

Inmobiliaria del Sur, S.A.

Cuentas Anuales
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2013 e
Informe de Gestión junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Inmobiliaria del Sur, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se indica en la Nota 2-a de la memoria 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 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 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 del ejercicio 2013 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmobiliaria del Sur, S.A. al 31 de diciembre de 2013, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo 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. Sin que afecte a nuestra opinión, es preciso destacar que Inmobiliaria del Sur, S.A. es la Sociedad Dominante de un Grupo de sociedades que presenta cuentas anuales consolidadas de forma separada de las cuentas anuales adjuntas, no recogiendo estas últimas el efecto que resultaría de aplicar criterios de consolidación. Con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera aceptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), en el que expresamos una opinión favorable. De acuerdo con las cuentas anuales consolidadas preparadas conforme a las NIIF-UE, el volumen total de activos y de ventas consolidadas asciende a 279.898 y 32.213 miles de euros, respectivamente, y los beneficios consolidados del ejercicio y el patrimonio neto atribuibles a los accionistas de la sociedad dominante ascienden a 3.042 y 73.375 miles de euros, respectivamente.
4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2013 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2013. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión 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 la Sociedad.

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

Leopoldo Pallas Mora-Figueroa
27 de febrero de 2014



Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2014 Nº 07/14/00104
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Inmobiliaria del Sur, S.A.

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 y el Informe de Gestión de la Sociedad referidos al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013, todo ello recogido en el anverso de los folios de papel timbrado del Estado, numerados correlativamente del 0236302 al 0236446, todos inclusive, de la Serie OL 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:

Que hasta donde alcanza nuestro conocimiento, las citadas Cuentas Anuales 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 que el informe de gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor, 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

Increcisa, 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.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
ACTIVO NO CORRIENTE		158.483	156.389	PATRIMONIO NETO	Nota 11	78.548	74.492
Inmovilizado intangible	Nota 4 a)	30	38	FONDOS PROPIOS-		78.568	74.527
Inmovilizado material	Nota 5	4.481	4.136	Capital		33.944	33.944
Terrenos y construcciones		4.186	3.795	Capital escriturado		33.944	33.944
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		295	341	Reservas		47.951	64.865
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	104.884	106.134	Legal y estatutarias		28.533	28.533
Terrenos		32.727	32.727	Otras reservas		19.418	36.332
Construcciones		72.157	73.407	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(7.884)	(7.387)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 8	40.081	36.649	Resultado del ejercicio		4.557	(16.895)
Instrumentos de patrimonio		15.089	17.320	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-		(20)	(35)
Créditos a empresas	Nota 17	24.992	19.329	Operaciones de cobertura		(20)	(35)
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8	1.001	1.231				
Créditos a terceros		-	196				
Otros activos financieros		1.001	1.035				
Activos por impuesto diferido	Nota 14	8.006	8.201	PASIVO NO CORRIENTE		112.051	114.974
Activos por impuesto diferido		8.006	8.201	Provisiones a largo plazo	Nota 12	4.428	7.714
				Otras provisiones		4.428	7.714
				Deudas a largo plazo	Nota 13	103.321	102.271
ACTIVO CORRIENTE		101.962	111.202	Deudas con entidades de crédito		102.314	101.114
Existencias	Nota 10	79.819	83.171	Derivados	Nota 9	-	51
Comerciales		1.481	-	Otros pasivos financieros		1.007	1.106
Terrenos y Solares		30.060	35.388	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-	603
Obra en curso de construcciones de ciclo corto		8.429	1.186	Pasivos por impuesto diferido	Nota 14	4.302	4.386
Obra en curso de construcciones de ciclo largo		6.474	6.800				
Edificios construidos		33.281	39.797				
Anticipos a proveedores		94	-	PASIVO CORRIENTE		69.846	78.125
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 8	9.043	13.452	Provisiones a corto plazo	Nota 16 d)	35	90
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.848	3.325	Deudas a corto plazo	Nota 13	53.913	62.931
Clientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 17	5.319	7.127	Deudas con entidades de crédito largo plazo		39.899	50.047
Deudores varios		1.350	2.119	Deudas con entidades de crédito corto plazo		13.958	12.833
Personal		46	54	Derivados	Nota 9	8	-
Activos por impuesto corriente		-	290	Otros pasivos financieros		48	51
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 14	480	537	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-	21
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 17	895	895	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		15.765	14.734
Créditos a empresas del grupo		895	895	Proveedores		5.527	4.686
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 8	83	851	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 17	4.667	4.709
Instrumentos de patrimonio	Nota 9	79	813	Acreeedores varios		1.523	2.733
Otros activos financieros		4	38	Personal		172	-
Periodificaciones a corto plazo		948	982	Pasivos por impuesto corriente	Nota 14	218	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		11.174	11.851	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 14	1.050	1.476
Tesorería		4.747	4.051	Anticipos de clientes	Nota 10	2.608	1.130
Otros activos líquidos equivalentes		6.427	7.800	Periodificaciones a corto plazo		133	349
TOTAL ACTIVO		260.445	267.591	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		260.445	267.591

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2013 y 2012

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 16.a)	34.189	53.342
Ventas		23.082	46.465
Prestación de servicios		11.107	6.877
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		5.635	(27.656)
Variación de existencias producto terminado y en curso		4.599	(21.645)
Deterioros de producto terminado y en curso		1.036	(6.011)
Trabajos realizados por la empresa para su activo		533	955
Aprovisionamientos	Nota 16.b)	(23.580)	(21.391)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(11.498)	(1.226)
Trabajos realizados por otras empresas		(12.597)	(10.266)
Otros aprovisionamientos		88	-
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		427	(9.899)
Otros ingresos de explotación	Nota 6	807	992
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		807	992
Gastos de personal	Nota 16.c)	(3.111)	(3.128)
Sueldos, salarios y asimilados		(2.519)	(2.555)
Cargas sociales		(592)	(573)
Otros gastos de explotación		(7.004)	(6.949)
Servicios exteriores		(4.647)	(4.742)
Tributos		(1.710)	(2.064)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 16.d)	(196)	(133)
Otros gastos de gestión corriente		(451)	(10)
Amortización del inmovilizado	Notas 4, 5 y 6	(2.086)	(2.092)
Excesos de provisiones		-	16
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 6	5.186	-
Resultados por enajenaciones y otros		5.186	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		10.569	(5.911)
Ingresos financieros	Nota 16.e)	1.063	1.278
De participaciones en instrumentos de patrimonio			
- En empresas del grupo y asociadas		320	390
- En terceros		1	20
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
- En empresas del grupo y asociadas		499	516
- En terceros		243	352
Gastos financieros	Nota 16.e)	(6.968)	(8.763)
Por deudas con terceros		(6.968)	(8.715)
Por Coberturas		-	(48)
Gastos financieros capitalizados	Notas 5, 10 y 16	320	407
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		71	(103)
Cartera de negociación y otros		71	(127)
Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta		-	24
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 8	1.003	(10.961)
Deterioros y pérdidas		1.003	(10.961)
RESULTADO FINANCIERO		(4.511)	(18.142)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		6.058	(24.053)
Impuestos sobre beneficios	Nota 14	(1.501)	7.158
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		4.557	(16.895)
OPERACIONES INTERRUMPIDAS		-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		4.557	(16.895)

