., IDS Palmera Residencial, S.L.U. y Bellasur Patrimonial, S.L.U. como sociedades dependientes, tributa en Régimen de Consolidación Fiscal.

El Grupo registra principalmente en el epígrafe "Activos por impuestos diferidos", los créditos fiscales activados como consecuencia de las pérdidas originadas en el ejercicio 2012 por importe de 2.193 miles de euros. Adicionalmente, el Grupo tiene registrado un importe de 3.432 miles de euros en relación a la limitación en la deducibilidad de los gastos financieros en el impuesto sobre sociedades en base a el Real Decreto-ley 12/2012, de 30 de marzo, por el que se introducen diversas medidas tributarias y administrativas dirigidas a la reducción del déficit público, entre otras medidas, una nueva redacción del artículo 20 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, así como la posterior resolución de la Dirección General de Tributos de fecha 16 de julio de 2012. El detalle de los gastos financieros no deducibles por ejercicio, los plazos para su deducibilidad y los importes asignados a Inmobiliaria del Sur, S.A. y al resto de sociedades del Grupo fiscal son los siguientes:

| | Miles de euros | | | Vencimiento |
|---|-------------------------------|---------------------------------------|--|-------------|
| | Activos por impuesto diferido | Asignado a Inmobiliaria del Sur, S.A. | Asignado a sociedades del Grupo fiscal | |
| Gastos financieros no deducibles ejercicio 2012 | 2.180 | 2.176 | 4 | 2030 |
| Gastos financieros no deducibles ejercicio 2013 | 1.252 | 1.248 | 4 | 2031 |
| Total | 3.432 | 3.424 | 8 | |

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

En el ejercicio 2013 y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, la Sociedad Dominante ha registrado un activo por impuesto diferido correspondiente al 30% de la dotación contable del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias de este ejercicio 2013. Esta amortización contable que no ha resultado fiscalmente deducible en este ejercicio se deducirá de forma lineal durante un plazo de 10 años u opcionalmente durante la vida útil del elemento patrimonial amortizado, a partir del ejercicio 2015. Del citado activo por impuesto diferido, 188 miles de euros se corresponden con la dotación por amortización no deducible de la Sociedad Dominante y 27 miles de euros del resto de sociedades dependientes del grupo fiscal.

La Sociedad Dominante 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. La Sociedad Dominante registra el efecto impositivo del exceso de amortización fiscal sobre amortización contable con abono al epígrafe de "Pasivos por impuestos diferidos", 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 al 31 de diciembre de 2013, por este concepto en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos", asciende a 968 miles de euros (930 miles de euros al 31 de diciembre de 2012).

La Sociedad Dominante tiene registrado a 31 de diciembre de 2013, un pasivo por impuesto diferido por importe de 324 miles de euros (338 miles de euros al 31 de diciembre de 2012), en relación a la aplicación del beneficio fiscal introducido por la Ley 2/1985 de libertad de amortización.

La Sociedad Dominante ha registrado en el ejercicio 2013, un ajuste negativo 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 2013, por este concepto en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos", asciende a 2.223 miles de euros (2.272 miles de euros al 31 de diciembre de 2012).

El resto de pasivos por impuesto diferido se refieren básicamente a la primera aplicación del nuevo Plan General de Contabilidad aprobado por el R.D. 1514/2007 y por el diferimiento de deducciones por reinversión.

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar por el Grupo Fiscal, ascienden a 7.128 miles de euros, estando el plazo máximo de compensación comprendido entre los años 2017 y 2030.

La Sociedad Dominante se ha acogido a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios (por venta de inmovilizado) previsto en el artículo 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, habiendo

ascendido la base de la deducción realizada en el ejercicio 2013 a 604 miles de euros. El Grupo fiscal ha reinvertido el importe acogido a la deducción por reinversión dentro del plazo legal. La Sociedad Dominante acogió asimismo a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios los importes base de la deducción que se indican a continuación: en el ejercicio 2012 (199 miles de euros), en el ejercicio 2011 (2.367 miles de euros); en el ejercicio 2010 (5.403 miles de euros); en el ejercicio 2008 (2.069 miles de euros); en el ejercicio 2007 (6.173 miles de euros); en el ejercicio 2006 (226 miles de euros), en el ejercicio 2005 (127 miles de euros) y en el ejercicio 2004 (671 miles de euros). El Grupo Fiscal ha reinvertido el importe acogido a la deducción de estos ejercicios dentro de los plazos legalmente establecidos.

Adicionalmente el Grupo tiene la posibilidad de acoger a la deducción por reinversión por el beneficio por venta de inversiones inmobiliarias por importe de 6.205 miles de euros, para lo cual debe realizar la reinversión dentro de los plazos legalmente establecidos. El importe de la reinversión a realizar asciende a 8.627 miles de euros. El importe de la deducción por reinversión, en el caso de que esta se produzca, supondría un importe de 745 miles de euros a deducir de la cuota a pagar en el impuesto de sociedades, importe que no se encuentra registrado dentro del balance de situación adjunto. De los 8.627 miles de euros pendientes de reinvertir, 2.691 miles de euros deben materializar su reinversión a lo largo del ejercicio 2014.

Las Sociedades que componen el Grupo tienen abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables y el ejercicio 2009 para el Impuesto sobre Sociedades. Debido a las diferentes interpretaciones que se puede dar a la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por las Sociedades, podrían existir pasivos de carácter contingente que no son susceptibles de cuantificación objetiva, y para los que el balance de situación consolidado adjunto no incluye provisión alguna, por entender los Administradores de la Sociedad Dominante que las citadas contingencias no serían de importe significativo.

20. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

El Grupo, en el desarrollo normal de su actividad tiene constituidos avales en favor, básicamente, de Entidades Locales por importe de 6.247 y 5.989 miles de euros al 31 de diciembre de 2013 y 2012 en garantía de la ejecución de obras de construcción y promoción.

21. Ingresos y gastos

a) Ventas-

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2013 y 2012 es como sigue:

| | Miles de euros | |
|----------------------------|----------------|---------------|
| | 2013 | 2012 |
| Ventas de edificios | 11.460 | 33.226 |
| Arrendamiento de inmuebles | 13.450 | 14.682 |
| Ingresos por construcción | 6.191 | 6.404 |
| Otros ingresos | 1.112 | 114 |
| Total | 32.213 | 54.426 |

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 20.343 y 13.797 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

3.322 miles de euros. Las cantidades entregadas por los clientes o documentadas en efectos, a cuenta de las ventas (en contrato privado y reservas) mencionadas, ascienden a 6.916 y 5.737 miles de euros al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente, y tienen como contrapartida los epígrafes de "Acreedores comerciales - anticipos de clientes" del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 17).

En resumen, el Grupo ha cerrado los ejercicios 2013 y 2012 con unas ventas (entregas) de promociones registradas en la cuenta de resultados de 11.460 y 33.226 miles de euros, respectivamente, y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 23.665 y 13.797 miles de euros, respectivamente.

La totalidad de las preventas suscritas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se encuentran sujetas a cláusulas de indemnización por demora. En este sentido, la Dirección de las sociedades 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.

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

Los ingresos procedentes de inmuebles arrendados durante el ejercicio 2013 han ascendido a 13.450 miles de euros (14.682 miles de euros en 2012). A la fecha del balance de situación consolidado, el Grupo ha contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas:

| | Miles de Euros | |
|------------------------|----------------|---------------|
| | 2013 | 2012 |
| Menos de un año | 10.624 | 12.812 |
| Entre uno y cinco años | 21.917 | 31.404 |
| Más de cinco años | 11.821 | 14.094 |
| Total | 44.362 | 58.310 |

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.

b) Gastos de personal y Plantilla media-

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

| | Miles de euros | |
|--------------------|----------------|--------------|
| | 2013 | 2012 |
| Sueldos y salarios | 2.774 | 2.891 |
| Indemnizaciones | - | 157 |
| Seguridad Social | 663 | 669 |
| Total | 3.437 | 3.717 |

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2013 y 2012 ha sido de 71 y 75 personas, respectivamente. La distribución por categorías es la siguiente:

| | Número Medio | | | |
|-------------------------------------|--------------|-----------|-----------|-----------|
| | 2013 | | 2012 | |
| | Mujeres | Hombres | Mujeres | Hombres |
| Director General | - | 1 | - | 1 |
| Directores de Departamento | 1 | 6 | 1 | 5 |
| Director Territorial | - | 1 | - | 1 |
| Gerentes de sociedades participadas | - | 1 | - | 1 |
| Técnicos | - | 7 | - | 8 |
| Personal de administración | 5 | 8 | 7 | 8 |
| Comerciales | 11 | 8 | 11 | 6 |
| Personal de obra | 1 | 4 | - | 5 |
| Encargado de parking | - | 2 | - | 2 |
| Operarios de parking | - | 8 | - | 13 |
| Otros | 3 | 4 | 2 | 4 |
| Total | 21 | 50 | 21 | 54 |

El Grupo no tiene contratado personal con una discapacidad superior al 33%.

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

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

| | Miles de euros | |
|---|----------------|----------------|
| | 2013 | 2012 |
| Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. | (1.650) | (1.822) |
| Urbanismo Concertado, S.A. | (26) | (33) |
| Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. | (1.999) | (1.796) |
| Hacienda la Cartuja, S.A. | (9) | (1.864) |
| Ziveransur, S.L. | (2) | - |
| Total | (3.686) | (5.515) |

d) Ingresos y gastos financieros-

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

| | Miles de euros | |
|---|----------------|----------------|
| | 2013 | 2012 |
| Ingresos financieros: | | |
| Dividendos | - | 20 |
| Otros ingresos financieros | 644 | 190 |
| | 644 | 210 |
| Gastos financieros: | | |
| Intereses de préstamos | (7.578) | (8.862) |
| Impactos de coberturas | (35) | (48) |
| Gastos financieros capitalizados en existencias | 723 | 441 |
| | (6.890) | (8.469) |
| Neto | (6.246) | (8.259) |

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 | | | | | |
|--|--------------------|-----------------|----------------|--------------------|-----------------|-----------------|
| | 2013 | | | 2012 | | |
| | Sociedad Dominante | Socios externos | Total | Sociedad Dominante | Socios externos | Total |
| Sociedades consolidadas por integración global: | | | | | | |
| Inmobiliaria del Sur, S.A. | 6.805 | - | 6.805 | (11.995) | - | (11.995) |
| Parking Insur, S.A.U. | 19 | - | 19 | (458) | - | (458) |
| Cominsur, S.A.U. | (398) | - | (398) | (559) | - | (559) |
| Coopinsur, S.A.U. | 1 | - | 1 | 2 | - | 2 |
| Inversiones Sevillanas, S.A.U. | 2 | - | 2 | (1) | - | (1) |
| IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. | 156 | - | 156 | 132 | - | 132 |
| IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. | 201 | - | 201 | 177 | - | 177 |
| IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. | 23 | - | 23 | 139 | - | 139 |
| IDS Residencial, S.L.U. | (7) | - | (7) | - | - | - |
| Bellasur Patrimonial, S.L.U. | - | - | - | - | - | - |
| IDS Palmera Residencial, S.L.U. | - | - | - | - | - | - |
| Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U. | (74) | - | (74) | (3) | - | (3) |
| | 6.728 | - | 6.728 | (12.566) | - | (12.566) |
| Sociedades consolidadas por el método de la participación: | | | | | | |
| Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. | (1.650) | - | (1.650) | (1.822) | - | (1.822) |
| Urbanismo Concertado, S.A. | (26) | - | (26) | (33) | - | (33) |
| Ziveransur, S.L. | (2) | - | (2) | - | - | - |
| Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. | (1.999) | - | (1.999) | (1.796) | - | (1.796) |
| Hacienda La Cartuja, S.A. | (9) | - | (9) | (1.859) | - | (1.859) |
| | (3.686) | - | (3.686) | (5.510) | - | (5.510) |
| | 3.042 | - | 3.042 | (18.077) | - | (18.077) |

22. Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y a los auditores de la Sociedad

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

Durante los ejercicios 2013 y 2012 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han devengado importe alguno por su participación estatutaria en resultados, establecida en el artículo 28º de los Estatutos Sociales de Inmobiliaria del Sur, S.A., al proponerse para el ejercicio 2013 a la Junta General de Accionistas un reparto de dividendos con cargo a los resultados de 2013 inferior al 4% del valor nominal de las acciones. No obstante, durante el ejercicio 2013 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 231 miles de euros (213 miles de euros en 2012).

Asimismo, algunos miembros del Consejo de Administración han recibido asignaciones por la prestación de servicios al Grupo, por importe de 399 miles de euros correspondientes a servicios de control de obras y

edificaciones por importe de 294 miles de euros, servicios prestados por el letrado asesor del Consejo por importe de 81 miles de euros y servicios de asesoría fiscal por importe de 24 miles de euros (424 miles de euros en 2012 correspondientes a servicios de control de obras y edificaciones por importe de 315 miles de euros, servicios prestados por el letrado asesor del Consejo por importe de 90 miles de euros y servicios de asesoría fiscal por importe de 19 miles de euros).

Al 31 de diciembre de 2013 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 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 19 hombres, en calidad de Consejeros o Representantes de Consejeros.

Al cierre del ejercicio 2013 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, han mantenido participaciones en el capital de las siguientes sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad. Asimismo, se incluyen los cargos o funciones que, en su caso, ejercen en los mismos:

| Nombre o denominación social del Consejero | Sociedad Participada | Actividad | Participación | Funciones |
|--|--|--|---------------|---------------------------------|
| José Manuel Pumar López | Iniciativas Inmobiliarias San Luis, S.A. | Promoción Inmobiliaria y Arrendamiento de Inmuebles | 13,17% | Secretario Consejero |
| Increcisa, S.L. | Fipfa, S.L. | Entre otras actividades, la de compra, venta y explotación en arrendamiento de inmuebles | 69,10% | Consejero |
| D. Salvador Granell Balén | Balenco Gestión y Logística, S.L.U. | Arrendamiento de inmuebles | 100% | Administrador Único |
| D. Jorge Segura Rodríguez | Seghersa Proyectos, S.L. | Compra, venta y arrendamiento de inmuebles | 45,08% | Presidente y Consejero Delegado |
| D. Jorge Segura Rodríguez | Desarrollos Jorjucar, S.C. | Compra, venta y arrendamiento de inmuebles | 33,33% | Presidente |
| D. Jorge Segura Rodríguez | De la Fuente Mora 2000, S.C. | Compra, venta y arrendamiento de inmuebles | 22,54% (*) | Administrador Mancomunado |
| Dña. María del Pilar Hernanz de la Fuente, esposa de D. Jorge Segura Rodríguez | Seghersa Proyectos, S.L. | Compra, venta y arrendamiento de inmuebles | 54,92% | Vocal |
| Dña. María del Pilar Hernanz de la Fuente, esposa de D. Jorge Segura Rodríguez | De la Fuente Mora 2000, S.C. | Compra, venta y arrendamiento de inmuebles | 27,46% (*) | - |

(*) Participación indirecta a través de Seghersa Proyectos, S.L.

La retribución de la Alta Dirección del Grupo ha ascendido a 170 miles de euros en el ejercicio 2013 (168 miles de euros en 2012). El Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha percibido durante

el ejercicio 2013 por sus funciones ejecutivas un importe de 208 miles de euros (200 miles de euros en el ejercicio 2012).

Durante el ejercicio 2013 y 2012, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 2013

| Descripción | Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas (Miles de Euros) |
|--------------------------------------|--|
| Servicios de Auditoría | 58 |
| Servicios Legales | - |
| Otros Servicios | - |
| Total Servicios Profesionales | 58 |

Ejercicio 2012

| Descripción | Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas (Miles de Euros) |
|--------------------------------------|--|
| Servicios de Auditoría | 63 |
| Servicios Legales | 6 |
| Otros Servicios | 2 |
| Total Servicios Profesionales | 71 |

23. 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 han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medioambiente por importes significativos.

24. 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 16), efectivo y otros activos líquidos (Nota 13), el capital, las reservas, los beneficios no distribuidos y la autocarera (Nota 14). 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 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, valorando las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas al arrendamiento como al uso propio, en explotación o construcción, por su valor de mercado, según tasación de EUROVALORACIONES S.A. y las existencias incluidas en el activo corriente por su precio de coste o producción, asciende a 462.166 miles de euros.

La deuda financiera neta del grupo se ha situado en 165.901 miles de euros.

El LTV (Loan to Value) o relación entre deuda financiera neta y valor de los activos es del 35,90% sin variación significativa respecto al ejercicio 2012, 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 2013, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 114.888 miles de euros (Nota 16) y "Pasivo corriente" por importe de 63.194 miles de euros (Nota 16). A 31 de diciembre de 2013, el Grupo no tiene deuda financiera sujeta al cumplimiento de cláusulas contractuales o covenants financieros.

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 2013 es la siguiente: de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 178.082 miles de euros, 1.125 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo de interés variable protegida por instrumentos financieros derivados (swaps de tipos de interés y collar), 5.036 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

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 siguiente tabla detalla el análisis de la liquidez la Sociedad Dominante para sus instrumentos financieros derivados. El cuadro se ha elaborado a partir de los flujos netos efectivos sin descontar. Cuando dicha liquidación (a cobrar o a pagar) no es fija, el importe ha sido determinado con los implícitos calculados a partir de la curva de tipos de interés.

| | Miles de euros | | | | |
|---------------------------|----------------|------------|-----------------|------------|----------|
| | Menos de 1 Mes | 1-3 Meses | 3 Meses - 1 Año | 1-5 Años | + 5 Años |
| Collar de tipo de interés | - | (2) | (5) | (1) | - |
| TOTAL | - | (2) | (5) | (1) | - |

La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. Este hecho, unido a la alta exposición del sistema financiero español a los activos relacionados con el sector inmobiliario, se ha traducido en un endurecimiento de las condiciones de financiación al sector y en mayores restricciones de acceso a la misma, que han provocado graves problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2013.