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios 2013 y 2012

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2013 Y 2012

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		4.557	(16.895)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 9	(1)	(20)
- Efecto impositivo	Nota 14	-	(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 9	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)		4.572	(16.890)

Las Notas 1 a 21 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.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2013 Y 2012

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital	Reserva Legal	Reserva Estatutaria	Reservas Voluntarias	Acciones Propias	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2011	33.944	6.789	21.231	34.034	(6.915)	5.132	(1.188)	(40)	92.987
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(16.895)	-	5	(16.890)
Operaciones con accionistas	-	-	-	55	(472)	-	-	-	(417)
- Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	-	-	(472)	-	-	-	(472)
- Otras operaciones	-	-	-	55	-	-	-	-	55
Distribución del resultado del 2011	-	-	513	2.243	-	(5.132)	1.188	-	(1.188)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2012	33.944	6.789	21.744	36.332	(7.387)	(16.895)	-	(35)	74.492
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	4.557	-	15	4.572
Operaciones con accionistas	-	-	-	(19)	(497)	-	-	-	(516)
- Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	-	(19)	(497)	-	-	-	(516)
- Otras operaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado del 2012	-	-	-	(16.895)	-	16.895	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2013	33.944	6.789	21.744	19.418	(7.884)	4.557	-	(20)	78.548

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios 2013 y 2012

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2013 Y 2012

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		7.168	20.929
Resultado del ejercicio antes de impuestos		6.058	(24.053)
Ajustes al resultado:		1.352	36.650
- Amortización del inmovilizado	Nota 4-a), 5 y 6	2.086	2.092
- Correcciones valorativas por deterioro	Nota 8, 10 y 16	(1.003)	22.511
- Variación de provisiones	Nota 12	-	4.459
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 6	(5.565)	-
- Ingresos financieros		(1.063)	(1.278)
- Gastos financieros		6.968	8.763
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Nota 8	(71)	103
- Participación del Consejo devengada durante el ejercicio en curso		-	-
Cambios en el capital corriente		7.029	18.412
- Existencias	Nota 10	3.350	21.996
- Deudores y otras cuentas a cobrar		3.384	(3.456)
- Otros activos corrientes		421	(110)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		184	1.244
- Otros pasivos corrientes		(322)	(1.314)
- Otros activos y pasivos no corrientes		12	52
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(7.271)	(10.080)
- Pagos de intereses		(7.029)	(8.767)
- Pagos de participación de Consejo		-	-
- Cobros de intereses		990	546
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(1.133)	(1.859)
- Otros cobros (pagos)		(99)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		418	(1.035)
Pagos por inversiones		(7.081)	(1.035)
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 8	(233)	(3)
- Inmovilizado intangible		(11)	(15)
- Inmovilizado material	Nota 5	(1)	(54)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(1.077)	(949)
- Otros activos financieros		(5.759)	(14)
Cobros por desinversiones		7.499	-
- Inversiones inmobiliarias	Nota 6	5.936	-
- Otros activos financieros		1.563	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(8.263)	(32.755)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(497)	(472)
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 11	(497)	(472)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(7.766)	(29.964)
- Emisión de deudas con entidades de crédito		15.589	8.961
- Emisión de deudas empresas del grupo y asociadas		-	21
- Emisión otras deudas		-	115
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(23.355)	(38.764)
- Devolución y amortización de deudas empresas del grupo y asociadas		-	(201)
- Devolución y amortización de otras deudas		-	(96)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-	(2.319)
- Dividendos		-	(2.319)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(677)	(12.861)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		11.851	24.712
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		11.174	11.851

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios 2013 y 2012

Inmobiliaria del Sur, S.A.

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2013

1. Actividad de la empresa

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.

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

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

Las actividades antes indicadas pueden ser desarrolladas total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo. En la actualidad la Sociedad realiza directamente su actividad de alquiler de oficinas, locales comerciales y viviendas, así como la realización de promociones inmobiliarias en Andalucía y Madrid. En la Nota 8 de esta Memoria se informa de las actividades que realizan las Sociedades filiales de Inmobiliaria del Sur, S.A.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Inmobiliaria del Sur del ejercicio 2013 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 27 de febrero de 2014. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A. celebrada el 27 de abril de 2013 y depositadas en el Registro Mercantil de Sevilla (Véase en Nota 8 el efecto de la consolidación en ambos ejercicios).

2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales

a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad-

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y con el Plan General de Contabilidad adaptado a empresas inmobiliarias en cuanto sus disposiciones no contradigan al primero.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, a las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Comisión Nacional del Mercado de Valores, según corresponda, en desarrollo de la norma contable principal de la que se trate.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel-

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2012 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2013.

c) Principios contables no obligatorios aplicados-

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre-

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Notas 4-a, 4-b, 4-c, 4-e, 5, 6 y 8)
- El cálculo de provisiones (véase Nota 4-k y 12)
- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (véase Nota 4-a, 4-b y 4-c)
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4-e)
- La probabilidad de obtención de beneficios fiscales futuros a la hora de registrar activos por impuestos diferidos (Nota 4-g y 14)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2013, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

e) Comparación de la información-

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2013 se presenta, a efectos comparativos con la información 2012.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas se presentan en la Nota 4.

3. Distribución del resultado

El Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado someter a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas la siguiente propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2013:

	Miles de Euros	
	2013	2012
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)
A reserva estatutaria	456	-
A dividendos	1.188	-
A reservas voluntarias	2.913	(16.895)
TOTAL	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 la partida de gastos de investigación y desarrollo no haya sido totalmente amortizada está prohibida la distribución de dividendos, a menos que el importe de las reservas disponibles sea, como mínimo, igual al importe de los saldos no amortizados.

4. Normas de valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales de los ejercicios 2013 y 2012, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible-

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

- Aplicaciones informáticas:

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 4 años.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2013 y 2012 por el concepto de amortización del inmovilizado intangible ha ascendido a 13 y 28 miles de euros, respectivamente.

Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias

En la fecha de cada cierre de ejercicio, la Sociedad 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, la Sociedad 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 de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se ha calculado en base a valoración realizada por un tercero independiente (véase Nota 6).

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.

b) Inmovilizado material-

El inmovilizado material 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 estos elementos 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.

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2013 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 117 miles de euros (133 miles de euros en el ejercicio 2012).

c) Inversiones inmobiliarias-

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación adjunto recoge los valores de 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.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.b, relativa al inmovilizado material.

En el caso concreto de los deterioros de valor de inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a partir de valoraciones realizadas por terceros independientes (véase Nota 6).

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2013 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 1.956 miles de euros (1.931 miles de euros en el ejercicio 2012).

d) Arrendamientos-

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. La Sociedad actúa como arrendadora en arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

e) Instrumentos financieros-

Activos financieros

Clasificación-

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- Activos financieros mantenidos para negociar: son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras (por ejemplo avales) ni han sido designados como instrumentos de cobertura.
- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.
- *Activos financieros disponibles para la venta:* se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Desde el 1 de enero de 2010, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior -

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Los activos financieros mantenidos para negociar se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de ciertas sociedades. Las cuentas anuales adjuntas, por ser las individuales de la Sociedad, no se presentan en bases consolidadas con las de aquellas empresas del Grupo en las que se posee participación mayoritaria. Véase en Nota 8, un resumen de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013, que se han preparado de acuerdo con lo requerido por la normativa en vigor, según se indica a continuación:

De acuerdo con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2005, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que haya sido convalidadas por la Unión Europea. Conforme a la aplicación de éste Reglamento, el Grupo viene obligado a presentar sus cuentas consolidadas del ejercicio 2013 de acuerdo con las NIIF convalidadas por la Unión Europea. En nuestro país, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa, ha sido asimismo regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social (BOE de 31 de diciembre).

Las cuentas anuales consolidadas de Grupo Inmobiliaria del Sur, del que Inmobiliaria del Sur, S.A. es Sociedad Dominante, fueron formuladas por primera vez en el ejercicio 2005 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 los criterios de valoración de aplicación obligatoria.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas el 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 adecuar los principios locales a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea.

Por último, los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el Patrimonio Neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajena o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el Patrimonio Neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, se considera que existe deterioro (carácter permanente) si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo o si se ha producido un descenso del mismo de forma prolongada durante un período de un año y medio, sin que se haya recuperado el valor.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros-

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Instrumentos de patrimonio-

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas-

Las actividades de la Sociedad la exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés, por la fluctuación del tipo variable Euribor al cual está referenciada su financiación. Para cubrir estas exposiciones, la Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados, con la finalidad de cobertura de riesgo de tipo de interés (véase Nota 9). No se utilizan instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

La Sociedad ha optado por la designación de dichos instrumentos, siempre que sea posible (cumplan con los requisitos impuestos por el PGC) como instrumentos de cobertura. Para que un derivado financiero se considere de cobertura "contable", según el PGC, la Sociedad necesariamente tiene que cubrir uno de los siguientes tres tipos de riesgo:

- 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").
- 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").

- 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 el PGC, todo instrumento financiero deberá reconocerse como activo o 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).

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 acumulado 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.

De acuerdo con la normativa en vigor, la Sociedad designó en ejercicios anteriores los instrumentos financieros derivados vigentes como “coberturas contables”, registrando sus cambios de valor razonable a partir de la fecha de designación, al ser coberturas de flujos de efectivo, en Patrimonio Neto, por su parte efectiva.

f) Existencias-

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

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

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos 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.

La Sociedad sigue el criterio de transferir de “Promociones en curso de ciclo largo” a “Promociones en curso de ciclo corto” los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones para las que la fecha prevista de terminación de la construcción no supere los 12 meses. Asimismo, se transfiere de “Promociones en curso de ciclo corto” a “Inmuebles terminados” los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

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

g) Impuestos sobre beneficios-

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de 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 temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

h) Ingresos y gastos-

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, la Sociedad sigue 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.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

i) 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 se produzca una interrupción en el 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 susceptibles 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 la Sociedad, que han estado vigentes en el período, y que son diferentes de los específicamente formalizados para financiar algunos activos. El importe de los costes por intereses, capitalizados durante el período, no excede del total de costes por intereses en que se ha incurrido durante ese mismo período.

El importe capitalizado en existencias por intereses financieros en el ejercicio 2013 ha sido de 320 miles de euros (407 miles de euros en 2012).

j) Periodificaciones a corto plazo-

Por regla general, las comisiones de los agentes externos no imputables específicamente a las promociones, aunque inequívocamente relacionados con las mismas, incurridos desde el inicio de las promociones hasta el momento del registro contable de las ventas, se contabilizan en el epígrafe "Periodificaciones a corto plazo" del activo del balance para su imputación a gastos en el momento del registro contable de las ventas, siempre que al cierre de cada ejercicio el margen derivado de los contratos de venta suscritos pendiente de contabilizar supere el importe de los gastos.

k) Provisiones y contingencias-

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones 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, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

l) Retribución del Consejo de Administración-

La Sociedad calcula la participación de los Administradores en base a lo estipulado en los Estatutos Sociales de la misma.

m) Transacciones con vinculadas-

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

5. Inmovilizado material

El movimiento habido durante los ejercicios 2012 y 2013 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

Ejercicio 2013-

	Miles de euros				
	Saldo al 31-12-12	Entradas o Dotaciones	Trasposos	Salidas, Bajas o Reducciones	Saldo al 31-12-13
Coste:					
Solares					
De uso propio	1.186	177	-	-	1.363
Construcciones					
Para uso propio	2.988	277	-	-	3.265
Instalaciones técnicas y maquinaria	1.151	-	-	-	1.151
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	386	4	-	-	390
Otro inmovilizado	133	4	-	-	137
Total coste	5.844	462	-	-	6.306
Amortización acumulada:					
Inmuebles para uso propio	(379)	(63)	-	-	(442)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(883)	(33)	-	-	(916)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(313)	(20)	-	-	(333)
Otro inmovilizado	(133)	(1)	-	-	(134)
Total amortización acumulada	(1.708)	(117)	-	-	(1.825)
Total coste neto	4.136	345	-	-	4.481

Ejercicio 2012-

	Miles de euros				
	Saldo al 31-12-11	Entradas o Dotaciones	Trasposos (Nota 6)	Salidas, Bajas o Reducciones	Saldo al 31-12-12
Coste:					
Solares					
De uso propio	1.266	-	(80)	-	1.186
Construcciones					
Para uso propio	3.264	26	(302)	-	2.988
Instalaciones técnicas y maquinaria	1.120	31	-	-	1.151
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	386	-	-	-	386
Otro inmovilizado	133	-	-	-	133
Total coste	6.169	54	(382)	-	5.844
Amortización acumulada:					
Inmuebles para uso propio	(348)	(58)	27	-	(379)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(832)	(51)	-	-	(883)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(292)	(21)	-	-	(313)
Otro inmovilizado	(130)	(3)	-	-	(133)
Total amortización acumulada	(1.602)	(133)	27	-	(1.708)
Total coste neto	4.567	(79)	(355)	-	4.136

Asimismo, el valor razonable al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 del epígrafe “Solares y Construcciones de uso propio”, cuyo valor neto contable asciende a 4.186 y 3.795 miles de euros, respectivamente, asciende a 5.430 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.

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	762	762
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	157	157
Equipos para proceso información	134	134
Otro inmovilizado	32	32
Total	1.085	1.085

La política de la Sociedad 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 no existían compromisos de compra de inmovilizaciones materiales.