El Grupo ha hecho frente a este paulatino deterioro del sector y al endurecimiento de las condiciones financieras, gracias a su bajo endeudamiento (LTV del 35,9%), su capacidad para generar recursos y su fuerte vocación patrimonialista, con una cartera de inmuebles destinados a arrendamiento y uso propio, con un valor de mercado a 31 de diciembre de 2013 de 355.425 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2013 se encontraba en un 48,47% libre de cargas y gravámenes.

No obstante lo anterior, el Grupo puso en marcha a finales del ejercicio 2011, un proceso de reestructuración de su modelo financiero que concluyó durante el ejercicio 2012 y por el que la Sociedad transformó su financiación corporativa, hasta entonces instrumentada en préstamos personales a medio plazo y pólizas de crédito a corto plazo, en préstamos a largo plazo con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias.

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2013 el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 12.181 miles de euros (12.578 miles de euros en el ejercicio 2012) y el importe de los activos realizables a corto plazo que figuran en el balance de situación adjunto es superior a los obligaciones a corto plazo.
- Los compromisos contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2013 ascienden a 23.665 miles de euros (13.797 miles de euros en el ejercicio 2012).
- El endeudamiento neto del Grupo, en porcentaje sobre el valor de tasación de la inversión en inmuebles de uso propio y para arrendamiento y las existencias a coste, (GAV), asciende al 35,90%.
- El Grupo puede disponer de cantidades adicionales a las dispuestas a 31 de diciembre de 2013 de préstamos hipotecarios para financiar la ejecución de las obras, por importe de 34.863 miles de euros, de los cuales 14.868 miles de euros corresponden a disposiciones pendientes por certificaciones de obra, y 19.995 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 27.529 miles de euros libre de cargas y gravámenes y sin financiación asociada.
- El Grupo mantiene aproximadamente un porcentaje del 48,47% de sus inmuebles destinados a arrendamiento y uso propio, cuyo valor de mercado a 31 de diciembre de 2013 asciende a 355.425 miles de euros, libre de cargas y gravámenes.

Todo ello permite concluir que el Grupo tendrá cubiertas las necesidades de financiación de sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.

Riesgo de crédito-

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

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

Riesgo de tipo de cambio-

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

Riesgo de mercado-

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

Aunque, la coyuntura actual del sector inmobiliario ha producido un desfase de la oferta frente a la demanda existente durante el ejercicio 2013, que ha ocasionado ajustes de precios en los distintos productos inmobiliarios, con el siguiente impacto en los márgenes de los mismo, el Grupo Insur no se ha visto afectado de forma sustancial en este ajuste de precios.

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 meticulosos 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..

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.

Además, Inmobiliaria del Sur, S.A. se ha dotado de una serie de herramientas para asegurar un comportamiento ético, entre las que destacan, además de la prevención del blanqueo de capitales a la que ya se ha hecho referencia, las siguientes:

El Sistema PRINEX es una solución global de negocio que une la característica de un software de gestión empresarial universal con las ventajas de un ERP diseñado a la medida de las empresas que operan en el sector inmobiliario. Su utilidad a la hora de asegurar un comportamiento ético es que permite al área comercial identificar clientes que hayan realizado transacciones fraudulentas en el pasado y esta forma evita realizar negocios con ellos.

25. Hechos posteriores

Como se indica en la Nota 8 de la memoria, con fecha 13 de febrero de 2014, como consecuencia de los acuerdos alcanzados en Octubre de 2013, la Sociedad Dominante formalizó la compra a Inmobiliaria Acinipo, S.L.U., del grupo Unicaja, del 48% de su participación en la sociedad Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. y esta Sociedad, con carácter previo a la transacción anterior, vendió por un importe de 5.017 miles de euros, a una sociedad del grupo Unicaja, una parcela de uso terciario en Mairena del Aljarafe, con subrogación en el préstamo hipotecario que por importe de 4.800 miles de euros gravaba la misma. La operación se realizó a precios de mercado. Con posterioridad a las citadas operaciones se refinanció el pasivo financiero de Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. cancelando los préstamos existentes por importe global de 8,9 millones de euros y firmando dos nuevos con garantía real, uno a cuatro años con amortización al vencimiento, por importe de 2,6 millones de euros, y otro, a diez años, los dos primeros con carencia de capital, por importe de 6,3 millones de euros.

Con fecha 23 de octubre de 2013, y como se indica en la Nota 8 de la memoria, la Sociedad Dominante constituyó la sociedad IDS Palmera Residencial, S.L.U. con el objetivo de adquirir un terreno, ya señalado, de 46.125 m2 para la construcción de 212 viviendas en Sevilla capital. Aunque a 31 de diciembre de 2013 la titularidad de todas las participaciones sociales de esta sociedad pertenecen a la Sociedad Dominante, existía ya firmado un pacto de accionistas por el cual durante 2014 la Sociedad Dominante daría entrada en el capital de IDS Palmera Residencial a dos nuevos accionistas, con una participación cada uno del 25% y en iguales condiciones. Uno de los accionistas es una sociedad vinculada a un accionista significativo de la Sociedad Dominante. La sociedad contará con un capital social de 7 millones de euros que se destinará a la financiación de la compra de los terrenos por un precio de 6.012 miles de euros.

Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes Informe de Gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013

Evolución del grupo.

La actividad inmobiliaria ha seguido contrayéndose durante el ejercicio 2013. El número de viviendas iniciadas ha vuelto a disminuir, acumulando ya siete años de descensos y un nivel de contracción superior al 90% con respecto al pico de la anterior fase expansiva. Las transacciones de viviendas a escala nacional siguen disminuyendo, aunque a un menor ritmo que en ejercicios anteriores y los precios han continuado a la baja, aunque también a menor ritmo que en los últimos años. No obstante, durante la segunda mitad del ejercicio, determinados síntomas, como el repunte de precios en algunas zonas y la venta de varias carteras de activos a fondos de inversión internacionales, sugieren que el mercado ha tocado fondo, que iniciamos un cambio de ciclo y una recuperación del mercado inmobiliario en España.

En el ejercicio 2012 el grupo llevó a cabo un profundo ajuste de precios que provocó un importante volumen de operaciones y una gran reducción del stock de producto terminado. Por este motivo, aunque la actividad comercial de nuevas promociones ha tenido un buen comportamiento durante el ejercicio, con un volumen de preventas de 23.665 miles de €, el volumen de venta de producto terminado, que es lo que conforma la cifra de negocio, se ha reducido sensiblemente hasta la cifra de 11.460 miles de €, lo que ha provocado que la cifra de negocio global se haya reducido en un 40,1 % con respecto al ejercicio anterior.

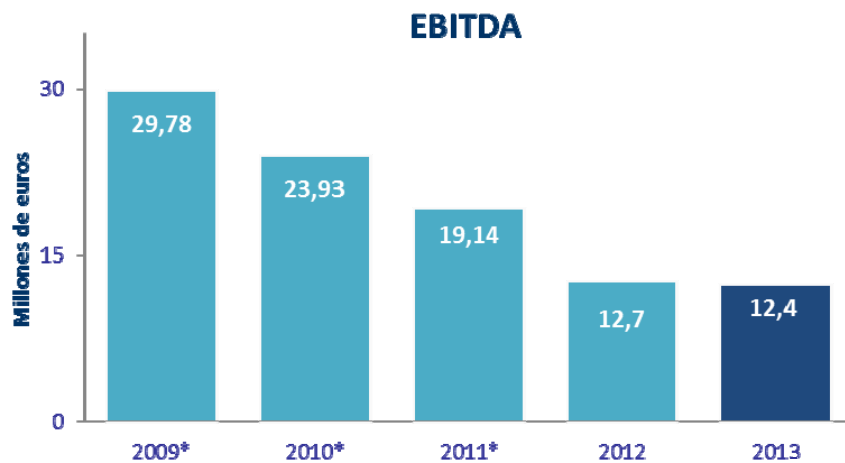
A pesar de esa sensible reducción de la cifra de negocio, el ejercicio 2013 puede considerarse positivo si tenemos en cuenta los siguientes extremos:

1º.- Vuelta a los beneficios

El grupo, después de las pérdidas de ejercicio 2012, ha regresado inmediatamente a los beneficios, con un resultado de explotación positivo de 9.857 miles de € y un beneficio después de impuestos de 3.042 miles de €

2º.- Generación de recursos

El grupo Inmobiliaria del Sur sigue generando recursos, con un EBITDA que se ha situado en 12.372 miles de €, lo que supone un decremento de solo un 2% sobre el ejercicio anterior y un ratio de cobertura sobre los gastos financieros de 1,8 veces, frente a 1,5 veces del ejercicio anterior.

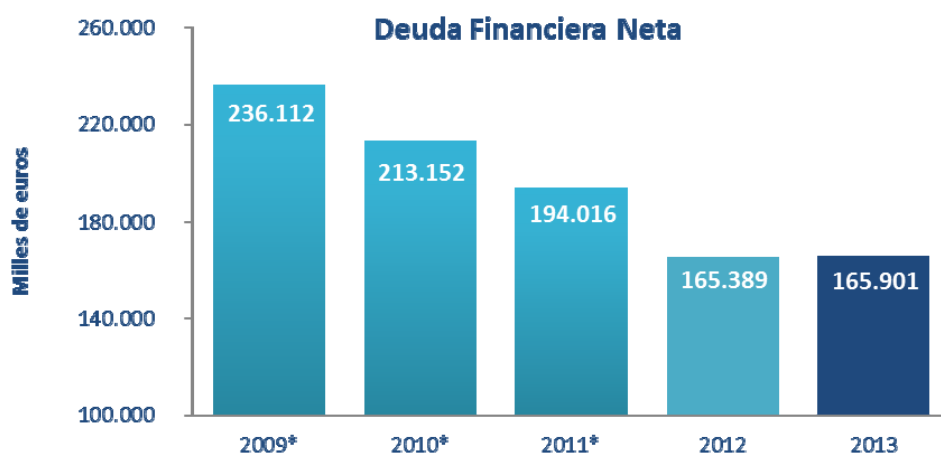


*Sociedades Hacienda la Cartuja e Innovación en Desarrollos de Sur consolidadas hasta 2011 por el método de integración proporcional

3º.- Reducción del endeudamiento financiero.

El Grupo ha conseguido mantener su endeudamiento financiero neto, 165.901 miles de €, frente a 165.389 miles de € del ejercicio anterior a pesar de los fondos destinados a la compra de nuevos solares, por importe de 5.877 miles de €, a las inversiones para la adecuación de inversiones inmobiliarias por importe de 1.071 miles de € y los fondos destinados para inmovilizado material por importe de 454 miles de €.

La reducción del endeudamiento financiero neto en los últimos cinco ejercicios ha ascendido a 70.211 miles de €

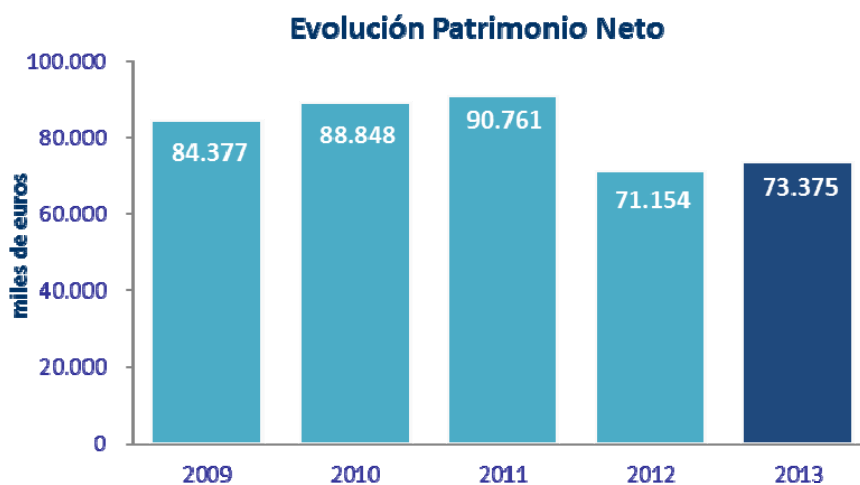


Reducción de la DFN (2009-2013) del 29,7%

*Sociedades Hacienda la Cartuja e Innovación en Desarrollos de Sur consolidadas hasta 2011 por el método de integración proporcional

4º.- Mantenimiento de los ratios de solvencia.

El Patrimonio Neto del grupo asciende a 73.375 miles €, con un aumento de 2.221 miles € en términos absolutos y del 3,1% respecto al del ejercicio precedente; el ratio Patrimonio Neto sobre total activo se sitúa en el 26,2% frente al 25,4% del ejercicio anterior.



El valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas al arrendamiento como a uso propio, asciende a 355.425 miles de €, según tasación realizada a 31 de diciembre de 2013 por la firma independiente EUROVALORACIONES, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4388. Como quiera que dichas inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio figuran contabilizadas por su valor neto contable de 128.166 miles de €, el grupo mantiene unas plusvalías latentes de estos activos inmobiliarios por importe de 227.259 miles de €.

Si considerásemos estas plusvalías latentes en nuestras inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio, netas de impuesto (30%), en el patrimonio neto de la sociedad, éste ascendería a 232.456 miles de €, importe que pone de manifiesto la gran solvencia del grupo.

El GAV o valor bruto de los activos inmobiliarios, valorando las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas al arrendamiento como al uso propio, por su valor razonable, según tasación de EUROVALORACIONES S.A. y las existencias incluidas en el activo corriente por su precio de coste, minorado en el importe de las provisiones por deterioro, asciende a 462.167 miles de €, con un decremento del 10,1% sobre el ejercicio anterior.



A pesar de la importante reducción del GAV en relación al ejercicio 2009 como consecuencia del fuerte ajuste del valor de los activos inmobiliarios, el grupo ha conseguido mantener su LTV, según se desprende del gráfico siguiente, gracias a la importante reducción de su endeudamiento financiero, conseguido por el desarrollo normal de su actividad, sin ninguna operación de dación en pago.

El ratio entre la deuda financiera neta y GAV o valor bruto de los activos inmobiliarios, LTV (loan to value) es del 35,9%, muy similar al del ejercicio anterior 33,5% y se sitúa como uno de los más bajos del sector.

Evolución Loan To Value (%)



*Sociedades Hacienda la Cartuja e Innovación en Desarrollos de Sur consolidadas hasta 2011 por el método de integración proporcional

5º.- Mantenimiento de los ratios de liquidez y fondo de maniobra.

El ratio de liquidez, que mide la relación entre el activo corriente y el pasivo corriente, corregido éste por los préstamos hipotecarios vinculados a existencias con vencimiento superior al año y los anticipos de clientes vinculados a existencias de ciclo largo y el activo por las existencias realizables a más de un año (solares y obras en curso ciclo largo), se ha situado en 2,1.

Destacar que el fondo de maniobra de la sociedad alcanza la cifra de 44.889 miles de €, frente a 40.864 miles de € del ejercicio precedente, lo que supone un incremento del mismo del 9,8%.

A pesar de los fondos destinados para la compra de nuevos solares y otras inversiones por importe de 7.402 miles de € y de los fondos destinados a la amortización de deuda financiera no vinculada a existencias, por importe de 3.478 miles de €, el grupo ha mantenido su posición de liquidez, situándose el epígrafe de efectivo y otros activos líquidos equivalentes en 12.181 miles de €, frente a los 12.578 miles del ejercicio anterior.