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

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación 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	32.727	-	-	-	(185)	32.542
Construcción	92.836	1.077	-	-	(555)	93.358
Amortización acumulada	(19.429)	(1.956)	-	-	369	(21.016)
Total coste neto	106.134	(879)	-	-	(371)	104.884

Ejercicio 2012-

	Miles de euros					
	Saldo al 31-12-11	Entradas o dotaciones	Trasposos desde existencias	Trasposos (Nota 5)	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-12-12
Coste						
Suelo	32.647	-	-	80	-	32.727
Construcción	91.582	546	406	302	-	92.836
Amortización acumulada	(17.471)	(1.931)	-	(27)	-	(19.429)
Total coste neto	106.758	(1.385)	406	355	-	106.134

Los beneficios obtenidos por la Sociedad por la venta de inversiones inmobiliarias ascendieron 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 de la Sociedad ascendieron en el ejercicio 2013 a 11.622 miles de euros y a 13.239 miles de euros en el ejercicio 2012 (véase Nota 16-a). Los gastos relacionados con los inmuebles en arrendamiento, incluyendo las amortizaciones, han ascendido en el ejercicio 2013 a 5.713 miles de euros y 5.711 miles de euros en el ejercicio 2012. 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 906 miles de euros en los ejercicios 2013 y 2012, respectivamente 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	2.429	2.423	6

Edificios comerciales	M ² Totales	M ² Alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas	79.647	50.765	28.882
Locales	24.498	19.388	5.110
Archivos	4.032	2.405	1.627
	108.177	72.558	35.619

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	2.429	2.423	6

Edificios comerciales	M ² Totales	M ² Alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas	80.044	59.904	20.140
Locales	27.093	22.585	4.508
Archivos	4.032	2.405	1.627
	111.169	88.903	26.275

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

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad 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 de 1 millón de euros aproximadamente.

Las inversiones más significativas incluidas en este epígrafe del balance de situación 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)

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

Es política de la Sociedad 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 la Sociedad en relación con sus inversiones inmobiliarias es suficiente al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

Al cierre del ejercicio 2013 y 2012, la Sociedad 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 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 de la Sociedad 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 331.121 y 371.444 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 la Sociedad, 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. La Sociedad entiende que con este método se obtiene una estimación más fiable del valor razonable de sus inversiones inmobiliarias. 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 coste neto de las inversiones inmobiliarias que están afectas a garantías asciende a 36.210 miles de euros y su valor de mercado asciende a 164.276 miles de euros (48,81% del total), siendo el coste amortizado de los préstamos garantizados con estos activos de 105.598 miles de euros (véase Nota 13).

7. Arrendamientos

Al cierre del ejercicio 2013 y 2012 la Sociedad tiene contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Miles de euros	
	Valor nominal	
	2013	2012
Menos de un año	10.102	11.581
Entre uno y cinco años	21.445	30.629
Más de cinco años	11.821	14.093
Total	43.368	56.303

En su posición de arrendador, la Sociedad dispone de diversos contratos de arrendamiento operativo con sociedades mercantiles, así como entidades públicas, de aproximadamente 72.500 metros cuadrados, en edificios de oficinas, locales y archivos ubicados fundamentalmente en Andalucía, cuyo coste contable se encuentra registrado en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación adjunto. La duración de dichos contratos tienen principalmente un plazo de vencimiento superior a 1 año y el ingreso devengado en concepto de arrendamiento al 31 de diciembre de 2013, asciende a 11.622 miles de euros (véase Nota 16-a), registrado en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

8. Inversiones financieras (largo y corto plazo) y Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

a) Inversiones financieras a largo plazo-

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	1.001	1.001
Total	-	-	1.001	1.001

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	1.231	1.231
Total	-	-	1.231	1.231

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad no tiene registradas correcciones por deterioro de valor en sus instrumentos financieros a largo plazo.

El importe registrado en el epígrafe "Créditos, derivados y otros" en el ejercicio 2013 se corresponde con las fianzas constituidas ante diferentes organismos públicos con vencimiento a largo plazo por importe de 1.001 miles de euros (1.035 miles de euros en 2012).

b) Inversiones financieras a corto plazo-

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias				
- Mantenidos para negociar	79	-	-	79
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	4	4
Total	79	-	4	83

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias				
- Mantenidos para negociar	813	-	-	813
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	38	38
Total	813	-	38	851

Se considera activos mantenidos para negociar las inversiones en valores representativos del capital de entidades cotizadas que ofrecen a la Sociedad la oportunidad de obtener rentabilidades en forma de ingresos por dividendos y/o ganancias procedentes de su eventual realización y que se encuentran valorados a su valor razonable por importe de 79 miles de euros a 31 de diciembre de 2013 (813 miles de euros en 2012).

c) Inversiones financieras en empresas del grupo, multigrupo y asociadas-

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2013 en las diversas cuentas de "Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo", han sido los siguientes:

	Miles de Euros				
	Saldo a 31-12-12	Aumentos o Dotaciones	Salidas o Reducciones	Trasposos	Saldo a 31-12-13
Inmovilizaciones financieras- Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	31.427	233	-	-	31.660
Créditos a empresas del grupo (Nota 17)	19.329	7.720	(2.057)	-	24.992
Deterioros	(14.107)	(50)	886	(*) (3.300)	(16.571)
	36.649	7.903	(1.171)	(3.300)	40.081

(*) Traspaso desde el epígrafe "Provisiones a largo plazo" (Nota 12).

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2012 en las diversas cuentas de "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo", fueron los siguientes:

	Miles de Euros				
	Saldo a 31-12-11	Aumentos o Dotaciones	Salidas o Reducciones	Trasposos	Saldo a 31-12-12
Inmovilizaciones financieras- Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	31.424	3	-	-	31.427
Créditos a empresas del grupo (Nota 17)	17.156	5.625	(5.294)	1.842	19.329
Deterioros	(8.589)	(5.518)	-	-	(14.107)
	39.991	110	(5.294)	1.842	36.649

El detalle del saldo de "Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas" a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Participaciones en empresas del Grupo-		
Parking Insur, S.A.U.	62	62
Inversiones Sevillanas, S.A.U.	240	240
Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U.	3	3
Coopinsur, S.A.U.	62	62
Cominsur, S.A.U.	62	62
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	20	20
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	20	20
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	20	20
IDS Residencial, S.L.U.	3	-
Bellasur Patrimonial, S.L.U.	200	-
IDS Palmera Residencial, S.L.U.	30	-
Participaciones en empresas multigrupo-		
Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.	7.800	7.800
Hacienda la Cartuja, S.A.	17.496	17.496
Ziveransur, S.L.	2	2
Participaciones en empresas asociadas-		
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	5.040	5.040
Urbanismo Concertado, S.A.	600	600
Total coste	31.660	31.427
Deterioros	(16.571)	(14.107)
Coste neto	15.089	17.320

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2013 y 2012 es la siguiente:

Ejercicio 2013-

Denominación/Razón Social/Actividad	% participación		Miles de euros								
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado
Parking Insur, S.A.U. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Parkings públicos	100%	-	62	96	19	91	172	-	62	-	-
Inversiones Sevillanas, S.A.U (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Explotación de locales comerciales	100%	-	240	-	2	6	248	-	240	-	-
Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U. (*) (1) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	3	(95)	(74)	(3)	(74)	-	3	-	-
Coopinsur, S.A.U. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Const. de Viviendas en Reg. de cooperativa	100%	-	62	-	1	273	336	-	62	-	-
Cominsur, S.A.U. (*) (2) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Prom., Const. y Venta. Agente Urbanizador	100%	-	62	(396)	(398)	(2.163)	(2.499)	-	62	-	(62)
Hacienda la. Cartuja, S.A. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	60%	-	15.366	199	(17)	(3.162)	12.187	-	17.496	(48)	(7.715)
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	-	5.040	-	(3.566)
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	-	7.800	886	(5.226)
Ziveransur, S.L. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Prestación de servicios inmobiliarios	50%	-	3	(558)	(576)	(1)	(572)	-	2	(2)	(2)
Urbanismo Concertado, S.A. (*) Avda. San Fco. Javier, 24 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	9,09%	-	6.600	(308)	(286)	14.137	20.451	-	600	-	-
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	425	201	26	67	(180)	20	-	-
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	149	23	36	79	-	20	-	-
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	367	156	20	56	(140)	20	-	-
IDS Residencial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	3	(15)	(10)	(1)	(8)	-	3	-	-
Bellasar Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	200	(1)	-	-	200	-	200	-	-
IDS Palmera Residencial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	30	-	-	-	30	-	30	-	-
Total									31.660	836	(16.571)

(*) 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.

Ejercicio 2012-

Denominación/Razón Social/Actividad	% participación		Miles de euros								
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado
Parking Insur, S.A.U. c/Angel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Parkings públicos	100%	-	62	(642)	(405)	496	153	-	62	-	-
Inversiones Sevillanas, S.A.U. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Explotación de locales comerciales	100%	-	240	(7)	(2)	6	244	-	240	-	-
Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	3	(5)	(3)	-	-	-	3	-	-
Coopinsur, S.A.U. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Const. de Viviendas en Reg. de cooperativa	100%	-	62	(1)	8	265	335	-	62	-	-
Cominsur, S.A.U. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Prom., Const. y Venta. Agente Urbanizador	100%	-	62	(511)	(549)	(1.613)	(2.100)	-	62	-	(62)
Hacienda la Cartuja, S.A. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	60%	-	15.366	(4.253)	(3.106)	(56)	12.204	-	17.496	(1.899)	(7.667)
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	30%	-	16.800	(4.725)	(6.072)	(314)	10.413	-	5.040	(1.822)	(1.916)
Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. c/Angel Gelán, 2 Sevilla (*) Promoción, Construcción y Venta	52%	-	13.950	(2.967)	(3.454)	(4.076)	6.420	-	7.800	(1.797)	(4.462)
Ziveransur, S.L. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Prestación de servicios inmobiliarios	50%	-	3	25	-	-	3	-	2	-	-
Urbanismo Concertado, S.A. (*) Avda. San Fco. Javier, 24 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	9,09%	-	6.600	(365)	(365)	14.425	20.660	-	600	-	-
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	422	177	10	47	160	20	-	-
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	339	139	7	56	110	20	-	-
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	366	132	8	40	120	20	-	-
Total								390	31.427	(5.518)	(14.107)

(*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2012.

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 serán formuladas conforme normativa local. La entidad realiza diversas operaciones con sociedades del Grupo y Asociadas que se indican en la Nota 17.

Al cierre del ejercicio 2013, la Sociedad registra en el epígrafe "Provisiones a largo plazo", una provisión por importe de 1.574 miles de euros (2.017 miles de euros al 31 de diciembre de 2012) en relación al patrimonio neto negativo de la sociedad participada Cominsur, S.A., una vez consideradas las plusvalías tácitas existentes al cierre del ejercicio 2013, en relación a las acciones que dicha sociedad posee de Inmobiliaria del Sur, S.A. Adicionalmente, la Sociedad tiene concedido a esta sociedad participada al cierre del ejercicio 2013 y 2012 un préstamo participativo por importe de 6.000 miles de euros.

Con fecha 18 de febrero de 2011, los accionistas de la sociedad dependiente Hacienda la Cartuja, S.A. suscribieron un pacto de socios por el cual acordaron la gestión conjunta de la Sociedad, y en ejecución de dicho pacto, se acordó aumentar el capital social de "Hacienda la Cartuja, S.A." en 5.000.000 euros, con emisión de 50.000 nuevas acciones nominativas siendo adjudicadas 29.999 acciones a Inmobiliaria del Sur, S.A. y 20.001 acciones a "Cajasol Inversiones Inmobiliarias, S.A.". Como consecuencia de la ampliación de capital acordada, el capital social de la sociedad participada asciende a 15.366.000 euros representado por 153.660 acciones nominativas de 100 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Adicionalmente a dicha fecha, los accionistas de Hacienda la Cartuja, S.A. suscribieron un acuerdo por el que la gestión de dicha sociedad se realiza de forma conjunta entre ambos.

Con fecha 15 de marzo de 2010, la Junta General Extraordinaria Universal celebrada por Hacienda la Cartuja, S.A., aprobó la novación extintiva de una deuda que tenía pendiente de pago con sus accionistas por importe de 3.000 miles de euros en concepto de dividendos del ejercicio 2007, sustituyendo dicha deuda por dos préstamos participativos, cuyo vencimiento inicial sería único el 15 de marzo de 2012. A dicha fecha, se ha formalizado la novación de dichos préstamos estableciéndose como vencimiento único el 15 de marzo de 2015 y fijando como tipo de interés, un interés garantizado que se liquidará anualmente y un tipo de interés condicionado a la obtención de beneficios después de impuestos, que añadirá un diferencial adicional al considerado en el tipo de interés garantizado.

Al 31 de diciembre de 2013, el importe correspondiente al citado préstamo correspondiente a la Sociedad por importe de 1.800 miles de euros, figura registrado en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2013 adjunto (véase Nota 17).

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad ha registrado en resultados del ejercicio un deterioro por la participación de Hacienda la Cartuja, S.A. por un importe de 48 miles de euros (de 1.899 miles de euros en 2012). A la fecha de cierre del ejercicio 2013 y 2012, las pérdidas por deterioro totales efectuadas por la participación en Hacienda La Cartuja, S.A. ascienden a 7.715 y 7.667 miles de euros y las plusvalías realizadas por la venta de promociones de Hacienda La Cartuja, S.A. ascienden al 71,9% (71,4% en 2012) de las plusvalías existentes en el momento de la adquisición de esta participación. Los Administradores de la Sociedad estiman que, una vez consideradas las plusvalías existentes en los activos propiedad de esta sociedad participada que están pendientes de realizar a 31 de diciembre de 2013 y 2012 no existe diferencia entre el coste neto de la participación y su importe recuperable.