El grupo Inmobiliaria del Sur no han incurrido en ningún tipo de inversión en investigación y desarrollo (I+D) durante el ejercicio 2013

Detalle de las distintas actividades

La contribución al margen de explotación de la Sociedad por actividades, es la siguiente:

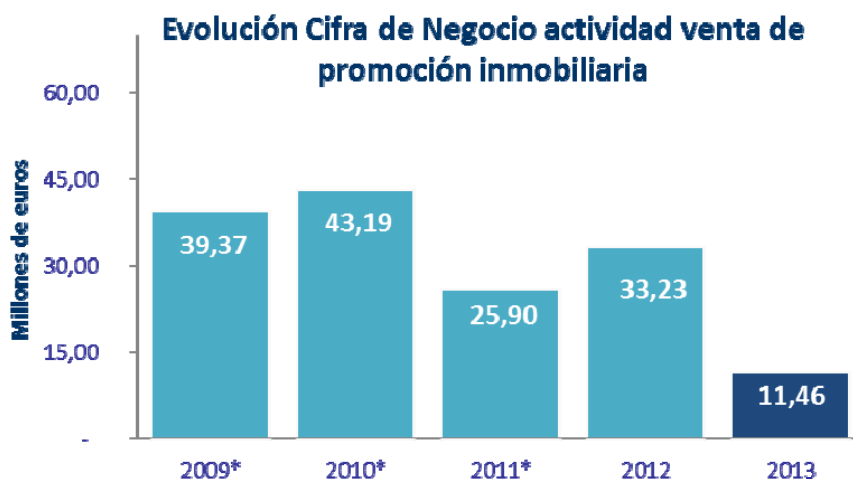
| Cuentas de Resultados por Segmentos Principales | Promoción inmobiliaria | | | Patrimonio en renta | | | Corporativo | | | Total | | |
|---|------------------------|---------|--------|---------------------|-------|-------|-------------|---------|-------|-------|---------|--------|
| | 2013 | Δ% | 2012 | 2013 | Δ% | 2012 | 2013 | Δ% | 2012 | 2013 | Δ% | 2012 |
| Importes expresados en millones de EUROS | | | | | | | | | | | | |
| Ingresos | 17,65 | (55,5) | 39,63 | 13,45 | (8,4) | 14,68 | 1,11 | 909,1 | 0,11 | 32,21 | (40,8) | 54,42 |
| Total Ingresos | 17,65 | (55,5) | 39,63 | 13,45 | (8,4) | 14,68 | 1,11 | 909,1 | 0,11 | 32,21 | (40,8) | 54,42 |
| Resultado de explotación | 0,76 | (106,5) | -11,66 | 12,25 | 45,5 | 8,42 | -3,16 | 0,3 | -3,15 | 9,85 | (254,1) | -6,39 |
| Ingresos financieros | | | | | | | 0,65 | 209,5 | 0,21 | 0,65 | 209,5 | 0,21 |
| Gastos financieros netos | -4,35 | (18,1) | -5,31 | -3,05 | 4,5 | -2,92 | 0,52 | (316,7) | -0,24 | -6,88 | (18,8) | -8,47 |
| Resultado Deterioro / reversión activos | 4,06 | 0,0 | -4,77 | | | | | | | 4,06 | 0,0 | -4,77 |
| Diferencias valoración instrumentos financieros | | | | | | | 0,07 | (170,0) | -0,10 | 0,07 | (170,0) | -0,10 |
| Resultado sociedades método de la participación | -3,69 | (33,2) | -5,52 | | | | | | | -3,69 | (33,2) | -5,52 |
| Resultados antes de impuestos | -3,22 | (88,2) | -27,26 | 9,20 | 67,3 | 5,50 | -1,92 | (41,5) | -3,28 | 4,06 | (116,2) | -25,04 |
| Impuestos | 0,97 | (88,1) | 8,18 | -2,76 | 67,3 | -1,65 | 0,77 | 75,0 | 0,44 | -1,02 | (114,6) | 6,97 |
| Intereses minoritarios | | | | | | | | | | 0,00 | 0,0 | 0,00 |
| Resultados después de impuestos | -2,25 | (88,2) | -19,08 | 6,44 | 67,3 | 3,85 | -1,15 | (59,5) | -2,84 | 3,04 | (116,8) | -18,07 |
| millones de euros | | | | | | | | | | | | |

Actividad de Promoción inmobiliaria (venta edificación y actividad construcción)

El fin de la desgravación fiscal en el IRPF por la compra de vivienda y la subida del IVA desde el 4% al 10% a partir de enero de 2013 produjo un repunte de las transacciones a finales de 2012 y una correlativa contracción en el ejercicio 2013. Las transacciones de viviendas en España han vuelto a descender en el ejercicio 2013, concretamente un 2,2% menos que el ejercicio anterior, siendo el descenso mayor si nos referimos a las transacciones de vivienda nueva, que han disminuido un 6,8%.

La cifra de negocio de la actividad de promoción del grupo, por ventas de edificaciones, se ha situado en 11.460 miles de € frente a los 33.226 miles de euros del ejercicio 2012, lo que representa una disminución del 65,5%, motivada fundamentalmente por la fuerte disminución en el ejercicio 2012 del stock de viviendas terminadas además de la reducción de promociones finalizadas en este ejercicio y cuya entrega solo han contribuido con 1.675 miles de €, con un 15% a la cifra de negocio global de promoción inmobiliaria.

No obstante lo anterior, tal y como señalábamos al principio de este informe, la actividad comercial en esta actividad ha mantenido un buen pulso, presentando a finales del ejercicio un volumen de ventas – contratos y reservas de viviendas que se entregarán en ejercicios posteriores - por importe de 23.665 miles €, frente a 11.977 miles € del ejercicio anterior.



*Sociedades Hacienda la Cartuja e Innovación en Desarrollos de Sur consolidadas hasta 2011 por el método de integración proporcional

El grupo cuenta con producto terminado, en distintas promociones y ubicaciones, por importe de 34.882 miles de € y su reserva de suelo, casi en su totalidad finalista, asciende a 38.893 miles de € (se han tenido en cuenta el deterioro de existencias para el cálculo de estos datos).

Durante 2013 el grupo Inmobiliaria del Sur ha entregado 57 viviendas y 4 locales comerciales en diferentes promociones inmobiliarias situadas en Sevilla, Castilleja de la Cuesta, Tomares, Córdoba, Marbella, Pozuelo de Alarcón y Madrid. Estas entregas corresponden únicamente a la sociedad matriz, dado el cambio en el método de consolidación operado en este ejercicio para los negocios conjuntos de las sociedades Hacienda la Cartuja e Innovación en Desarrollos del Sur. Estas entregas corresponden en un 85% a promociones terminadas en ejercicios anteriores y en un 15% a las promociones terminadas en 2013.

El grupo Inmobiliaria del Sur tiene varios proyectos en construcción, que totalizan 165 viviendas, cuya comercialización se está desarrollando con éxito. De las cuatro promociones actualmente en construcción (Bellasierra en Córdoba, Puerta Amate en Sevilla, Jardines de Santa Ana 1ª fase, en Dos Hermanas y One en Marbella), el grado de comercialización alcanza el 75%.

El grupo ha iniciado la comercialización y comenzará en breve la construcción de cinco nuevas promociones en Madrid, Marbella, Sevilla, Dos Hermanas y Castilleja de la Cuesta, con un total de 152 viviendas.

Estos proyectos contribuirán a la cifra de negocio de esta actividad en más de 82 millones de euros en los próximos ejercicios.

Además de estos proyectos, el grupo Inmobiliaria del Sur gestiona una cartera de suelos para el desarrollo de futuras promociones inmobiliarias con valor contable neto de provisiones de 38.893 miles de €.

A finales del ejercicio, el grupo a través de IDS Palmera Residencial SLU, satisfizo al Instituto de la Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa el 25% del importe del precio para la compra por el procedimiento de enajenación directa del Cuartel de Intendencia, situado en Crta Su Eminencia de Sevilla, con una superficie de 46.125 m² y una edificabilidad de 28.915 m² para la construcción de 212 viviendas.

La actividad de construcción se corresponde con los servicios de construcción prestados por la sociedad matriz a empresas multigrupo y asociadas, aportando esta actividad a la de promoción un volumen de 6.191 miles de € a la cifra de negocio.

La cifra de negocio conjunta por la actividad de promoción inmobiliaria alcanza en 2013 los 17.651 miles de € frente a los 39.630 miles de € obtenidos en 2012, un 54,8% menos.

Actividad de inversiones inmobiliarias (arrendamiento y rotación de activos)

El grupo cuenta en la actualidad, como patrimonio destinado a arrendamiento, con inmuebles que totalizan una superficie alquilable sobre rasante (oficinas y locales comerciales) de 116.574 m² y 2.448 plazas de aparcamiento en las principales zonas prime de Sevilla, Huelva, Córdoba, Madrid y Marbella, con un valor razonable a 31 de diciembre de 2013, según tasación realizada por la firma EUROVALORACIONES S.A. de 349.994 miles de euros. Todos los inmuebles están debidamente asegurados.

La actividad de inversiones inmobiliarias ha seguido sometida a una fuerte presión a la baja de los precios de alquiler, como consecuencia del aumento de la tasa de desocupación derivada del fuerte deterioro de la actividad económica y el ajuste de costes de las empresas.

El grupo realiza esta actividad a través de Inmobiliaria del Sur, y de las siguientes sociedades filiales del grupo; Parking Insur, S.A. que explota los aparcamientos arrendados a la sociedad cabecera del grupo y las sociedades IDS Andalucía Patrimonial, S.L., IDS Córdoba Patrimonial e IDS Huelva Patrimonial, S.L.

La cifra de negocios de esta actividad se ha situado en 13.450 miles de €, y representa un decremento del 8,4% con respecto al ejercicio anterior.

La tasa de ocupación se sitúa en el 69,4%, con un 79,1% de ocupación en locales y un 66,7% en oficinas, lo que evidencia el potencial de crecimiento de los ingresos y resultados de esta actividad en el futuro próximo.

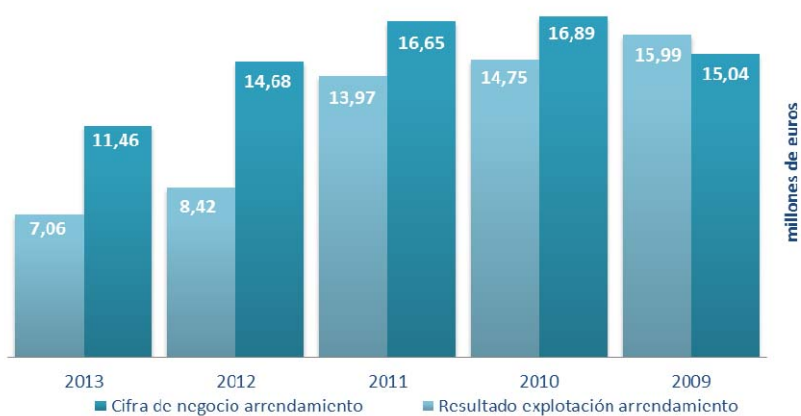
Actividad Inversiones Inmobiliarias

| | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Cifra de negocios arrendamiento | 13,45 | 14,68 | 14,89 | 15,27 | 14,74 |
| Resultado rotación activos | 5,20 | - | 4,25 | 5,45 | 5,90 |
| Resultado de explotación arrendamiento | 7,06 | 8,42 | 10,06 | 10,09 | 10,63 |
| Resultado de explotación actividad de Inv. Inmobiliarias | 12,26 | 8,42 | 14,31 | 15,54 | 16,53 |
| % Margen de explotación arrendamiento | 52,49% | 57,36% | 67,56% | 66,08% | 72,12% |

Datos en millones de euros

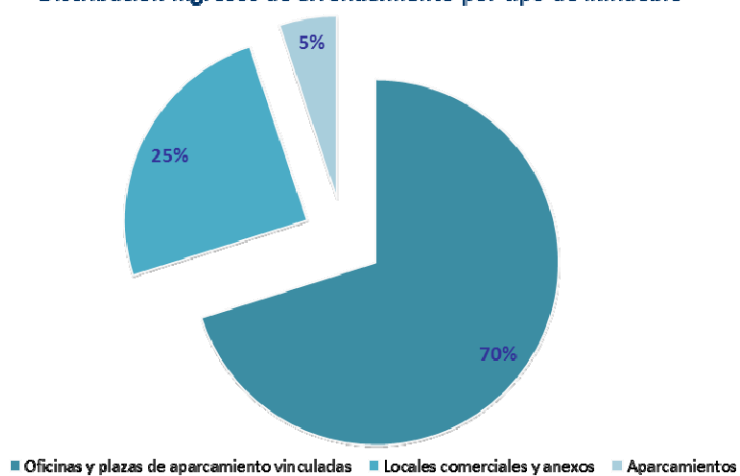
El resultado de explotación de la actividad de inversiones inmobiliarias se ha situado en 12.254 miles de €, correspondiendo 7.058 miles de euros a la actividad de arrendamiento, lo que representa una disminución del 16,1% respecto al obtenido en el ejercicio anterior, y 5.196 miles de euros a la actividad de rotación de activos.

Evolución actividad de arrendamiento



Desglosando la cifra de negocios por usos, el 70% corresponde a ingresos de arrendamiento provenientes de oficinas y anexos vinculados, el 25% a locales comerciales y anexos, y el 5% restante proceden del arrendamiento de aparcamientos.

Distribución ingresos de arrendamiento por tipo de inmueble



INGRESOS POR TIPO DE INMUEBLE

| Importe expresado en miles de EUROS | Ingresos arrendamiento |
|--|------------------------|
| Oficinas y plazas de aparcamiento vinculadas | 9.430 |
| Locales comerciales y anexos | 3.334 |
| Aparcamientos | 686 |
| Gastos repercutidos a arrendatarios | 586 |
| Total Ingresos por arrendamiento | 14.036 |

El porcentaje obtenido en 2013 entre la renta devengada y el coste de los inmuebles se ha situado en el 9,22%.

| EVOLUCIÓN INMUEBLES ARRENDAMIENTO / RENTAS | | | | | |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Importe expresado en miles de EUROS | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
| Coste de los Inmuebles | 145.443 | 145.500 | 144.160 | 147.504 | 147.997 |
| Rentas Obtenidas | 13.450 | 14.682 | 16.647 | 16.892 | 15.042 |
| % Renta / Coste de los Inmuebles | 9,25 | 10,09 | 11,55 | 11,45 | 14,78 |

Durante el ejercicio 2013, y dentro de la política de rotación de activos de la sociedad matriz, se han producido desinversiones por importe de 5.936 miles de €, que han generado un resultado neto de 5.196 miles de €. Fruto de nuevos contratos firmados con arrendatarios y como consecuencia del plan de renovación que el grupo lleva a cabo en sus edificios, se han realizado inversiones por importe de 1.077 miles de €.

Respecto a la evolución del mercado de alquiler, el grupo tiene controlado sus riesgos, ya que tiene excelentes ubicaciones para sus oficinas y locales comerciales. Dada la integración de los procesos con los que desarrolla esta actividad consigue una alta rentabilidad de sus inversiones, y manteniendo un reducido nivel de insolvencias.

El Grupo Inmobiliaria del Sur

El grupo Inmobiliaria del Sur presenta al cierre del ejercicio 2013 la siguiente composición:

Hacienda La Cartuja, S.A. participada en un 60% y dedicada a la promoción inmobiliaria en los términos municipales de Tomares (Sevilla) y Lucena (Córdoba).

Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A., participada en un 30% y dedicada a la promoción inmobiliaria en Málaga capital, concretamente en el desarrollo de la parcela R1 del Proyecto de Compensación del Plan Especial RENFE del PGOU de Málaga, compuesta por 352 viviendas, cuya entrega se inició en el ejercicio 2010.

Cominsur, S.A.U., participada en un 100%, que cuenta con una cartera de suelo, de aproximadamente 10 hectáreas de terreno, en el término municipal de Gines (Sevilla).

Parking Insur, S.A.U., participada en un 100%, cuya actividad se centra en la explotación de varios aparcamientos propiedad de Inmobiliaria del Sur, S.A.

Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A., participada en un 52%, y dedicada a la promoción inmobiliaria, cuenta con proyectos en las provincias de Sevilla y Cádiz. El día 13 de febrero de este año, Inmobiliaria del Sur, S.A. ha comprado a su socio ACINIPO S.A.U. la totalidad de sus acciones, pasando pues esta sociedad a ser una filial 100% de Inmobiliaria del Sur, S.A.

Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U., participada en un 100% cuya actividad consiste en la promoción inmobiliaria, cuenta con un proyecto en la localidad de Dos Hermanas.

Bellasur Patrimonial, S.L.U., participada en un 100% cuya actividad consiste en la promoción inmobiliaria, cuenta con un proyecto en la localidad de Dos Hermanas.

IDS Residencial, S.L.U., participada en un 100% cuya actividad consiste en la promoción inmobiliaria, cuenta con un proyecto en la localidad de Madrid.

IDS Palmera Residencial, S.L.U., participada al cierre del ejercicio en un 100% cuya actividad consiste en la promoción inmobiliaria, cuenta con un proyecto en la localidad de Sevilla.

Ziveransur, S.L., participada en un 50%, y cuya actividad es la de la gestión integral de las actividades de la también participada Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.

Urbanismo Concertado, S.A., participada en un 9,09%, y cuya actividad consiste en la adquisición de suelo en las primeras fases de su desarrollo urbanístico, para su transformación posterior.

IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., participada en un 100%, cuya actividad consiste en la explotación de edificios en régimen de arrendamientos y que es propietaria de un edificio en avenida Diego Martínez Barrio de Sevilla.

IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U., participada en un 100%, cuya actividad consiste en la explotación de edificios en régimen de arrendamientos y que es propietaria de un edificio en calle García Lovera de Córdoba.

IDS Huelva Patrimonial, S.L.U., participada en un 100%, cuya actividad consiste en la explotación de edificios en régimen de arrendamientos y que es propietaria de un edificio en Paseo de la Glorieta de Huelva.

No se incluyen dentro de la anterior relación las sociedades dependientes sin actividad, Coopinsur, S.A.U. e Inversiones Sevillanas, S.A.U. participadas en un 100%.

Situación financiera y estructura de financiación

A pesar de la difícil situación financiera que padece el sector inmobiliario, en España el grupo ha conseguido llegar al tramo final de la crisis con una buena salud financiera.

a) Situación financiera:

El grupo ha hecho frente al paulatino deterioro del sector y al endurecimiento de las condiciones financieras al mismo, gracias a su bajo endeudamiento, su capacidad para generar recursos y su fuerte vocación patrimonialista, con un importante patrimonio inmobiliario destinado a arrendamiento.

En este sentido es preciso destacar las siguientes circunstancias:

1º.- el grupo presenta un bajo ratio entre deuda financiera neta y valor de sus activos.

El LTV o ratio entre deuda financiera neta y valor de los activos inmobiliarios se ha situado en el 35,9%, frente al 33,5% del ejercicio anterior.

2º.- El grupo Inmobiliaria del Sur presenta una gran solvencia financiera:

- Después de la transformación de la estructura financiera culminada en 2012 por la sociedad matriz, por la que transformó toda su deuda corporativa en deuda a largo plazo (entre 15 y 21 años), mantiene libre de cargas y gravámenes el 48,5% del valor razonable de los activos inmobiliarios destinados a arrendamiento y uso propio, tasados por la firma EUROVALORACIONES, S.A. en 355.425 miles de €.
- Dispone de terrenos, solares, promociones en curso y terminadas, con un valor de coste, neto de deterioros, por importe de 27.529 miles de €, que no tienen ningún tipo de financiación asociada.
- Cuenta con unas plusvalías latentes en las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas a arrendamiento como uso propio, por diferencia entre valor razonable y precio de coste, por importe de miles de 227.259 €.