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad ha registrado en resultados del ejercicio una aplicación del deterioro por la participación de Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. por un importe de 886 miles de euros, siendo el deterioro total efectuado al cierre del ejercicio 2013 por la participación en dicha sociedad participada de 5.226 miles de euros. En relación al criterio de registro del deterioro en esta sociedad participada se ha considerado la mejor estimación del importe recuperable en base a la operación de compra del 100% de las acciones de esta sociedad participada, que se ha formalizado en febrero de 2014 (véase Nota 21)

Las actividades realizadas por las Sociedades filiales han sido las siguientes:

Parking Insur S.A.U.: su actividad consiste en explotar distintos aparcamientos propiedad de la Sociedad dominante, cedidos en arrendamiento.

Hacienda La Cartuja, S.A.: Esta Sociedad está participada en un 60% por Inmobiliaria del Sur S.A. y en un 40% por "Cajasol Inversiones Inmobiliarias, S.A." (CaixaBank). La Sociedad se encuentra inmersa en el desarrollo de promociones, principalmente, en el término municipal de Tomares (Sevilla), donde realiza desarrollos residenciales y terciarios.

Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.: Es una Sociedad participada en un 30% por Inmobiliaria del Sur, S.A. y Azvi Promociones Inmobiliarias, S.L. y en un 40% por A.D.I.F.. Se constituyó en el ejercicio 2002 y ha desarrollado una promoción ya finalizada y en fase de comercialización en la denominada parcela R-1 del Proyecto de Compensación del Plan Especial "RENFE" del PGOU de Málaga.

Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.: Se trata de una sociedad participada a 31 de diciembre de 2013, en un 52% por Inmobiliaria del Sur, S.A. y en un 48% por "Inmobiliaria Acinipo, S.A." (del Grupo Unicaja). La Sociedad adquirió, el 13 febrero de 2014, el 48% de la participación restante, 72.000 acciones, de la sociedad participada, Innovación de Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. a la sociedad Inmobiliaria Acinipo, S.L., con valor de compra-venta de 1 euro. Esta Sociedad cuenta con un solar para desarrollar una promoción en El Puerto de Santa María (Cádiz).

Ziveransur, S.L.: Sociedad participada junto con Azvi Promociones Inmobiliarias, S.L.U. al 50%. Se constituyó el 13 de enero de 2005 y en la actualidad se encarga de la gestión de las promociones de Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A..

Cominsur, S.A.U.: Sociedad participada 100% por Inmobiliaria del Sur, S.A. cuya actividad la constituye la promoción inmobiliaria. Esta sociedad adquirió en el ejercicio 2004 unos terrenos en el término municipal de Gines (Sevilla) con la finalidad de su clasificación y desarrollo urbanístico.

IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.: Sociedad participada 100% por Inmobiliaria del Sur, S.A. cuya actividad la constituye la adquisición y arrendamiento de inmuebles. Esta sociedad adquirió en el ejercicio 2009 un edificio de oficinas en la Avda. Diego Martínez Barrio, Sevilla, que se encuentra en régimen de arrendamiento.

IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.: Sociedad participada 100% por Inmobiliaria del Sur, S.A. cuya actividad la constituye la adquisición y arrendamiento de inmuebles. Esta sociedad adquirió en el ejercicio 2009 un edificio de oficinas en la c/ Alfonso XIII, Córdoba, que se encuentra en régimen de arrendamiento.

IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.: Sociedad participada 100% por Inmobiliaria del Sur, S.A. cuya actividad la constituye la adquisición y arrendamiento de inmuebles. Esta sociedad adquirió en el ejercicio 2009 un edificio de oficinas en la c/ Santiago Apóstol, Huelva, que se encuentra en régimen de arrendamiento.

Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U.: Sociedad participada 100% por Inmobiliaria del Sur, S.A. cuyo objeto social exclusivo 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.

IDS Residencial, S.L.U.: Sociedad constituida durante el ejercicio 2013 por Inmobiliaria del Sur, S.A., en la que participa al 100%, cuyo objeto social es el desarrollo de la parcela P4-B, en el término municipal de Aravaca (Madrid) y el desarrollo sobre la misma de una promoción inmobiliaria, que incluye su construcción, comercialización, venta y entrega a los compradores y adjudicatarios de las mismas.

Bellasur Patrimonial, S.L.U.: Sociedad constituida durante el ejercicio 2013 por Inmobiliaria del Sur, S.A., en la que participa al 100%, cuyo objeto social es la promoción inmobiliaria. En el ejercicio 2013 esta Sociedad ha adquirido las parcelas Mab 2.4 y Mab 2.5, en el término municipal de Dos Hermanas (Sevilla) iniciando 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.

IDS Palmera Residencial, S.L.U.: Sociedad constituida durante el ejercicio 2013 por Inmobiliaria del Sur, S.A., en el que participa al 100%. Su actividad es la construcción, comercialización, venta y entrega de viviendas, no habiendo iniciado su actividad (véase Nota 21).

Las restantes sociedades filiales no han mantenido actividad alguna en el ejercicio 2013.

Las cuentas del ejercicio 2013 y 2012 adjuntas por ser las individuales de Inmobiliaria del Sur, S.A. no recogen los efectos de la consolidación del Grupo. En los ejercicios 2013 y 2012, de acuerdo con la normativa vigente los Administradores de Inmobiliaria del Sur, S.A. han preparado las cuentas anuales consolidadas del Grupo conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, cuentas consolidadas que desde el ejercicio 2005 se formulan conforme a estos estándares. A continuación se presenta un resumen de las mismas:

Ejercicio 2013-

	Miles de Euros	
	Inmobiliaria del Sur	Consolidado NIIF-UE
Activo no corriente	158.483	151.912
Activo corriente	101.962	127.986
Total activo	260.445	279.898
Capital y reservas	81.895	79.701
Pérdidas y ganancias	4.557	3.042
Acciones propias	(7.884)	(9.348)
Dividendo a cuenta	-	-
Ajustes por cambios de valor	(20)	(20)
Patrimonio atribuible a Sociedad Dominante	78.548	73.375
Socios externos	-	-
Total Patrimonio	78.548	73.375
Acreedores no corrientes	112.051	123.426
Acreedores corrientes	69.846	83.097
Total pasivo y patrimonio	260.445	279.898