3º.- Inmobiliaria del Sur mantiene su capacidad de generación de recursos.

A pesar del importante ajuste en precios, con sus secuelas en los márgenes, el EBITDA se ha situado en 12.372 miles de € y representa 1,8 veces los gastos financieros, incluidos los gastos financieros incorporados a existencias y minorados por los ingresos financieros.

4º.- La Sociedad presenta un adecuado grado de liquidez.

A pesar de los fondos destinados a financiar sociedades del grupo para compra de nuevos solares por importe de 5.895 miles de € y de los fondos destinados a la amortización de deuda financiera no vinculada a existencias, por importe de 3.478 miles de €, ha mantenido su posición de liquidez, situándose el epígrafe de efectivo y otros activos líquidos equivalentes en 12.181 miles de €, frente a los 12.578 miles del ejercicio anterior.

El grupo presenta un fondo de maniobra por importe de 44.889 miles de €, frente a 40.864 miles de € del ejercicio anterior.

b) Estructura financiera:

A 31 de diciembre de 2013 fecha de cierre del ejercicio, el grupo presenta una estructura financiera, con un mix entre deuda financiera a corto y largo plazo del 9,8% y 90,2%, respectivamente, muy similar al ejercicio anterior estando la práctica totalidad de la deuda financiera a largo plazo contratada a plazos entre 15 y 21 años

La estructura financiera de la sociedad es la siguiente:

ESTRUCTURA DE FINANCIACIÓN

| Importes expresados en Miles de Euros | 2013 | % | 2.012 | % | 2011* | % | 2010* | % |
|--|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
| Patrimonio Neto | 73.375 | 30,67% | 71.154 | 30,08% | 90.761 | 31,87% | 94.280 | 30,65% |
| Deuda Financiera largo plazo | 163.301 | 68,25% | 164.337 | 69,47% | 161.787 | 56,81% | 173.013 | 56,24% |
| Deuda Financiera corto plazo | 14.781 | 6,18% | 13.630 | 5,76% | 59.265 | 20,81% | 64.265 | 20,89% |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 12.181 | 5,09% | 12.578 | 5,32% | 27.036 | 9,49% | 23.928 | 7,78% |
| Deuda Financiera neta a corto plazo | 2.600 | 1,09% | 1.052 | 0,44% | 32.229 | 11,32% | 40.337 | 13,11% |
| Deuda Financiera neta total | 165.901 | 69,33% | 165.389 | 69,33% | 194.016 | 68,13% | 213.350 | 69,35% |
| TOTAL | 239.276 | | 236.543 | | 284.777 | | 307.630 | |

*Sociedades Hacienda la Cartuja e Innovación en Desarrollos de Sur consolidadas hasta 2011 por el método de integración proporcional. En el cuadro de la Deuda Financiera Neta a corto plazo se han descontado el efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El ratio entre fondos propios y total de activo mejoraría considerablemente si se incluyeran en aquéllos las plusvalías latentes derivadas de las inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio. En efecto, como se ha dicho anteriormente, la sociedad cuenta con unas importantes plusvalías en sus inversiones inmobiliarias y uso propio, por la diferencia entre el valor razonable de las mismas (355.425 miles de €) y el importe por el que figuran contabilizados (128.166 miles de €). En consecuencia, si considerásemos esas plusvalías latentes, netas de impuesto (30%) en el patrimonio neto, éste ascendería hasta 232.456 miles de €, lo que supondría que el 45,8% del balance estaría financiado con recursos propios.

La acción de Inmobiliaria del Sur.

Los títulos de Inmobiliaria del Sur están integrados en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE), en la modalidad de Contratación de Valores con Fijación de Precios Únicos (Fixing). 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 €, integrado por 16.971.847 acciones de 2,00 € de valor nominal cada una de ellas.

La cotización de la acción, al cierre del ejercicio 2013 se situó en 16 €, siendo la cotización media de la acción en el último trimestre de 2013 de 7,47 €. La capitalización bursátil de la sociedad al cierre del ejercicio se sitúa en 271.550 miles de euros, lo que supone una apreciación del 291% respecto de la cotización al cierre de 2012 (4,09 euros). El volumen de títulos negociados durante el ejercicio 2013 ha sido de 1.014 miles de títulos, con un volumen de negociación de 4.786 miles de €.

El detalle de la autocartera en Inmobiliaria del Sur y las sociedades del grupo es el siguiente:

AUTOCARTERA

| | Inmobiliaria del Sur, S.A. | Parking Insur, S.A.U. | Cominsur, S.A.U. | Coopinsur, S.A.U. | Totales |
|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|------------------|-------------------|-----------|
| Nº de Títulos | 584.674 | 378.756 | 70.654 | 40.626 | 1.074.710 |
| Porcentaje de participación | 3,44% | 2,23% | 0,42% | 0,24% | 6,33% |

Información exigida por el artículo 538 de la Ley de Sociedades de Capital.

Conforme a lo establecido en el artículo 538 de la Ley de Sociedades de Capital se incorpora a este informe de gestión como sección separada el Informe Anual de Gobierno Corporativo de Inmobiliaria del Sur, S.A. correspondiente al ejercicio 2013. El citado informe de adjunta como anexo.

MODELO ANEXO I

**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA

2013

C.I.F. A-41002205

Denominación Social:
INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Domicilio Social:
C/ANGEL GELÁN, 2
41013 SEVILLA

**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

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

| Clase | Número de acciones | Nominal unitario | Número unitario de derechos de voto | Derechos diferentes |
|-------|--------------------|------------------|-------------------------------------|---------------------|
| | | | | |

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

| Nombre o denominación social del accionista | Número de derechos de voto directos | Derechos de voto indirectos | | % sobre el total de derechos de voto |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| | | Titular directo de la participación | Número de derechos de voto | |
| EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A. | 1.524.677 | | | 8,984 |
| DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO | - | BON NATURA, S.A. | 848.446 | 4,999 |
| DOÑA CARMEN PUMAR MARIÑO | 645.780 | | | 3,805 |

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

| Nombre o denominación social del accionista | Fecha de la operación | Descripción de la operación |
|---|-----------------------|---|
| DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO | 16/08/2013 | Sobrepasó el umbral del 3% de los derechos de voto. |
| DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO | 31/12/2013 | Sucesivas compras entre el 16/08/2013 y el 31/12/2013 hasta alcanzar el 4,999%. |

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

| Nombre o denominación social | Número de derechos de voto directos | Derechos de voto indirectos | | % sobre el total de |
|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-----------|---------------------|
| | | Titular directo de | Número de | |
| | | | | |

| del consejero | | la participación | derechos de voto | derechos de voto |
|---|-----------|------------------|------------------|------------------|
| DON RICARDO PUMAR LÓPEZ | 55.764 | | 150 | 0,329 |
| MENEZPLA, S.L. | 864.088 | | | 5,091 |
| DON ALFONSO GALNARES YSERN | 186.162 | | | 1,097 |
| DON ANDRÉS CLAUDIO FERNÁNDEZ ROMERO | 20.805 | | | 0,123 |
| DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR | 733 | | 3.388 | 0,024 |
| DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET | 146.077 | | 2.400 | 0,875 |
| DON GREGORIO ARRANZ PUMAR | 16.356 | | | 0,096 |
| INCRECISA, S.L. | 1.376.715 | | | 8,112 |
| INVERFASUR, S.L. | 658.443 | | | 3,880 |
| INVERSIONES AGRÍCOLAS, INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L. | 1.879.082 | | | 11,072 |
| DON JOAQUÍN GONZÁLEZ PÉREZ | 29.401 | | | 0,173 |
| DON JORGE SEGURA RODRÍGUEZ | 20.000 | | | 0,118 |
| DON JOSÉ FERNÁNDEZ ZAMORANO | 1.233 | | 34.075 | 0,208 |
| DON JOSÉ LUÍS COBIÁN OTERO | 104.914 | | | 0,618 |
| DON JOSÉ MANUEL PUMAR LÓPEZ | 46.437 | | | 0,274 |
| DON JUAN FERNÁNDEZ CARBONELL | 195.236 | | | 1,150 |
| DON PRUDENCIO HOYOS-LIMÓN PUMAR | 12.910 | | 4.800 | 0,104 |
| DON SALVADOR GRANELL BALÉN | 119.046 | | | 0,701 |
| DON LIBERATO MARIÑO DOMÍNGUEZ | 33.243 | | 12.090 | 0,267 |

| | |
|---|---------------|
| % total de derechos de voto en poder del consejo de administración | 34,312 |
|---|---------------|

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

| Nombre o denominación social del consejero | Número de derechos directos | Derechos indirectos | | Número de acciones equivalentes | % sobre el total de derechos de voto |
|--|-----------------------------|---------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| | | Titular directo | Número de derechos de voto | | |
| | | | | | |

- 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:

| Nombre o denominación social relacionados | Tipo de relación | Breve descripción |
|--|------------------|---|
| HERENCIA YACENTE DE DON JOSÉ MANUEL PUMAR MARIÑO | Societaria | Controla a la Sociedad Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L. que es, a su vez, accionista significativo de Inmobiliaria del Sur, 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 |
|---|------------------|-------------------|
| | | |

- A.6 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

| Intervinientes del pacto parasocial | % de capital social afectado | Breve descripción del pacto |
|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| | | |

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Sí No

| Intervinientes acción concertada | % de capital social afectado | Breve descripción del concierto |
|----------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| | | |

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.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí No

| |
|-------------------------------------|
| Nombre o denominación social |
| |

| |
|----------------------|
| Observaciones |
| |

A.8 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 |
|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| 584.674 | 490.036 | 6,332 |

(*) A través de:

| Nombre o denominación social del titular directo de la participación | Número de acciones directas |
|--|-----------------------------|
| PARKING INSUR, S.A.U. | 378.756 |
| COMINSUR, S.A.U. | 70.654 |
| COOPINSUR, S.A.U. | 40.626 |
| Total: | 490.036 |

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

| Fecha de comunicación | Total de acciones directas adquiridas | Total de acciones indirectas adquiridas | % total sobre capital social |
|-----------------------|---------------------------------------|---|------------------------------|
| 02/09/2013 | 169.961 | - | 1,018 |

A.9 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 de Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A. de fecha 27 de abril de 2013, 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: 20 euros por acción

El mismo acuerdo (en condiciones, precios y plazos) fue tomado por las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas, celebradas todas ellas con fecha 29 de abril de 2013, por las sociedades participadas al 100% por Inmobiliaria del Sur, S.A., Parking Insur, S.A.U., Cominsur, S.A.U. y Coopinsur, S.A.U. para la adquisición derivativa de acciones de la Sociedad Dominante.

A.10 Indique si existe cualquier restricción 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.

Sí No

| Descripción de las restricciones |
|--|
| Solo existe como posible restricción a la toma de control de la Sociedad, la excepción contenida en el art. 18º párrafo 2º, de los Estatutos Sociales de que para ser nombrado consejero, salvo los independientes, se requiere ser titular, con una antelación superior a dos años, de un número de acciones de la propia entidad que representen al menos un valor nominal de 1.000 euros. |

A.11 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.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

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 | | 75,000 |
| Quórum exigido en 2ª convocatoria | | 50,000 |

| 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 lo estipulado en el párrafo segundo del artículo 13° de los Estatutos Sociales, que establece que para que la Junta pueda acordar válidamente el aumento o reducción de capital, cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, 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, será necesaria la concurrencia, 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. Los mismos quórum se aplicarán para los supuestos en que hayan de tratarse asuntos relacionados con el nombramiento y cese de los Consejeros.

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

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

| | 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 | | |
| Describa las diferencias | | |
| | | |

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. 13 y 15 de los Estatutos Sociales y los arts. 15 y 20 del Reglamento de la Junta General, que siguen 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 del ejercicio anterior:

| Fecha junta general | Datos de asistencia | | | | Total |
|---------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|-------|-------|
| | % de presencia física | % en representación | % voto a distancia | | |
| | | | Voto electrónico | Otros | |
| 27/04/2013 | 26,09 | 57,84 | | | 83,93 |

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí No

| | |
|---|--|
| Número de acciones necesarias para asistir a la junta general | |
|---|--|

B.6 Indique si se ha acordado que determinadas decisiones que entrañen una modificación estructural de la sociedad (“filialización”, compra-venta de activos operativos esenciales, operaciones equivalentes a la liquidación de la sociedad ...) deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes Mercantiles.

Sí

No

B.7 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 “Información para accionistas e inversores” y en el subapartado “Gobierno Corporativo”.

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

| | |
|-----------------------------|----|
| Número máximo de consejeros | 19 |
| Número mínimo de consejeros | 5 |

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

| Nombre o denominación social del consejero | Representante | Cargo en el consejo | Fecha primer nombramiento | Fecha último nombramiento | Procedimiento de elección |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--|
| DON RICARDO PUMAR LÓPEZ | | PRESIDENTE | 02/12/2005 | 28/05/2011 | Votación en Junta General de Accionistas |
| MENEZPLA, S.L. | DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS | VICEPRESIDENTE | 28/01/2005 | 26/06/2010 | Votación en Junta General de Accionistas |
| DON ALFONSO GALNARES YSERN | | CONSEJERO | 19/06/1978 | 20/06/2010 | Votación en Junta General de Accionistas |
| DON ANDRÉS CLAUDIO FERNÁNDEZ ROMERO | | CONSEJERO | 16/06/2004 | 20/06/2009 | Sistema Proporcional |
| DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR | | CONSEJERO | 27/03/2002 | 05/05/2012 | Votación en Junta General de Accionistas |
| DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET | | CONSEJERO | 17/03/1983 | 27/04/2013 | Votación en Junta General de Accionistas |
| DON GREGORIO ARRANZ PUMAR | | CONSEJERO | 29/07/2004 | 26/06/2010 | Votación en Junta General de Accionistas |
| INCRECISA, S.L. | DON IGNACIO YBARRA OSBORNE | CONSEJERO | 25/01/2002 | 05/05/2012 | Votación en Junta General de Accionistas |
| INVERFASUR, S.L. | DON ANTONIO ROMÁN LOZANO | CONSEJERO | 21/09/2007 | 27/04/2013 | Votación en Junta General de Accionistas |
| INVERSIONES AGRÍCOLAS, INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L. | DON FERNANDO PUMAR LÓPEZ | CONSEJERO | 26/10/2001 | 05/05/2012 | Votación en Junta General de Accionistas |
| DON JOAQUÍN GONZÁLEZ PÉREZ | | VICESECRETARIO | 20/06/2009 | 20/06/2009 | Votación en Junta General de Accionistas |
| DON JORGE SEGURA RODRÍGUEZ | | CONSEJERO | 15/11/2012 | 27/04/2013 | Votación en Junta General de Accionistas |
| DON JOSÉ FERNÁNDEZ ZAMORANO | | CONSEJERO | 17/03/1983 | 27/04/2013 | Votación en Junta General de Accionistas |
| DON JOSÉ LUÍS COBIÁN OTERO | | CONSEJERO | 17/03/1956 | 27/04/2013 | Votación en Junta General de Accionistas |
| DON JOSÉ | | CONSEJERO | 26/06/2010 | 26/06/2010 | Votación en Junta |

| | | | | | |
|--|--|------------|------------|------------|---|
| MANUEL PUMAR LÓPEZ | | | | | General de Accionistas |
| DON JUAN FERNÁNDEZ CARBONELL | | CONSEJERO | 17/03/1983 | 26/06/2010 | Votación en Junta General de Accionistas |
| DON PRUDENCIO HOYOS-LIMÓN PUMAR | | CONSEJERO | 25/06/1988 | 27/04/2013 | Votación en Junta General de Accionistas |
| DON SALVADOR GRANELL BALÉN | | CONSEJERO | 26/06/2010 | 26/06/2010 | Votación en Junta General de Accionistas |
| DON LIBERATO MARIÑO DOMÍNGUEZ | | SECRETARIO | 17/03/1983 | 27/04/2013 | Votación en Junta General de Accionistas |

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Número total de consejeros | 19 |
|-----------------------------------|-----------|

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

| Nombre o denominación social del consejero | Condición del consejero en el momento de cese | Fecha de baja |
|--|---|---------------|
| | | |

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

| Nombre o denominación del consejero | Comisión que ha informado su nombramiento | Cargo en el organigrama de la sociedad |
|-------------------------------------|---|--|
| DON RICARDO PUMAR LÓPEZ | CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN | PRESIDENTE |

| | |
|--|--------------|
| Número total de consejeros ejecutivos | 1 |
| % sobre el total del consejo | 5,263 |

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

| Nombre o denominación del consejero | Comisión que ha informado su nombramiento | Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento |
|-------------------------------------|---|--|
| MENEZPLA, S.L. | Comisión de Nombramientos y Retribuciones | MENEZPLA, S.L. |
| DON ANDRÉS CLAUDIO FERNÁNDEZ ROMERO | Accionistas agrupados | DOÑA ANGELA VÁZQUEZ DÍAZ |

| | | |
|---|---|---|
| DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR | Comisión de Nombramientos y Retribuciones | EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A. |
| DON GREGORIO ARRANZ PUMAR | Comisión de Nombramientos y Retribuciones | EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A. |
| INCRECISA, S.L. | Comisión de Nombramientos y Retribuciones | INCRECISA, S.L. |
| INVERFASUR, S.L. | Comisión de Nombramientos y Retribuciones | INVERFASUR, S.L. |
| INVERSIONES AGRÍCOLAS, INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L. | Comisión de Nombramientos y Retribuciones | INVERSIONES AGRÍCOLAS, INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L. |
| DON JOSÉ MANUEL PUMAR LÓPEZ | Comisión de Nombramientos y Retribuciones | INVERSIONES AGRÍCOLAS, INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L. |
| DON JUAN FERNÁNDEZ CARBONELL | Comisión de Nombramientos y Retribuciones | DON JUAN FERNÁNDEZ CARBONELL |
| DON PRUDENCIO HOYOS-LIMÓN PUMAR | Comisión de Nombramientos y Retribuciones | EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A. |
| DON SALVADOR GRANELL BALÉN | Comisión de Nombramientos y Retribuciones | DON SALVADOR GRANELL BALÉN |

| | |
|---|---------------|
| Número total de consejeros dominicales | 11 |
| % sobre el total del consejo | 57,895 |

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

| Nombre o denominación del consejero | Perfil |
|--|--|
| DON ALFONSO GALNARES YSERN | Doctor en Medicina y Cirugía, Académico Numerario de Medicina y Médico Legista |
| DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET | Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales y Auditor de Cuentas inscrito en el ROAC y en el REA. Programa de Alta Dirección AD-1 2000/01 del Instituto Internacional San Telmo. Ha formado parte de los Consejos de Administración de distintas sociedades no cotizadas desde 1983. |
| DON JORGE SEGURA RODRÍGUEZ | Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales. Auditor de Cuentas inscrito en el ROAC. Ejerció su carrera profesional en Deloitte (antes Arthur Andersen) durante 33 años, habiendo sido Socio-Director de Deloitte |

| | |
|-------------------------------|--|
| | en Andalucía desde 1996 a 2009. |
| DON JOSÉ FERNÁNDEZ ZAMORANO | Licenciado en Derecho, Licenciado en Ciencias Empresariales (ICADE), profesor universitario y asesor de empresas, Presidente de Jolca, S.A. |
| DON JOSÉ LUÍS COBIÁN OTERO | Licenciado en Derecho, ha sido Consejero Delegado en empresa del sector siderometalúrgico, ha sido miembro del Consejo de Administración de empresas relevantes de los sectores textil, agrícola y de seguros. |
| DON LIBERATO MARIÑO DOMÍNGUEZ | Licenciado en Derecho, abogado ejerciente en el Colegio de Sevilla |

| | |
|--|---------------|
| Número total de consejeros independientes | 6 |
| % total del consejo | 31,579 |

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 LIBERATO MARIÑO DOMÍNGUEZ | LETRADO ASESOR DEL CONSEJO | El Consejo tiene declarado que el hecho de que el consejero Don Liberato Mariño Domínguez perciba una retribución como Letrado Asesor del Consejo de Administración por el desempeño de las funciones que realiza como tal, no constituye impedimento alguno para que el mismo desempeñe sus funciones en calidad de Consejero Independiente, por cuanto: (i) la retribución que percibe no se considera significativa para que pueda afectar a su independencia, (ii) ha venido acreditando durante el tiempo que viene ejerciendo como consejero independiente su objetividad, imparcialidad e independencia en su actuación y (iii) posee los conocimientos, experiencia y habilidades necesarias para desempeñar |

| | | |
|--|--|---|
| | | su cargo de Letrado Asesor del Consejo y Secretario del Consejo. |
|--|--|---|

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

| Nombre o denominación del consejero | Comisión que ha informado o propuesto su nombramiento |
|-------------------------------------|---|
| DON JOAQUÍN GONZÁLEZ PÉREZ | Comisión de Nombramientos y Retribuciones |

| | |
|---|-------|
| Número total de otros consejeros externos | 1 |
| % total del consejo | 5,263 |

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya sea con sus accionistas:

| Nombre o denominación social del consejero | Motivos | Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo |
|--|--|---|
| DON JOAQUÍN GONZÁLEZ PÉREZ | Que no puede ser consejero dominical, pues no se encuentra comprendido en ninguno de los supuestos que contempla el Anexo III.- Definiciones, apartado 4, del CUBG. Que no puede ser calificado como independiente hasta que no transcurran 5 años desde que cesó como consejero ejecutivo (diciembre de 2009), Anexo III, apartado 5, letra a) del CUBG. Su condición desde el día 1 de enero de 2010, en que cesó en su cargo de Director General, es de Otros Consejeros. | INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. |

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

| Nombre o denominación social del consejero | Fecha del cambio | Condición anterior | Condición actual |
|--|------------------|--------------------|------------------|
| | | | |
| | | | |

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras durante los últimos 4 ejercicios, así como el carácter de tales consejeras:

| | Número de consejeras | | | | % sobre el total de consejeros de cada tipología | | | |
|------------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|--|---------------|---------------|---------------|
| | Ejercicio t | Ejercicio t-1 | Ejercicio t-2 | Ejercicio t-3 | Ejercicio t | Ejercicio t-1 | Ejercicio t-2 | Ejercicio t-3 |
| Ejecutiva | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Dominical | - | - | - | - | - | - | - | - |

| | | | | | | | | |
|-----------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Independiente | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Otras Externas | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Total: | - | - | - | - | - | - | - | - |

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

| Explicación de las medidas |
|---|
| La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, teniendo en cuenta que la mayoría de consejeros son dominicales (11), los cuales son nombrados por accionistas con participaciones significativas en el capital social, lo único que puede hacer es recomendar a dichos accionistas que designen a una o varias consejeras. Así lo ha hecho y en ocasiones han formado parte del Consejo tres consejeras. En cuanto a los consejeros independientes (6), la Comisión, cuando se produce el nombramiento o reelección de esta clase de consejeros, ha buscado deliberadamente consejeras que tengan un perfil adecuado y cumplan las condiciones que exige el art. 8 de la Orden ECC/461/2013, de 20 de marzo, sin que en los nombramientos o reelecciones producidos en los últimos cuatro años haya encontrado consejeras que formen parte como independientes. El procedimiento de selección de consejeros no adolece de sesgo alguno que dificulte u obstaculice la selección de consejeras. |

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 la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

| Explicación de las medidas |
|---|
| Nos remitimos al apartado C.1.5 anterior. |

Cuando 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 |
|--------------------------------------|
| Véase Apartado G.14 de este informe. |

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

El criterio del Consejo es que para ser nombrado consejero dominical es necesario que el mismo o el accionista que lo proponga posea una participación legalmente considerada como significativa (actualmente del 3%). La designación de consejeros dominicales sin que se alcance dicho porcentaje será siempre excepcional y tendrá que justificarse de forma suficiente.

Por otra parte, y como se recoge en la contestación al punto C.1.21 en relación con las causas de dimisión de los consejeros, el art. 27, apartado 4, letra b) del Reglamento del Consejo de Administración obliga a los consejeros dominicales poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión cuando el accionista a que 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.

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 5% del capital:

| Nombre o denominación social del accionista | Justificación |
|---|---|
| INVERFASUR, S.L. | Por tener una participación superior al 3% que se considera significativa, y tener una vinculación histórica con la Sociedad. |
| DON JUAN FERNÁNDEZ CARBONELL | Por tener, en el momento de su nombramiento, una participación junto con Doña Reyes Galnares Ysern cercana al 3% que se considera significativa, y tener una vinculación histórica con la Sociedad. |

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

| Nombre o denominación social del accionista | Explicación |
|---|-------------|
| | |

C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

| Nombre del consejero | Motivo del cese |
|----------------------|-----------------|
| | |

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

| Nombre o denominación social del consejero | Breve descripción |
|--|-------------------|
| | |

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos 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 |
|--|---|----------------------------|
| DON RICARDO PUMAR LÓPEZ | HACIENDA LA CARTUJA, S.A. | PRESIDENTE DEL CONSEJO |
| DON RICARDO PUMAR LÓPEZ | INNOVACIÓN EN DESARROLLOS URBANOS DEL SUR, S.A. | PRESIDENTE DEL CONSEJO |
| DON RICARDO PUMAR LÓPEZ | MOSAICO DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. | CONSEJERO |
| DON RICARDO PUMAR LÓPEZ | URBANISMO CONCERTADO, S.A. | VICEPRESIDENTE DEL CONSEJO |
| DON JOAQUÍN GONZÁLEZ PÉREZ | HACIENDA LA CARTUJA, S.A. | CONSEJERO |
| DON JOAQUÍN GONZÁLEZ PÉREZ | INNOVACIÓN EN DESARROLLOS URBANOS DEL SUR, S.A. | CONSEJERO |
| DON JOAQUÍN GONZÁLEZ PÉREZ | ZIVERANSUR, S.L. | ADMINISTRADOR MANCOMUNADO |
| DON LIBERATO MARIÑO DOMÍNGUEZ | INNOVACIÓN EN DESARROLLOS URBANOS DEL SUR, S.A. | SECRETARIO CONSEJERO |
| MENEZPLA, S.L. | MOSAICO DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. | CONSEJERO |

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración 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 |
|--|--|-------|
| | | |

C.1.13 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

Sí No

| Explicación de las reglas |
|---|
| El artículo 28 del Reglamento del Consejo indica “ <i>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.</i> ”. |

C.1.14 Señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el consejo en pleno se ha reservado aprobar:

| | Sí | No |
|--|----|----|
| La política de inversiones y financiación | X | |
| La definición de la estructura del grupo de sociedades | X | |
| La política de gobierno corporativo | X | |
| La política de responsabilidad social corporativa | X | |
| El plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales | X | |
| La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos | X | |
| La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control | X | |
| La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites | X | |

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

| | |
|---|-----|
| Remuneración del consejo de administración (miles de euros) | 520 |
| Importe de la remuneración global que corresponde a los derechos acumulados por los consejeros en materia de pensiones (miles de euros) | - |
| Remuneración global del consejo de administración (miles de euros) | 520 |

C.1.16 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) | 170 |
|--|-----|

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

| Nombre o denominación social del consejero | Denominación social del accionista significativo | Cargo |
|--|---|------------------------|
| DON RICARDO PUMAR LÓPEZ | INVERSIONES AGRÍCOLAS, INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L. | PRESIDENTE DEL CONSEJO |
| DON RICARDO PUMAR LÓPEZ | EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A. | PRESIDENTE DEL CONSEJO |
| DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR | EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A. | CONSEJERO |
| DON GREGORIO ARRANZ PUMAR | EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A. | CONSEJERO |
| DON JOSÉ MANUEL PUMAR LÓPEZ | INVERSIONES AGRÍCOLAS, INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L. | SECRETARIO DEL CONSEJO |

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del consejo de administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

| Nombre o denominación social del consejero vinculado | Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado | Descripción relación |
|--|---|----------------------|
| | | |

C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí No

| Descripción modificaciones |
|---|
| El Consejo de Administración en su reunión del 22 de marzo de 2013 acordó la modificación del artículo 6º Facultades nº 5 letra e) del Reglamento del Consejo, que tras la modificación queda como sigue: "Otorgar toda clase de contratos y cuantos documentos |

públicos y privados sean necesarios en el ejercicio de sus derechos, excepto la prestación de fianza o avales a terceros, que es competencia exclusiva de la Junta General, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 234 de la Ley de Sociedades de Capital. Esta excepción no alcanza la prestación de fianza o avales a las filiales en la que la entidad ostente el cien por cien de las acciones o participaciones representativas del capital social de las mismas, ni los prestados a sociedades participadas hasta el límite del porcentaje que represente la participación en el capital social que ostenta la entidad”.

C.1.19 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación 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 eleva por el Consejo de Administración a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación. 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.

La reelección de consejeros se eleva por el Consejo de Administración a la Junta General de Accionistas. 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.

El Consejo en pleno efectúa una vez al año una evaluación de la eficacia de la actuación del propio Consejo y de sus Comités y Comisiones, previo informe que éstas le eleven y asimismo, el desempeño del Presidente y primer ejecutivo de la compañía, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Al margen de dicha evaluación anual, no existe un procedimiento escrito establecido para una evaluación constante de cada consejero.

Al proponer, en su caso, la reelección de cualquier consejero, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y el propio Consejo evalúan la actuación del consejero cuya reelección se propone a la Junta General.

En cuanto a la remoción, el cese o remoción de los consejeros está regulado en el art. 27 del Reglamento del Consejo, cuyo texto literal se incluye en el Apartado C.1.21 siguiente.

C.1.20 Indique si el consejo de administración ha procedido durante el ejercicio a realizar una evaluación de su actividad:

Sí

No

El Consejo en pleno efectúa una vez al año una evaluación de la eficacia de la actuación del propio Consejo y de sus Comités y Comisiones, previo informe que éstas le eleven y asimismo, el desempeño del Presidente y primer ejecutivo de la compañía, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Al margen de dicha evaluación anual, no existe un procedimiento escrito establecido para una evaluación constante de cada consejero.

En su caso, explique en qué medida la autoevaluación ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

| Descripción modificaciones |
|--|
| La autoevaluación ha permitido mejorar la actividad del Consejo, si bien no se han producido hasta ahora modificaciones importantes en la composición interna. No obstante ello, el Presidente del Consejo de Administración ha expuesto en diferentes ocasiones ante el Consejo la conveniencia de abordar modificaciones en la composición del Consejo para adaptarse a las mejores prácticas de Gobierno Corporativo en las sociedades cotizadas. |

C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Se encuentran especificados en el artículo 27 del reglamento del Consejo de Administración, cuyo texto íntegro es el siguiente:

“1. La separación de los consejeros podrá ser acordada en cualquier momento por la Junta General de Accionistas.

2. Los consejeros cesarán en su cargo cuando transcurra el periodo para el que fueron designados.

3. Los consejeros deberán cesar en los siguientes casos:

a) Cuando se vean incursos en algunos de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente establecidos.

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.

4. Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

a) Cuando, en caso de tratarse de Consejeros Ejecutivos, cesen en los puestos a los que estuviese asociado su nombramiento como consejero.

b) En caso de consejeros dominicales, cuando el accionista a quién 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.

5. Los consejeros deberán informar al Consejo de Administración 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.

6. El Consejo de Administración no podrá proponer el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra causa justa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En particular, se entenderá que existe causa justa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en alguna de las circunstancias que le impidan tener la condición de independiente.

C.1.22 Indique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del consejo. En su caso, explique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

Sí

No

| Medidas para limitar riesgos |
|---|
| <p>Aunque el cargo de primer ejecutivo recae en el Presidente del Consejo de Administración, se han tomado las cautelas necesarias para reducir el riesgo de la concentración de poder en una sola persona, pues solo se ha efectuado en el actual Presidente una delegación parcial de facultades del Consejo, que no comprenden aquellas funciones que el Consejo se ha reservado expresamente y se reseñan en el Informe de Gobierno Corporativo, y excluyendo expresamente de dicha delegación, además de las que tiene reservadas el Consejo, las siguientes: la adquisición de bienes inmuebles por cualquier título cuyo precio o valor exceda de un millón de euros, formalizar avales o fianzamientos que en los Estatutos de la Sociedad son competencia de la Junta General de Accionistas, formalizar cualquier operación de endeudamiento de la Sociedad por préstamos o créditos en cuantía superior a un millón de euros, cualquier decisión acerca de nuevas inversiones o desinversiones en activos fijos de la Sociedad cuya cuantía supere la cantidad de un millón de euros, la creación de nuevas ramas de actividad y la selección y aprobación de compañías constructoras que ejecutarán las obras de construcción, y, en su caso, de urbanización, cuyo importe exceda de un millón de euros, así como sus presupuestos y aprobación de las modificaciones al presupuesto contratado siempre que las mismas impliquen un incremento superior al 8% sobre el importe original.</p> |

Indique y, en su caso explique, si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el consejo de administración

Sí

No

| Explicación de las reglas |
|---|
| <p>El art. 21 de los Estatutos Sociales, establece que el Consejo se reunirá cuando lo acuerde el Presidente o lo soliciten dos consejeros. Por tanto dos cualesquiera consejeros pueden solicitar la convocatoria del Consejo y el Orden del día de la reunión, estando obligado el Presidente a atender esta petición.</p> <p>El art. 20 apartado 1 del Reglamento del Consejo establece que el Consejo se reunirá en sesión extraordinaria cuantas veces lo convoque el Presidente o quien haga sus veces, o cuando lo soliciten dos o más consejeros.</p> |

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí

No

En su caso, describa las diferencias.

| Descripción de las diferencias |
|--------------------------------|
| |

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí No

| Descripción de los requisitos |
|-------------------------------|
| |

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí No

| Materias en las que existe voto de calidad |
|--|
| Cada consejero tiene derecho a un voto. Salvo los acuerdos que exigen mayorías reforzadas (artículos 13 y 16 del Reglamento del Consejo), los acuerdos del Consejo se adoptan por mayoría de los consejeros presentes o representados concurrentes a la sesión (artículo 21.4 del Reglamento del Consejo). Al Presidente le corresponde el voto de calidad para resolver los empates (artículo 11.2 del Reglamento del Consejo). |

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí No

Edad límite presidente

Edad límite consejero delegado Edad límite consejero

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí No

| Número máximo de ejercicios de mandato | |
|--|--|
| | |

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido obligatoriedad de delegar en un consejero de la misma tipología. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

Los consejeros podrán delegar su representación por escrito a favor de otro consejero, pudiendo un mismo consejero ostentar varias representaciones (artículo 21.2. del Reglamento del Consejo).

- C.1.29 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 |

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

| | |
|--|----|
| Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada | 0 |
| Número de reuniones del comité de auditoría | 11 |
| Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones | 3 |
| Número de reuniones de la comisión de nombramientos | 0 |
| Número de reuniones de la comisión de retribuciones | 0 |
| Número de reuniones de la comisión de estrategia e inversiones | 9 |

- C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

| | |
|--|--------|
| Asistencias de los consejeros | 205 |
| % de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio | 98,09% |

- C.1.31 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:

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:

| Nombre | Cargo |
|---------------|--------------|
| | |

- C.1.32 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 el Comité de Auditoría. Entre las funciones de este Comité se encuentra la de mediar y arbitrar en los casos de 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 evitar que tanto las Cuentas Anuales individuales como consolidadas se presenten con salvedades en el informe de auditoría.