Ejercicio 2012-

	Miles de Euros	
	Inmobiliaria del Sur	Consolidado NIF-UE
Activo no corriente	156.389	156.315
Activo corriente	111.202	124.064
Total activo	267.591	280.379
Capital y reservas	98.809	98.117
Pérdidas y ganancias	(16.895)	(18.077)
Acciones propias	(7.387)	(8.851)
Dividendo a cuenta	-	-
Ajustes por cambios de valor	(35)	(35)
Patrimonio atribuible a Sociedad Dominante	74.492	71.154
Socios externos	-	-
Total Patrimonio	74.492	71.154
Acreeedores no corrientes	114.974	126.023
Acreeedores corrientes	78.125	83.202
Total pasivo y patrimonio	267.591	280.379

d) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-

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

	Miles de euros	
	2013	2012
Clientes por ventas	323	712
Clientes por prestación de servicios	758	2.176
Efectos comerciales a cobrar	767	437
Clientes y deudores de dudoso cobro	1.073	920
Grupo (Véase Nota 17)	5.319	7.127
Deudores diversos y personal	1.396	2.173
Activos por impuestos corrientes (Véase Nota 14)	-	290
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Véase Nota 14)	480	537
Deterioros	(1.073)	(920)
Total	9.043	13.452

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 la Sociedad 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 y 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. La Sociedad sigue el criterio de reclasificar al epígrafe "Clientes de dudoso cobro-Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" del balance de situación 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 y personal" recoge principalmente la cuenta a cobrar derivada de los derechos reconocidos a la Sociedad en virtud de sentencias firmes y ejecutables dictadas por el Tribunal Supremo. Además, la Sociedad 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.

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad ha registrado deterioros por un importe de 196 miles de euros en concepto de provisión, frente a la dotación de deterioro en 2012 por importe de 27 miles de euros. 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) (véase nota 16-d).

No existen por tanto activos financieros en mora significativos o que no hayan sido deteriorados según los criterios establecidos por la Sociedad y descritos en la Nota 4-e).

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.

9. Instrumentos financieros derivados y a valor razonable

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

En los ejercicios 2013 y 2012 los únicos derivados que la Sociedad 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 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 de la Sociedad.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por la Sociedad y vigentes al 31 de diciembre de 2013 y sus valores razonables al 31 de diciembre de 2013 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.

La Sociedad ha optado por la contabilidad de coberturas que permite la normativa contable, designando adecuadamente las Relaciones de Cobertura en las que estos derivados financieros son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por la Sociedad, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando ó acotando 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 adjunto al 31 de diciembre de 2013 y 2012 ha sido:

	Miles de Euros
Saldo al 31-12-2011	83
Aumento 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
Aumento 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, la Sociedad 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 la Sociedad 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, es de -8 miles de euros (-51 miles de euros en el ejercicio 2012).

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 (en miles de euros):

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 2014 la variación de valor razonable de este derivado que se registraría en Patrimonio Neto sería de un 70%. El restante 30% impactaría en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Adicionalmente, la Sociedad 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 (dicho importe corresponde al nocional vivo de los derivados vigentes a 31 de diciembre de 2013).

Políticas de gestión de riesgos

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) *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.

Durante el ejercicio 2012, se produjeron los vencimientos de los instrumentos financieros de cobertura IRS, que se contrataron al objeto de gestionar la exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. En este sentido, los Administradores de la Sociedad decidieron no contratar nuevos instrumentos financieros de cobertura, referenciado la deuda financiera principalmente a tipos de interés variables (Euribor).

La estructura de riesgo financiero al 31 de diciembre de 2013 es la siguiente: de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 156.171 miles de euros, 1.125 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo de interés variable protegido por instrumentos financieros derivados (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).

b) *Riesgo de liquidez-*

La Sociedad 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 de la Sociedad 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.

La Sociedad ha hecho frente a este paulatino deterioro del sector y al endurecimiento de las condiciones financieras, gracias a su bajo endeudamiento (LTV del 34,82%), 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 336.551 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2013 se encontraba en un 51,19% libre de cargas y gravámenes.

No obstante lo anterior, la Sociedad 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, que hasta el ejercicio 2011 se encontraba 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 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 11.174 miles de euros (11.851 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 14.768 miles de euros (5.324 miles de euros en el ejercicio 2012).
- El endeudamiento neto de la Sociedad, 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 34,82%.
- La Sociedad 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 30.780 miles de euros, de los cuales 11.105 miles de euros corresponden a disposiciones pendientes por certificaciones de obra, y 19.675 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 18.696 miles de euros libre de cargas y gravámenes y sin financiación asociada.
- Tras la finalización del proceso de transformación del modelo financiero y con toda su financiación corporativa convertida en financiación a largo plazo, la Sociedad mantiene un porcentaje del 51,19% de sus inmuebles destinados a arrendamiento y uso propio, cuyo valor de mercado a 31 de diciembre de 2013 asciende a 172.275 miles de euros, libre de cargas y gravámenes.

Todo ello permite concluir que la Sociedad 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.

Respecto a la estructura de capital que la Sociedad presenta 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 102.314 miles de euros (Nota 13) y "Pasivo corriente" por importe de 53.857 miles de euros (Nota 13). A la fecha actual, la Sociedad no tiene deuda financiera sujeta al cumplimiento de covenants contractuales o covenants financieros.

c) *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.

d) *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.

10. Existencias

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 inversión inmobiliaria	Trasposos	31/12/2013
Edificios adquiridos	-	1.481	-	-	-	1.481
Terrenos y solares	46.244	723	(4)	-	(11.838)	35.125
Obra en curso de construcción de ciclo corto	1.186	3.727	-	-	3.516	8.429
Obra en curso de construcción de ciclo largo	6.800	-	-	-	5.038	11.838
Edificios construidos	47.473	25	(10.861)	-	3.284	39.921
Deterioro de terrenos y solares	(10.856)	(108)	535	-	5.364	(5.065)
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	83.171	5.785	(9.137)	-	-	79.819

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

	Miles de euros					
	31/12/2011	Adiciones	Retiros	Trasposos inversión inmobiliaria (Nota 6)	Trasposos	31/12/2012
Terrenos y solares	46.884	755	-	293	(1.688)	46.244
Obra en curso de construcción de ciclo corto	11.574	2.884	-	-	(13.272)	1.186
Obra en curso de construcción de ciclo largo	3.757	1.355	-	-	1.688	6.800
Edificios construidos	61.481	254	(26.835)	(699)	13.272	47.473
Deterioro de terrenos y solares	(957)	(9.899)	-	-	-	(10.856)
Deterioro de obra en curso	(326)	-	-	-	326	-
Deterioro de edificios construidos	(1.339)	(6.308)	297	-	(326)	(7.676)
Anticipos de proveedores	7	-	(7)	-	-	-
Total	121.081	(10.959)	(26.545)	(406)	-	83.171

En general, todas las promociones en curso y edificios construidos son edificios de viviendas, que normalmente incluyen garajes, trasteros y locales.

A 31 de diciembre de 2013 y 2012, dentro del epígrafe de "Existencias" se incluyen viviendas afectadas por hipotecas en garantía de préstamos subrogables por diversas entidades financieras, hipotecas en las que, en su momento, se subrogarán los futuros compradores. El coste total de las viviendas cuyos préstamos se encontraban pendientes de subrogación al cierre del ejercicio asciende a, aproximadamente, 58.003 y 51.173 miles de euros en 2013 y 2012, respectivamente.