C.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí No

C.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del secretario del consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la comisión de nombramientos y aprobados por el pleno del consejo.

| Procedimiento de nombramiento y cese |
|--|
| El nombramiento y cese del Secretario son informados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y aprobados por el pleno del Consejo. El procedimiento para el nombramiento y cese del Secretario es como sigue: El Presidente del Consejo comunica a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones la necesidad de nombramiento y cese del Secretario, y la persona que se propone para ocupar el cargo. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reúne para estudiar e informar la propuesta comunicada por el Presidente. Informada la propuesta por la Comisión, se remite al Pleno del Consejo para que adopte la decisión que proceda. |

| | <u>Sí</u> | <u>No</u> |
|---|-----------|-----------|
| ¿La comisión de nombramientos informa del nombramiento? | X | |
| ¿La comisión de nombramientos informa del cese? | X | |
| ¿El consejo en pleno aprueba el nombramiento? | X | |
| ¿El consejo en pleno aprueba el cese? | X | |

¿Tiene el secretario del consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por el seguimiento de las recomendaciones de buen gobierno?

Sí No

| Observaciones |
|--|
| Al Secretario le corresponde garantizar el cumplimiento de la legalidad formal y material de los requisitos para la convocatoria, constitución y proceso de toma de decisiones, así como la vigilancia en relación con el respeto a los procedimientos y reglas de gobierno de la Sociedad (artículo 14.2 del Reglamento del Consejo). El Secretario del Consejo tiene encomendado por el Consejo la función especial del seguimiento de las Recomendaciones de Buen Gobierno que la Sociedad ha asumido. |

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

Le corresponde al Comité de Auditoría la labor de detectar todas aquellas cuestiones que pudieran poner en riesgo la independencia de los auditores.

C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí No

| Auditor saliente | Auditor entrante |
|------------------|------------------|
| | |

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

Sí No

| Explicación de los desacuerdos |
|--------------------------------|
| |

C.1.37 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

| | Sociedad | Grupo | Total |
|---|----------|-------|-------|
| Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros) | | | |
| Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %) | | | |

C.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente del comité de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Sí No

| Explicación de las razones |
|----------------------------|
| |

C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la

sociedad y/o su grupo. 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:

| | Sociedad | Grupo |
|--------------------------------------|----------|-------|
| Número de ejercicios ininterrumpidos | 15 | 15 |

| | Sociedad | Grupo |
|--|----------|-------|
| Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %) | 50,0% | 50,0% |

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí No

| Detalle el procedimiento |
|---|
| <p>El procedimiento se encuentra establecido en el artículo 23 del Reglamento del Consejo, cuyo texto íntegro es el siguiente:</p> <p><i>“1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros pueden solicitar, a través del Secretario del Consejo, la contratación con cargo a la Sociedad, de asesores legales, contables, financieros u otros expertos. El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de especial relevancia o complejidad que se presenten en el desempeño de su cargo.</i></p> <p><i>2. La decisión de contratar corresponde al Consejo de Administración que podrá denegar la solicitud si considera:</i></p> <p><i>a) Que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros;</i></p> <p><i>b) Que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema; o</i></p> <p><i>c) Que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por el personal técnico de la Sociedad.”</i></p> |

C.1.41 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 el procedimiento |
|--|
| <p>La convocatoria del Consejo de Administración se realiza por escrito dirigido personalmente a cada consejero, con una antelación mínima de 5 días de la fecha de reunión, expresando en a misma los asuntos que componen el orden del día (artículo 21 de los Estatutos Sociales).</p> <p>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.</p> <p>El consejero, aparte de la información que reciba en el desarrollo de las sesiones, tendrá</p> |

derecho a informarse sobre cualquier aspecto de la Sociedad, a examinar sus libros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y a inspeccionar sus instalaciones (artículo 22.1 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 las medidas que se puedan facilitar “in situ” las diligencias de examen e inspección deseadas (artículo 22.2 del Reglamento del Consejo).

C.1.42 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 27.3b) del Reglamento del Consejo). 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 algunos de los delitos señalados en el art. 213.1 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo examinará el caso tan pronto sea posible y a la vista de sus circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo (artículo 27.5 del Reglamento del Consejo). |

C.1.43 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

| Nombre del consejero | Causa Penal | Observaciones |
|----------------------|-------------|---------------|
| | | |

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

Sí No

| Decisión tomada/actuación realizada | Explicación razonada |
|-------------------------------------|----------------------|
| | |

C.1.44 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.

C.1.45 Identifique de forma agregada 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.

| Número de beneficiarios | |
|-------------------------|-------------------------|
| Tipo de beneficiario | Descripción del acuerdo |
| | |

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

| | Consejo de administración | Junta general |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------|
| Órgano que autoriza las cláusulas | | |

| | SÍ | 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 dominicales e independientes que las integran:

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

| Nombre | Cargo | Tipología |
|--------|-------|-----------|
| | | |
| | | |

| | |
|--------------------------------|--|
| % de consejeros ejecutivos | |
| % de consejeros dominicales | |
| % de consejeros independientes | |
| % de otros externos | |

COMITÉ DE AUDITORÍA

| Nombre | Cargo | Tipología |
|--------|-------|-----------|
| | | |

| | | |
|--------------------------------|---------------------|---------------|
| DON JOSÉ FERNÁNDEZ ZAMORANO | PRESIDENTE | INDEPENDIENTE |
| DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR | VOCAL | DOMINICAL |
| DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET | VOCAL | INDEPENDIENTE |
| DON JOSÉ MANUEL PUMAR LÓPEZ | VOCAL | DOMINICAL |
| DON JORGE SEGURA RODRÍCUEZ | VOCAL | INDEPENDIENTE |
| DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS | SECRETARIO-NO VOCAL | DOMINICAL |

| | |
|---------------------------------------|----|
| % de consejeros ejecutivos | - |
| % de consejeros dominicales | 40 |
| % de consejeros independientes | 60 |
| % de otros externos | - |

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

| Nombre | Cargo | Tipología |
|-------------------------------------|--------------------|---------------|
| DON LIBERATO MARIÑO DOMÍNGUEZ | PRESIDENTE | INDEPENDIENTE |
| DON ALFONSO GALNARES YSERN | VOCAL | INDEPENDIENTE |
| DON GREGORIO ARRANZ PUMAR | VOCAL | DOMINICAL |
| DON JOSÉ LUÍS COBIÁN OTERO | VOCAL | INDEPENDIENTE |
| DON ANDRÉS CLAUDIO FERNÁNDEZ ROMERO | SECRETARIO – VOCAL | DOMINICAL |

| | |
|---------------------------------------|----|
| % de consejeros ejecutivos | - |
| % de consejeros dominicales | 40 |
| % de consejeros independientes | 60 |
| % de otros externos | - |

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS

| Nombre | Cargo | Tipología |
|--------|-------|-----------|
| | | |
| | | |

| | |
|---------------------------------------|--|
| % de consejeros ejecutivos | |
| % de consejeros dominicales | |
| % de consejeros independientes | |
| % de otros externos | |

COMISIÓN DE RETRIBUCIONES

| Nombre | Cargo | Tipología |
|--------|-------|-----------|
| | | |
| | | |

| | |
|---------------------------------------|--|
| % de consejeros ejecutivos | |
| % de consejeros dominicales | |
| % de consejeros independientes | |

| | |
|----------------------------|--|
| % de otros externos | |
|----------------------------|--|

COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES

| Nombre | Cargo | Tipología |
|--|------------------|------------------|
| DON RICARDO PUMAR LÓPEZ | PRESIDENTE | EJECUTIVO |
| INRECISA, S.L. | VOCAL | DOMINICAL |
| INVERSIONES AGRÍCOLAS, INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L. | VOCAL | DOMINICAL |
| DON JOAQUÍN GONZÁLEZ PÉREZ | VOCAL | OTRO EXTERNO |
| MENEZPLA, S.L. | VOCAL | DOMINICAL |
| DON PRUDENCIO HOYOS-LIMÓN PUMAR | VOCAL | DOMINICAL |
| DON SALVADOR GRANELL BALÉN | VOCAL | DOMINICAL |
| DON LIBERATO MARIÑO DOMÍNGUEZ | SECRETARIO-VOCAL | INDEPENDIENTE |

| | |
|---------------------------------------|------|
| % de consejeros ejecutivos | 12,5 |
| % de consejeros dominicales | 62,5 |
| % de consejeros independientes | 12,5 |
| % de otros externos | 12,5 |

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

| | Número de consejeras | | | | | | | |
|--|-----------------------------|----------|----------------------|----------|----------------------|----------|----------------------|----------|
| | Ejercicio t | | Ejercicio t-1 | | Ejercicio t-2 | | Ejercicio t-3 | |
| | Número | % | Número | % | Número | % | Número | % |
| Comisión ejecutiva | - | | - | | - | | - | |
| Comité de auditoría | - | | - | | - | | - | |
| Comisión de nombramientos y retribuciones | - | | - | | - | | - | |
| comisión de nombramientos | - | | - | | - | | - | |
| comisión de retribuciones | - | | - | | - | | - | |
| comisión de _____ | - | | - | | - | | - | |

C.2.3 Señale si corresponden al comité de auditoría las siguientes funciones:

| | Si | No |
|--|----|----|
| 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 | X | |
| Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente | X | |
| Velar por la independencia y eficacia de 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; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes | X | |
| Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa | X | |
| Elevar al consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación | X | |
| Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones | X | |
| Asegurar la independencia del auditor externo | X | |

C.2.4 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del consejo.

COMISIÓN DE ESTRATEGIA EN INVERSIONES

Sus funciones esenciales son estudiar y emitir informes y propuestas al Consejo de Administración sobre aquellas decisiones estratégicas, inversiones, desinversiones, que sean de relevancia para la sociedad o para su grupo, valorando su adecuación al presupuesto o planes estratégicos. Las reglas de funcionamiento de la Comisión de Estrategia e Inversiones aparecen en el artículo 19 del Reglamento del Consejo de Administración. Las comisiones son convocadas por su presidente y se reúnen tantas veces sea necesario para conocer los asuntos de su competencia.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Su función esencial es informar al Consejo de Administración sobre nombramientos, ceses y retribución del Consejo y sus cargos, así como la política general de retribuciones e incentivos para los mismos y para la alta dirección. Las reglas de funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones aparecen en el artículo 18 del Reglamento del Consejo de Administración. Las comisiones son convocadas por su presidente y se reúnen tantas veces sea necesario para conocer los asuntos de su competencia.

COMITÉ DE AUDITORÍA

Sus funciones principales son las siguientes:

1. Supervisar la suficiencia y adecuado funcionamiento de los sistemas de control interno vigentes en la sociedad y las sociedades de su grupo, de forma que se asegure la fiabilidad y claridad de los estados financieros de la sociedad y su grupo contenidos en las cuentas anuales y en todas las informaciones suministradas a los organismos reguladores.
2. Vigilar el cumplimiento de la normativa aplicable en asuntos relacionados con las conductas en los mercados de valores, protección de datos y alcance de las actuaciones del grupo en materia de su competencia.
3. Informar, a través de su Presidente, en la Junta General de Accionistas en la que se someta la aprobación de las cuentas anuales, de las materias de su competencia.
4. Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas, de conformidad con la normativa aplicable.
5. Evaluar la independencia de los auditores.
6. Mediar y arbitrar en las discrepancias que pudieran surgir entre la dirección de la sociedad y los auditores en relación con la aplicación de principios y criterios en la elaboración de las cuentas anuales.
7. Servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y los auditores, evaluando anualmente los resultados de la auditoría y el grado de puesta en práctica por la dirección de las recomendaciones efectuadas por los auditores.
8. El análisis, control y seguimiento de los riesgos del negocio.
9. Supervisar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta y las reglas de Gobierno Corporativo.

Las reglas de organización y funcionamiento del Comité de Auditoría están incluidas en el apartado V “Reuniones y Reglas de Funcionamiento” del Reglamento del Comité de Auditoría. El citado reglamento se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. (www.grupoinsur.com).

C.2.5 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 19 del Reglamento del Consejo de Administración.

No existe un reglamento específico de esta comisión.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Las funciones y reglas de funcionamiento de esta comisión aparecen en el artículo 18 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.

COMITÉ DE AUDITORÍA

Con independencia de las disposiciones de carácter general que afectan a este Comité, sus funciones y reglas de funcionamiento aparecen reguladas en:

- El artículo 24 de los Estatutos Sociales.

- El artículo 17 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 del Comité de Auditoría, previo informe del propio Comité sobre las actividades desarrolladas en el ejercicio.

C.2.6 Indique si la composición de la comisión delegada o ejecutiva refleja la participación en el consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

Sí No

| |
|--|
| En caso negativo, explique la composición de su comisión delegada o ejecutiva |
| No existe Comisión Ejecutiva. |

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPUO

D.1 Identifique al órgano competente y explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

| |
|---|
| Órgano competente para aprobar las operaciones vinculadas |
| Según se indica en el art. 6.3.m) del Reglamento del Consejo de Administración, la competencia para el análisis y aprobación de las operaciones con partes vinculadas (consejeros, accionistas significativos o representados en el Consejo o con personas con ellos vinculadas) y con sociedades del Grupo es del Consejo de Administración. |

| |
|--|
| Procedimiento para la aprobación de operaciones vinculadas |
| No existe un procedimiento formalmente establecido, no obstante todas y cada una de las operaciones vinculadas son analizadas y aprobadas, en su caso, por el Consejo de Administración. |

Explique si se ha delegado la aprobación de operaciones con partes vinculadas, indicando, en su caso, el órgano o personas en quien se ha delegado.

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) |
|---|---|----------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| INCRECISA, S.L. | AZEVREC, S.A. | Financiera. Acuerdos de | Préstamo a Joint Venture junto | 376 |

| | | | | |
|--|--|---------------|--|--|
| | | financiación. | con Inmobiliaria del Sur, S.A. y otro socio. | |
|--|--|---------------|--|--|

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) |
|--|--|---|---------------------------------------|--------------------------|
| INCRECISA, S.L. | AZEVREC, S.A. | Sociedad vinculada a un Consejero de Inmobiliaria del Sur, S.A. | Financiera. Acuerdos de financiación. | 376 |

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) |
|---|-----------------------------------|--------------------------|
| | | |

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

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 se encuentran detallados en el capítulo 7º del Reglamento Interno de Conducta.

D.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

Sí

No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

| Sociedades filiales cotizadas |
|-------------------------------|
| |

Indique si han definido públicamente con precisión 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;

Sí

No

| |
|--|
| Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo |
| |

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

| |
|--|
| Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés |
| |

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad.

Para el Consejo de Administración de la Sociedad, el principal objetivo del control interno es ofrecer una seguridad razonable de que la empresa alcance sus objetivos. En este sentido, se considera que el Sistema de Gestión de Riesgos debe actuar evitando que se produzcan desviaciones con respecto a los objetivos establecidos y detectando, en un plazo mínimo, estas desviaciones.

Así, la Sociedad ha definido su sistema interno de control y gestión de riesgos con los cuatro objetivos siguientes:

1. Eficacia y eficiencia de las operaciones.
2. Fiabilidad de la información financiera.
3. Salvaguarda de los activos.
4. Cumplimiento de las leyes y normas que sean aplicables.

Para controlar los riesgos inherentes al desarrollo de sus actividades, la Sociedad tiene establecidos diversos sistemas de control y evaluación de los mismos. Como más significativos y siguiendo el orden de los órganos de gestión y administración y departamentos que efectúan dicho control y evaluación de los riesgos, pueden citarse los siguientes:

Funciones a cargo del 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 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.
- La aprobación de la venta y gravamen de los bienes inmuebles que constituyen las

inversiones inmobiliarias, cuya cuantía exceda de un millón de euros.

- 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 de impagados.

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 importantes de la Sociedad en cuanto a:

- a) Inversiones y desinversiones.
- b) Nivel de endeudamiento por todos los conceptos.
- c) Control y seguimiento del cumplimiento de los Planes Estratégicos y Presupuestos.
- d) Límites de inversión en activos fijos inmovilizados destinados a arrendamientos.
- e) Adjudicaciones de obras, seleccionando las mejores ofertas y la solvencia de las empresas adjudicatarias.

De acuerdo con los Estatutos Sociales, la facultad de prestar fianza a favor de terceros está reservada a la Junta General de Accionistas.

Funciones a cargo 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 8 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 a cargo del Comité de Auditoría:

El Comité de Auditoría, en el ámbito de sus competencias, revisa la adecuación e integridad de los sistemas de control interno de la compañía, sistemas de control que tratan de mitigar los riesgos a que están sometida la Sociedad. Comprende entre sus funciones las de análisis, control y seguimiento de los riesgos del negocio.

Departamentos ejecutivos que intervienen en el control y evaluación de los riesgos:

Existen direcciones ejecutivas en la organización de la empresa, que tienen importantes cometidos en el control y evaluación de riesgos, siguiendo los criterios establecidos por el Consejo de Administración.

- Dirección de Expansión y Desarrollo, que realiza los estudios de viabilidad económica de todas las promociones que acomete la Sociedad.
- Dirección Financiera, que facilita al Consejo, mensualmente, toda la información económico-financiera para el control y evaluación de los riesgos. Asimismo la Dirección Financiera prepara y proporciona al Comité de Auditoría la información que éste requiere y analiza en su función de identificación, control y seguimiento de los riesgos del negocio.
- Dirección Técnica, que controla todas las construcciones que se llevan a cabo, directamente o mediante contratación con terceros, para asegurar la correcta ejecución de las mismas en todas sus fases y el control de los proveedores.
- Dirección de Calidad, que tiene a su cargo el control de calidad de todos los productos que la Sociedad comercializa y el grado de satisfacción de los clientes.

En el ejercicio 2011, con el objetivo de establecer un mejor control de los riesgos del negocio, se reorganizó parte de la estructura interna de la Sociedad, identificándose formalmente dos líneas de negocio, Promoción y Patrimonio, que organizan verticalmente las operaciones específicas de cada una de ellas, estableciéndose un responsable para Patrimonio y tres responsables para Promoción, en función del área geográfica en que se localicen las promociones. Ambas líneas de negocio cuentan con personal comercial especializado en la actividad, y reciben el apoyo técnico y administrativo de los departamentos ejecutivos anteriormente descritos.

| |
|--|
| |
| |

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos.

El Sistema de Gestión de Riesgos es responsabilidad del Consejo de Administración, que tiene delegada su supervisión y seguimiento en el Comité de Auditoría.
El Departamento Financiero prepara y proporciona al Comité de Auditoría la información que éste requiere y analiza en su función de identificación, control y seguimiento de los riesgos del negocio.

E.3 Señale los principales riesgos que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

Los principales riesgos identificados por la Sociedad para la consecución de sus objetivos son los riesgos de mercado, los riesgos económicos vinculados a las inversiones y los riesgos financieros de liquidez y tipo de interés.

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo.

Formalmente no se ha establecido un nivel de tolerancia al riesgo. No obstante 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.

E.5 Indique qué riesgos se han materializado durante el ejercicio.

Durante el ejercicio 2013 no se ha materializado ningún riesgo.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad.

Nos remitimos a lo descrito en los apartados E.1 y E.4.

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. Misión del Consejo de Administración, establece su competencia, entre otras, para el establecimiento de la política de control y gestión de riesgos, en la que se incluye el SCIIF, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control. Así mismo, en su Capítulo III. Composición y estructura del Consejo de Administración, el artículo 17-Comité de Auditoría, define a este comité 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 regulada”.

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.
- 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.
- Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité 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.
- 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.

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.

Está previsto que en la próxima modificación que se realice del Reglamento del Consejo de Administración, en su Capítulo II. Misión del Consejo de Administración, se establezca su competencia, entre otras, para la función general de supervisión y en concreto para la revisión de la estructura organizativa de la Sociedad.

El máximo responsable de la implementación de la estructura organizativa del Grupo es el 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.

La Sociedad está elaborando un Código de Conducta, pendiente de aprobación por el Consejo de Administración y de publicación en la página web corporativa, donde se establecerán 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. No obstante, la cultura empresarial y los valores corporativos se transmiten diariamente de manera informal, al considerarse que esta transmisión es 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 fluidez 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, Comités o 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.

Simultáneamente a la aprobación y publicación del Código de Conducta, se habilitará un buzón de denuncias que estará formalizado mediante un procedimiento pendiente de aprobación por el Consejo de Administración, en el cual se establecerá que el buzón 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 que se encuentra en fase de revisión y pendiente de aprobación establece que las denuncias podrán ser presentadas a través de dos canales:

- Buzón de denuncias: mediante la aplicación habilitada a tal fin en la web corporativa y en la Intranet.
- Denuncias por escrito: dirigidas en sobre confidencial a la atención de los miembros del Comité de Auditoría.

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.
- 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.
- 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.
- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

La Sociedad cuenta con un Manual de Procedimientos en el que se incluye un procedimiento específico para 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. La implantación de un ERP específico de la gestión inmobiliaria, 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 del Comité de Auditoría.

El Manual de Procedimientos 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 ha realizado 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 error o 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 están documentando las actividades de control que ya operan para cubrir todos los objetivos de la información financiera. En este sentido las matrices de riesgos y controles incluirán una columna en la que se detalle qué objetivos de la información financiera se están cubriendo con las actividades de control y otra columna en la que se detalle si existe riesgo de fraude.

El Manual de Políticas Contables que se está desarrollando también incluirá 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.

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 SCIIF, 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 del Comité 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.

Durante el ejercicio 2013 se ha iniciado la elaboración del Mapa de Riesgos y para ello se han identificado los siguientes procesos clave, al considerarse que tienen un impacto significativo en la información financiera del Grupo:

- Ciclo de Inversiones Inmobiliarias
- Ciclo de Existencias
- Ciclo de Compras y Cuentas a Pagar
- Ciclo de Presupuesto y Plan de Negocio

- Ciclo de Tesorería y Financiación
- Ciclo de Valoración de Activos
- Ciclo de Provisiones
- Ciclo de Fiscalidad
- Ciclo de Consolidación y Reporting

Para estos ciclos, está previsto describir los flujos de actividades y controles que afectan de modo material a los Estados Financieros, así como diseñar las matrices de riesgos y controles que resuman los riesgos identificados y los controles implantados para mitigarlos.

Los departamentos que se identificarán en la descripción de los ciclos serán responsables del cumplimiento de los procesos y de comunicar cualquier cambio en los procesos que pudiera afectar al diseño o al cumplimiento de controles identificados en los procesos.

Las matrices de riesgos y controles incluirán la frecuencia de las actividades de control, si éstas son preventivas o detectivas, manuales o automáticas, los objetivos de la información financiera que están cubriendo y si existe riesgo de fraude.

Todas las descripciones y matrices de riesgos y controles serán validadas por los responsables de los procesos. Las Direcciones y Departamentos que se identificarán en las mismas serán responsables de su cumplimiento y de comunicar cualquier cambio en los procesos que pudiera afectar al diseño o al cumplimiento de controles identificados en los procesos.

En el apartado de Cierre Contable del Manual de Procedimientos 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, Comité de Auditoría y Consejo de Administración), la periodicidad con la que se realizan (1Q, 1S, 3Q y 2S), 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.

Las Normas Corporativas incluyen dos normas relacionadas con el control interno de los sistemas de información, tal y como se detalla a continuación:

1. Norma Corporativa de Gestión de Sistemas de Información, que contempla todos los aspectos de seguridad física (copias de seguridad, mantenimiento y acceso a servidores, plan de contingencia y recuperación de desastres), seguridad lógica (controles de acceso, procedimiento de altas y bajas, firewalls,...), política de segregación de funciones, política de registro y trazabilidad de la información, política de privacidad, política de desarrollo, política de mantenimiento (gestión de incidencias y soporte a usuarios) y formación.
2. Norma Corporativa de Ley de Protección de Datos (LOPD) y Medios, que tiene por objeto definir el marco de actuación para dar cumplimiento a la normativa existente en materia de protección de datos de carácter personal y que contempla la política de uso de internet y correo electrónico, así como los aspectos de seguridad y control en el uso de las herramientas informáticas proporcionadas por la Sociedad. Las medidas de seguridad sobre datos personales contempladas en la Norma se extienden tanto a tratamientos en ficheros automatizados o informáticos como a ficheros en soporte papel.

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 Manual de Procedimientos 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.

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 Manual de Procedimientos 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.

La Sociedad está desarrollando un Manual de Políticas Contables, que será publicado en la Intranet y actualizado periódicamente. El objetivo del Manual, actualmente en fase de preparación, es definir los criterios seguidos para la elaboración de los Estados Financieros individuales, bajo la normativa española del NPGC. También se describirán 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 Integral de Gestión (ERP) desde el cual se realiza el registro de las operaciones y la elaboración de la información financiera de todas las empresas del Grupo.

El Sistema de Gestión de la Calidad recoge una serie de indicadores establecidos para el control de la función financiera y el correcto funcionamiento del Sistema Integral de Gestión, que garantice la integridad de la información financiera.

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 el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité 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.

En el ejercicio 2013 se han realizado diversas actividades relacionadas con el diseño del SCIIF, el desarrollo de documentación pertinente (normas corporativas, matrices de riesgos y controles, políticas y procedimientos), así como del diseño de las actividades de control necesarias para dar cumplimiento a la normativa vigente.

Según lo establecido en su Reglamento, el Comité de Auditoría tiene entre sus funciones las siguientes:

- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.
- 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.

Durante el ejercicio 2013 el Comité de Auditoría ha realizado un seguimiento de las actividades desarrolladas por la Dirección Financiera respecto al diseño del SCIIF y el desarrollo de la documentación pertinente, analizando los borradores de documentos puestos a su disposición y proponiendo modificaciones a los mismos; y quedando pendiente para próximas sesiones del Comité el cierre de los procedimientos, controles y documentos que forman el sistema.

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.

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 al comité 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.

El artículo 35- Relaciones con los auditores del Reglamento del Consejo establece que el Consejo directamente o través del Comité 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 del Comité de Auditoría en el apartado IV. Funciones, punto 2º 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.

El Comité 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

| |
|--|
| |
|--|

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, dado que en el ejercicio 2013 se ha realizado el diseño y desarrollo de documentación del SCIIF.

En el ejercicio 2014 se comenzarán a realizar las funciones de implementación y evaluación del funcionamiento del sistema, por lo que la Sociedad evaluará para futuros ejercicios en que el SCIIF esté plenamente operativo la posibilidad de que sea revisado por el auditor externo.

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno.

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.

Ver epígrafes: A.10, B.1, B.2, C.1.23 y C.1.24.

Cumple Explique X

En nuestro caso no se cumple exactamente, pues si bien no existen límites al número de votos que puede emitir un mismo accionista, hay dos preceptos estatutarios que contienen restricciones que pueden constituir una dificultad para la toma de control de la Sociedad por los adquirentes de acciones que son el art. 13º párrafo 2º y el 18º de los Estatutos Sociales. El art. 13º párrafo 2º exige quorum de asistencia reforzado del 75% del capital suscrito con derecho a voto en 1ª convocatoria y el 50% en 2ª para que la Junta pueda acordar válidamente el aumento o reducción del capital social, cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, 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.

Asimismo, exige el mismo quórum del 75% (en 1ª) y del 50% (en 2ª) para los supuestos en que hayan de tratarse asuntos relacionados con el nombramiento y cese de consejeros, cuando la Ley no exige quórum especial en este caso, solo el normal (25% en 1ª y en 2ª cualquiera que sea el número de los asistentes).

Además el art. 18º de los Estatutos Sociales, párrafo 3º, requiere para ser nombrado miembro del Consejo de Administración ser titular con una antelación superior a dos años de un número de acciones de la propia entidad que representen al menos un valor nominal de 1.000 euros, las cuales no podrán transferirse durante el ejercicio del cargo. En la última modificación de este artículo se excluyen de esta exigencia los consejeros independientes.

Estas limitaciones fueron aprobadas en la Junta General de Accionistas celebrada el día 30 de junio de 1990, después de haberse admitido a contratación y cotización las acciones de la Sociedad en la Bolsa de Madrid, votando a favor de las mismas accionistas que representaban el 70% del capital social, a fin de incrementar el poder de negociación del conjunto de accionistas en caso de ofertas pactadas.

El contenido del art. 13º párrafo 2º fue modificado en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el día 28 de mayo de 2011, en el sentido de ampliar alguno de los supuestos que requieren quórum reforzado, para su adaptación a las modificaciones de la Ley de Sociedades de Capital, votando a favor de la modificación la totalidad de los accionistas presentes y representados cuyas acciones representaban el 84,70% del capital social.

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.**

Ver epígrafes: D.4 y D.7

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la junta general de accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

a) **La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante “filialización” o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;**

b) **La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;**

c) **Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.**

Ver epígrafe: B.6

Cumple Cumple parcialmente Explique

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la junta general, incluida la información a que se refiere la recomendación 27 se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la junta.

Cumple Explique

Se cumple esta recomendación salvo en lo indicado en la recomendación 27 apartado b) respecto a la información publicada sobre otros consejos de administración a los que pertenezcan los consejeros, ya que, según se indica en punto 27 de este apartado, en los pocos casos en que un consejero pertenece al consejo de otra sociedad, se trata de sociedades no cotizadas y de reducida dimensión y, en general, son sociedades familiares de carácter patrimonialista.

5. Que en la junta general se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Cumple X Cumple parcialmente Explique

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Cumple X Explique

7. Que el consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple X Cumple parcialmente Explique

8. Que el consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

- a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:
 - i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
 - ii) La política de inversiones y financiación;
 - iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
 - iv) La política de gobierno corporativo;
 - v) La política de responsabilidad social corporativa;
 - vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
 - vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

viii) **La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.**

Ver epígrafes: C.1.14, C.1.16 y E.2

b) Las siguientes decisiones :

i) **A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.**

ii) **La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.**

iii) **La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.**

iv) **Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la junta general;**

v) **La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.**

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el consejo, o con personas a ellos vinculados (“operaciones vinculadas”).

Esa autorización del consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del comité de auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la comisión delegada, con posterior ratificación por el consejo en pleno.

Ver epígrafes: D.1 y D.6

Cumple X Cumple parcialmente Explique

- 9. Que el consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.**

Ver epígrafe: C.1.2

Cumple Explique X

No se cumple esta Recomendación en cuanto al máximo de 15 consejeros que recomienda, ya que el Consejo de Administración se compone de 19 miembros (el art. 18° de los Estatutos Sociales establece que el Consejo de Administración se compone de cinco miembros como mínimo y de diecinueve como máximo).

La dimensión del Consejo en cuanto al número de miembros (19) es superior a la media de las sociedades cotizadas y elevado para el tamaño y complejidad de la Sociedad: en este sentido, el Presidente del Consejo ha manifestado en diversas ocasiones la conveniencia de proceder a su reorganización, tanto para homologarse con sociedades cotizadas de igual o parecido tamaño como para lograr un funcionamiento más eficaz y participativo.

- 10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo 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.**

Ver epígrafes: A.3 y C.1.3.

Cumple X Cumple parcialmente Explique

- 11. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.**

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1° En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2° Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y C.1.3

Cumple X Explique

- 12. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.**

Ver epígrafe: C.1.3

Cumple Explique X

El número actual de consejeros de la Sociedad es 19. Según esta Recomendación un tercio (6,3) deberían ser consejeros independientes.

El número de consejeros independientes en el Consejo de la Sociedad es actualmente de 6, con lo que entendemos que se cumple la Recomendación.

- 13. Que el carácter de cada consejero se explique por el consejo ante la junta general de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% 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.**

Ver epígrafes: C.1.3 y C.1.8

Cumple Cumple parcialmente Explique

- 14. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, la comisión de nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:**

- a) **Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;**
- b) **La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.**

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.4, C.1.5, C.1.6, C.2.2 y C.2.4.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

Actualmente en el Consejo de Administración de esta compañía no existe ninguna consejera.

En otras ocasiones han existido tres consejeras, en representación de accionistas significativos o de consejeros personas jurídicas, que ha renunciado al cargo, designando el accionista significativo o persona jurídica a un consejero en sustitución de las consejeras renunciantes.

Los motivos de que no existan consejeras son los siguientes:

- a) Los consejeros externos dominicales que representan en el Consejo a accionistas con una participación significativa en el capital social, que son mayoría en el Consejo, son designados libremente por dichos accionistas, sin que el Consejo o la Comisión de Nombramientos y Retribuciones pueda modificar o influir en la decisión de estos accionistas mayoritarios. El Consejo ha exhortado a estos accionistas a proponer candidatas consejeras, siempre que se presenta una vacante de consejero dominical, lo que en determinados momentos ha sido atendido llegando el Consejo a tener tres consejeras dominicales.
- b) En el caso de consejeros independientes, tanto la Comisión de Nombramientos y retribuciones al proponer su designación al Consejo, como éste último al elevar su propuesta de nombramiento a la Junta, proceden a seleccionar las personas que, a su

juicio, reúnen las condiciones profesionales más idóneas para el desempeño del cargo, sin que en el proceso de selección haya sesgo alguno contrario al nombramiento de consejeras. Hasta ahora y para el caso de consejeros independientes, constituía un obstáculo la exigencia estatutaria de que para ser consejero era necesario ser titular con dos años de antelación de acciones de la Sociedad por un valor nominal de mil euros. Esta exigencia se ha suprimido en la reforma parcial de los Estatutos Sociales acordada en la última Junta General de Accionistas, para facilitar el acceso al Consejo de consejeras independientes.

- 15. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las comisiones relevantes la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del consejero delegado o primer ejecutivo.**

Ver epígrafes: C.1.19 y C.1 41

Cumple X Cumple parcialmente Explique

- 16. Que, cuando el presidente del consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el consejo de su presidente.**

Ver epígrafe: C.1.22

Cumple Cumple parcialmente X Explique No aplicable

El Consejo, en relación con el objetivo que persigue esta Recomendación, estima suficiente la previsión contenida en el art. 21 de los Estatutos Sociales, según el cual el Consejo se reunirá cuando lo acuerde el Presidente o lo soliciten dos consejeros. Por tanto dos cualesquiera consejeros pueden solicitar la convocatoria del Consejo y el Orden del día de la reunión, estando obligado el Presidente a atender esta petición.

En la reunión anual en la que el Consejo evalúa la actuación de su Presidente éste se ausenta de la misma y preside la reunión el vicepresidente, con lo que se cumple parcialmente la exigencia del último párrafo de esta Recomendación.

- 17. Que el secretario del consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del consejo:**

- a) **Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;**
- b) **Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la junta, del consejo y demás que tenga la compañía;**
- c) **Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.**

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del secretario, su nombramiento y cese sean informados por la comisión de

nombramientos y aprobados por el pleno del consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el reglamento del consejo.

Ver epígrafe: C.1.34

Cumple Cumple parcialmente Explique

18. Que el consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: C.1.29

Cumple Cumple parcialmente Explique

19. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: C.1.28, C.1.29 y C.1.30

Cumple Cumple parcialmente Explique

20. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

21. Que el consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) **La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo;**
- b) **Partiendo del informe que le eleve la comisión de nombramientos, el desempeño de sus funciones por el presidente del consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;**
- c) **El funcionamiento de sus comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.**

Ver epígrafes: C.1.19 y C.1.20

Cumple Cumple parcialmente Explique

22. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del consejo. Y que, salvo que los estatutos o el reglamento del consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al presidente o al secretario del consejo.

Ver epígrafe: C.1.41

Cumple Explique

23. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: C.1.40

Cumple Explique

24. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple Cumple parcialmente Explique

Aunque no existe un programa preestablecido de orientación al que alude esta Recomendación, la Presidencia se ocupa de que personal especializado interno o externo informe a los nuevos consejeros de todas las disposiciones legales y reglamentarias, así como las reglas de Gobierno Corporativo que afectan a su cometido, para el mejor ejercicio de sus funciones. Los nuevos consejeros realizan visitas a los edificios y promociones en curso, a los distintos departamentos de la empresa, a las delegaciones territoriales, etc., todo ello con el fin de que tengan un conocimiento completo no solo de la empresa, sino de todo lo que afecta a sus funciones. Asimismo, facilita a los nuevos consejeros un ejemplar completo de los Estatutos Sociales, Reglamentos de la Junta y del Consejo, Reglamento Interno de Conducta y demás normas de Gobierno Corporativo.

Cuando se producen modificaciones en esta normativa o cualquiera otra que afecte a los asuntos competencia del Consejo, se informa a todos los consejeros por personal especializado sobre dichas modificaciones.

25. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) **Que los consejeros informen a la comisión de nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;**
- b) **Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.**

Ver epígrafes: C.1.12, C.1.13 y C.1.17

Cumple Cumple parcialmente Explique

26. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el consejo a la junta general de accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el consejo:

- a) **A propuesta de la comisión de nombramientos, en el caso de consejeros independientes.**
- b) **Previo informe de la comisión de nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.**

Ver epígrafe: C.1.3

Cumple Cumple parcialmente Explique

27. 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 pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;**
- c) **Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, 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 los posteriores, y;**
- e) **Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.**

Cumple Cumple parcialmente Explique

La Sociedad incluye en su página web toda la información que sobre los consejeros incluye esta Recomendación, excepto la indicada en el apartado b) de la misma, ya que en los pocos casos en que un consejero pertenece al consejo de otra sociedad, se trata de sociedades no cotizadas y de reducida dimensión, y, en general, son sociedades familiares de carácter patrimonial.

28. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda 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.

Ver epígrafes: A.2 , A.3 y C.1.2

Cumple Cumple parcialmente Explique X

Hasta el momento ningún consejero dominical ha presentado formalmente su dimisión por venta, en todo o en parte, de las acciones que poseía el accionista al que representan.

- 29. Que el consejo de administración no proponga 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. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la Orden ECC/461/2013.**

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación II.

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.9, C.1.19 y C.1.27

Cumple X Explique

- 30. 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 las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.**

Que si un consejero resultara procesado o se dictara 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, el consejo 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 dé cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: C.1.42, C.1.43

Cumple X Cumple parcialmente Explique

- 31. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo 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 interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo.**

Y que cuando el consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste 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, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

- 32. 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. 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.**

Ver epígrafe: C.1.9

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

- 33. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.**

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

- 34. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.**

Cumple Explique No aplicable

- 35. 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 Explique No aplicable

- 36. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.**

Cumple Explique No aplicable

- 37. Que cuando exista comisión delegada o ejecutiva (en adelante, “comisión delegada”), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo y su secretario sea el del consejo.**

Ver epígrafes: C.2.1 y C.2.6

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

- 38. Que el consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión delegada y que todos los miembros del consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión delegada.**

Cumple Explique No aplicable

39. Que el consejo de administración constituya en su seno, además del comité de auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una comisión, o dos comisiones separadas, de nombramientos y retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del comité de auditoría y de la comisión o comisiones de nombramientos y retribuciones figuren en el reglamento del consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el consejo designe 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 ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;**
- b) Que dichas comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la comisión.**
- c) Que sus presidentes sean consejeros independientes.**
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.**
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del consejo.**

Ver epígrafes: C.2.1 y C.2.4

Cumple Cumple parcialmente Explique

40. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la comisión de auditoría, a la comisión de nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de cumplimiento o gobierno corporativo.

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

Cumple Explique

41. Que los miembros del comité 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.

Cumple Explique

42. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del comité de auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Ver epígrafe: C.2.3

Cumple Explique

En relación con esta recomendación nos remitimos a lo descrito en el apartado F. SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF).

- 43. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al comité de auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.**

Cumple Cumple parcialmente Explique X

Al no existir un responsable directo de auditoría interna, como se indica en el apartado F. de este informe, no existe un plan de trabajo de dicha función.

Nos remitimos a lo descrito en este apartado F. SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF).

- 44. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:**

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, 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.

Ver epígrafe: E

Cumple X Cumple parcialmente Explique

- 45. Que corresponda al comité de auditoría:**

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Que los principales riesgos identificados como consecuencia de la supervisión de la eficacia del control interno de la sociedad y la auditoría interna, en su caso, se gestionen y den a conocer adecuadamente.
- b) Velar por la independencia y eficacia de 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; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene 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 se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) **Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.**
- b) **Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:**
 - i) **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) **Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.**

Ver epígrafes: C.1.36, C.2.3, C.2.4 y E.2

Cumple X Cumple parcialmente Explique

- 46. Que el comité 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 Explique

- 47. Que el comité de auditoría informe al consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:**

- a) **La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.**
- b) **La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.**
- c) **Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra comisión de las de supervisión y control.**

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

Cumple X Cumple parcialmente Explique

- 48. Que el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el presidente del comité de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.**

Ver epígrafe: C.1.38

Cumple X Cumple parcialmente Explique

- 49. Que la mayoría de los miembros de la comisión de nombramientos -o de nombramientos y retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.**

Ver epígrafe: C.2.1

Cumple Explique No aplicable

50. Que correspondan a la comisión de nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) **Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.**
- b) **Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.**
- c) **Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al consejo.**
- d) **Informar al consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.**

Ver epígrafe: C.2.4

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

51. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente 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 considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

52. Que corresponda a la comisión de retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

1) Proponer al consejo de administración:

- i) **La política de retribución de los consejeros y altos directivos;**
- ii) **La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.**
- iii) **Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.**

2) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: C.2.4

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

Se cumple esta recomendación salvo en lo que se refiere a fijar las condiciones de los contratos del único consejero ejecutivo y de los altos directivos, ya que ni uno ni otro tienen contrato escrito. Es propósito de la Comisión fijar dichas condiciones básicas en las primeras reuniones que celebre y que el Consejo apruebe los contratos de ambos cargos.

53. 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 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.

La Sociedad no está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo.

NOTA AL APARTADO A.2.

Debido a que las acciones de Inmobiliaria del Sur, S.A. están representadas mediante anotaciones en cuenta, no existiendo por tanto un registro de accionistas mantenido por la Sociedad, no se puede conocer con exactitud la composición accionarial de la misma.

La Sociedad conoce quienes son sus accionistas con participaciones significativas (participaciones superiores al 3% del capital social) a través del registro público de participaciones significativas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y a través de las tarjetas de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas.

La Sociedad conoce el número de acciones propiedad de Doña Carmen Pumar Mariño y de Don Luis Alarcón de Francisco al 31 de diciembre de 2013 por comunicación directa suya.

NOTA AL APARTADO A.3.

El número de acciones representadas por los miembros del Consejo de Administración en la última Junta General de Accionistas celebrada, sin incluir las acciones directas e indirectas (incluidas en el cuadro del apartado A.3 de este informe) y descontadas 982.639 acciones en autocartera de la Sociedad Dominante y de sus filiales a la fecha de la Junta, fue de 5.017.894 acciones. Por lo tanto el capital social con derecho a voto que el Consejo de Administración representó en la última Junta General fue del 67,80%.

NOTA AL APARTADO A.5.

No existen relaciones de índole comercial, contractual o societaria entre los titulares de participaciones significativas y la Sociedad o su Grupo, con independencia de los accionistas con participaciones significativas que ostentan cargos de consejeros en la Sociedad y en sociedades de su Grupo.

NOTA AL APARTADO C.1.3.

Consejeros Externos Dominicales: Los siguientes consejeros han sido nombrados por los siguientes accionistas significativos:

- 1) Don Juan Fernández Carbonell: este consejero ha sido propuesto por él mismo y por Doña Reyes Galnares Ysern.
- 2) Don Prudencio Hoyos-Limón Pumar: este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A. y Doña Gloria Pumar Mariño.
- 3) Don Augusto Sequeiros Pumar: este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A. y Doña María Pumar Mariño.
- 4) 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.
- 5) Don Andrés Claudio Fernandez Romero: este consejero ha sido propuesto por Inversión Corporativa IC, S.A., Mediación Bursátil, S.V.B., Doña Ángela Vázquez Díaz, Doña Ángela Pérez Vázquez, Doña María Cristina Pérez Vázquez, Doña Mercedes Pérez Vázquez, Doña María Blanca Romero Tejero, Don Claudio Romero Tejero, Don Carlos Fernández González, Doña Blanca Fernández Romero, Don Carlos Fernández Romero, Don Claudio Fernández Romero, Don Javier Fernández Romero, Don Andrés Claudio Fernández Romero, Don Julio del Valle Jiménez, Blancorín Fergo 2001, S.L., e Iniciativas de Bienes Inmuebles, S.A..
- 6) Don Gregorio Arranz Pumar: este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A. y Doña Carmen Pumar Mariño.
- 7) Don José Manuel Pumar López: este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A. e Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L..

NOTA AL APARTADO C.1.10.

Aunque el artículo 24º de los Estatutos Sociales permite la existencia de uno o más Consejeros Delegados, en la actualidad no se encuentra designado este cargo.

NOTA AL APARTADO C.1.15.

La remuneración que aparece recogida en el apartado “Remuneración del Consejo de Administración” por importe de 520 miles de euros se corresponde a:

- (i) La remuneración por importe de 208 miles de euros correspondiente al Presidente del Consejo por el desempeño de sus funciones como Consejero Ejecutivo.
- (ii) 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 231 miles de euros.
- (iii) La remuneración por importe de 81 miles de euros correspondiente al Secretario del Consejo por sus funciones de Letrado Asesor del mismo.

El Consejo de Administración no ha devengado en este ejercicio remuneración alguna por participación en resultados conforme a lo establecido en el artículo 28 de los Estatutos Sociales, al proponerse a la Junta General de Accionistas un reparto de dividendos con cargo a los resultados de 2013 inferior al 4% del valor nominal de las acciones.

NOTA AL APARTADO C.1.22.

No se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de la preocupación de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración. No obstante, como indica el artículo 20.1 del Reglamento del Consejo, el Consejo

aprobará el calendario de sus reuniones anuales ordinarias. El calendario podrá ser modificado por el propio Consejo o por decisión del Presidente, quien deberá comunicarlo a los Consejeros con la debida antelación. Asimismo, el Consejo se reunirá en sesión extraordinaria cuantas veces lo convoque el Presidente o quién haga sus veces, o cuando lo soliciten dos o más consejeros. La existencia de 6 consejeros independientes en el Consejo hace que la exigencia de dos para solicitar la convocatoria de una sesión extraordinaria se considere más que razonable.

NOTA AL APARTADO C.1.31.

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, el Comité 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.

NOTA AL APARTADO C.1.45

No existe actualmente este tipo de contratos. Si existieran, tendrían que ser aprobados por el Consejo de Administración.

NOTA AL APARTADO C.2.3.

En estos momentos no hay un servicio de auditoría interna formalmente establecido debido a que el volumen de operaciones y la estructura organizativa de la Sociedad permiten la supervisión de los riesgos del negocio y los sistemas de control interno por parte del Comité de Auditoría.

NOTA AL APARTADO D.2. y NOTA AL APARTADO D.3.

La operación descrita en ambos apartados es la misma operación.

NOTA AL APARTADO D.4.

No existen operaciones realizadas por la Sociedad con sociedades pertenecientes a su Grupo, que no sean eliminadas en el proceso de elaboración de los estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la Sociedad en cuanto a su objeto y condiciones. El Grupo de Sociedades no tiene entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal (todas las Sociedades del Grupo realizan sus operaciones en España).

NOTA AL APARTADO D.5.

Todas las operaciones con partes vinculadas (Consejeros, personas vinculadas con los Consejeros, sociedades del Grupo y accionistas con participación superior al 1%) se reflejan en las Cuentas Anuales individuales o consolidadas del ejercicio.

NOTA AL APARTADO G.2.

Solo cotiza la Sociedad matriz.

NOTA AL APARTADO G.3.

El artículo 23 de los Estatutos Sociales y el artículo 4 del Reglamento de la Junta General establecen que se considera que se produce la transformación de la Sociedad en compañía holding cuando se transforme en una sociedad de cartera o una sociedad de control del resto de compañías filiales o dependientes que, asuma solamente la actividad de gestión y control de dichas compañías, desarrollando estas últimas la actividad productiva y de servicios.

NOTA AL APARTADO G.6.

Cuando se produce el supuesto contemplado en esta Recomendación, el Consejo admite fraccionar el voto en la forma y con la finalidad que se establece en la misma.

NOTA AL APARTADO G.8.

El Consejo en pleno se ha reservado la competencia de aprobar las políticas y estrategias generales de la Sociedad, incluidas en la letra a) de esta Recomendación, las decisivas detalladas en la letra b) y las operaciones de la letra c).

En consecuencia, el Consejo asume como modelo de su gestión aprobar las estrategias de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés de la compañía.

NOTA AL APARTADO G.10.

En el Consejo de Administración de la Compañía existe mayoría de consejeros externos dominicales e independientes y mínimo de ejecutivos. La actual estructura del Consejo es la siguiente:

| | |
|---|----|
| Consejeros externos dominicales..... | 11 |
| Consejeros externos independientes..... | 6 |
| Consejeros ejecutivos..... | 1 |
| Otros externos..... | 1 |

NOTA AL APARTADO G.21.

Con independencia del control y evaluación mensual que el Consejo viene realizando del funcionamiento de sus Comisiones y del cumplimiento por el Presidente y primer ejecutivo de la Compañía de sus funciones, evalúa una vez al año la calidad y eficiencia del Consejo, el desempeño de sus funciones por el Presidente del mismo y primer ejecutivo de la compañía y el de sus Comisiones, previo informe que éstas le elevan.

NOTA AL APARTADO G.25.

Para cumplir fielmente lo que establece esta Recomendación, el art. 28 del Reglamento del Consejo, que establece la obligación de los consejeros de informar a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida al cargo, limita a cinco el número de Consejos de Administración a los que puede pertenecer, excluidos los de las sociedades del propio Grupo y las patrimoniales del consejero y de sus familiares cercanos.

NOTA AL APARTADO G.29.

El apartado 6 del artículo 27 establece una prohibición para el Consejo de Administración de proponer el cese de consejeros independientes antes del cumplimiento del periodo estatutario por el que hubiera sido nombrado, salvo que exista causa justa para ello.

NOTA AL APARTADO G.30.

El párrafo 5 del art. 27 del Reglamento del Consejo recoge el contenido de esta Recomendación, que sume el Consejo.

NOTA AL APARTADO G.31.

Los consejeros que se oponen a cualquier propuesta de decisión sometida al Consejo por estimar pueda ser contraria al interés social, lo expresan claramente y se hace constar en el acta de la reunión.

No se ha producido ninguna dimisión por razón de estas oposiciones reiteradas. De producirse, se procederá como se indica en esta Recomendación.

NOTA AL APARTADO G.34.

El Consejo entiende que la retribución fijada en el art. 28 de los Estatutos Sociales para el Consejo cumple los requisitos de esta Recomendación.

NOTA AL APARTADO G.35.

Aunque no se ha producido este supuesto, en caso de producirse el Consejo tiene asumido reducir su retribución consistente en una participación del 6,5% de los beneficios después de impuestos, en el importe de las salvedades que el auditor haga en su informe.

NOTA AL APARTADO G.36.

La determinación de la retribución variable del primer ejecutivo de la compañía lleva implícita la responsabilidad de que la misma no dependa de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

La parte de retribución del Consejo que consiste en una participación del 6,5% de los beneficios después de impuestos, es variable y depende de la cuantía de los resultados (beneficios), guarda relación con el mejor y más eficaz desempeño de sus funciones por los consejeros, que contribuye a su obtención, y las dietas por asistencia a reuniones, está también ligada al trabajo que realizan y tiempo que dedican a su función.

NOTA AL APARTADO G.37.

No existe Comisión Delegada o Ejecutiva.

NOTA AL APARTADO G.38.

No existe Comisión Delegada.

NOTA AL APARTADO G.40.

Como se indica en el apartado anterior, se ha atribuido al Comité de Auditoría la supervisión del cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta y de las reglas de Gobierno Corporativo.

NOTA AL APARTADO G.44.

La política de control de riesgos de la compañía, identifica los que menciona esta Recomendación y contempla las medidas para mitigarlos en caso de que se materialicen.

Los procedimientos de control interno de la Sociedad constituyen un buen instrumento para el control y gestión de riesgos.

NOTA AL APARTADO G.50.

Corresponden a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones todas las funciones que enumera esta Recomendación.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 27 de febrero de 2014.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí

No

| Nombre o denominación social del consejero que no ha votado a favor de la aprobación del presente informe | Motivos (en contra, abstención, no asistencia) | Explique los motivos |
|---|--|----------------------|
| | | |