El importe de gastos financieros correspondientes a financiación específica y genérica registrados como coste de las existencias a 31 de diciembre de 2013 y 2012 asciende a 3.294 y 4.009 miles de euros, respectivamente.

Los compromisos de venta de promociones contraídos por la Sociedad con clientes al 31 de diciembre de 2013, sobre los cuales no existen dudas sobre su formalización en escrituras públicas de compraventa ascienden a 14.768 miles de euros, de los cuales 2.608 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Anticipos de clientes-Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a corto plazo" del pasivo del balance de situación adjunto.

La Sociedad tiene registrado en el epígrafe "Existencias-Terrenos y solares" un importe total bruto que asciende a 35.125 miles de euros. Para explicar las evidencias tomadas y concluir que el valor neto realizable o valor de mercado es superior al coste, se ha efectuado el siguiente análisis:

- *Existencias para las que existen tasaciones y/o valoraciones recientes*

Se han realizado tasaciones y valoraciones sobre terrenos y solares principalmente a diciembre de 2013, cuyo coste a 31 de diciembre de 2013, asciende a 35.125 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 la Sociedad ha revertido provisión por deterioro en el ejercicio 2013 de 427 miles de euros (dotación de deterioro de 9.899 miles de euros en 2012).

En relación con las promociones en curso y edificios construidos, la Sociedad ha aplicado provisiones por deterioro de edificios construidos por importe de 1.197 miles de euros (dotación de deterioro en el ejercicio 2012 de 6.308 miles de euros) como consecuencia de la venta de promociones dotadas en el ejercicio anterior. Finalmente, la sociedad 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.

11. Patrimonio Neto y Fondos Propios

Capital social-

El capital social lo componen 16.971.847 acciones de 2 euros de valor nominal por acción.

Todas las acciones de la Sociedad 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 cotizaban en el mercado de valores de la Bolsa de Valores de Madrid.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad 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 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 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 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 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 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, empresas vinculadas a Inmobiliaria del Sur, S.A. mantenían en su cartera las siguientes acciones:

Empresas	Número 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

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

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.

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.

Acciones Propias-

Al amparo de la Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y con el objetivo único de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones y dentro de los límites establecidos en la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas para la adquisición de acciones propias, con fecha 6 de febrero de 2008 la Sociedad suscribió con Mediación Bursátil, S.V., S.A., un contrato de liquidez para la realización de operaciones de compra y venta de acciones propias de la Sociedad. Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad posee 584.674 acciones propias representativas del 3,44% de su capital social (461.304 acciones en 2012).

Al cierre del ejercicio 2013 la Sociedad tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de acciones	Valor nominal (euros)	Precio medio de adquisición (euros)	Coste total de adquisición (miles de euros)
Acciones propias al cierre del ejercicio 2013	584.674	2	13,48	7.884

Al cierre del ejercicio 2012 la Sociedad tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de acciones	Valor nominal (euros)	Precio medio de adquisición (euros)	Coste total de adquisición (miles de euros)
Acciones propias al cierre del ejercicio 2012	461.304	2	16,01	7.387

12. Provisiones largo plazo

El movimiento y la composición de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre del 2012 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Provisiones Para Impuestos	Provisiones por Responsabilidades	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2011	183	2.046	2.229
Dotaciones del ejercicio	120	5.442	5.562
Excesos	(16)	-	(16)
Aplicaciones por pago	(51)	(10)	(61)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	236	7.478	7.714
Dotaciones del ejercicio	671	552	1.223
Excesos	(263)	(906)	(1.169)
Trasposos (*)	-	(3.300)	(3.300)
Aplicaciones por pago	(33)	(7)	(40)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	611	3.817	4.428

(*) Traspaso al epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" (Nota 8).

La Sociedad mantiene registrado en el epígrafe "Provisiones por Responsabilidades", 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 por importe de 3.323 miles de euros que corresponde principalmente al deterioro por importe de 1.474 miles de euros sobre la sociedad participada Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. por encima del valor teórico contable 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 que por tanto pongan en peligro la continuidad de las operaciones de la misma.

13. Deudas a largo y corto plazo

a) Pasivos financieros a largo plazo-

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	Total
Débitos y partidas a pagar	102.314	-	1.007	103.321
Total	102.314	-	1.007	103.321

El saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a largo plazo” al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	Total
Débitos y partidas a pagar	101.114	-	1.106	102.220
Derivados	-	-	51	51
Total	101.114	-	1.157	102.271

b) Pasivos financieros a corto plazo-

El saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a corto plazo” al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	Total
Débitos y partidas a pagar	53.857	-	48	53.905
Derivados	-	-	8	8
Total	53.857	-	56	53.913

El saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a corto plazo” al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	Total
Débitos y partidas a pagar	62.880	-	51	62.931
Total	62.880	-	51	62.931

La composición de los epígrafes “Deudas con entidades de crédito” corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

	Miles de euros				
	Límite	Corriente		No corriente	Total
		Vencimiento a corto plazo	Vencimiento a largo plazo		
Pólizas de crédito	850	848	-	-	848
Préstamos hipotecarios subrogables	62.175	2.108	29.287	-	31.395
Préstamos hipotecarios sobre solares	16.202	5.590	10.612	-	16.202
Préstamos hipotecarios sobre inversiones Inmobiliarias	105.598	4.165	-	101.433	105.598
Otros préstamos	1.778	897	-	881	1.778
Intereses devengados no vencidos	-	350	-	-	350
	186.603	13.958	39.899	102.314	156.171

El importe incluido dentro de otros préstamos corresponde a dos préstamos bancarios con garantía personal.

Del importe de los préstamos hipotecarios dispuestos a 31 de diciembre de 2013, un importe de 11.863 miles de euros tienen vencimiento en el ejercicio 2014. Por otro lado, del total de los préstamos hipotecarios dispuestos, 31.395 miles de euros corresponden a inmuebles pendientes de entrega y subrogación por parte de los compradores, 16.202 miles de euros a préstamos hipotecarios sobre solares y 105.598 miles de euros a préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias.

Los Administradores de la Sociedad consideran que los préstamos hipotecarios sobre suelos registrados en el pasivo corriente y con vencimiento a corto plazo serán renovados a su vencimiento.

La composición de los epígrafes "Deudas con entidades de crédito" corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2012 es la siguiente:

	Miles de euros				
	Límite	Corriente		No corriente	Total
		Vencimiento a corto plazo	Vencimiento a largo plazo		
Pólizas de crédito	950	750	-	196	946
Préstamos hipotecarios subrogables	58.417	2.579	33.412	-	35.991
Préstamos hipotecarios sobre solares	22.437	5.802	16.635	-	22.437
Préstamos hipotecarios sobre inversiones Inmobiliarias	100.928	1.788	-	99.140	100.928
Otros préstamos	3.281	1.503	-	1.778	3.281
Intereses devengados no vencidos	-	411	-	-	411
	186.013	12.833	50.047	101.114	163.994

El detalle de la deuda con entidades de crédito no corriente y corriente con vencimiento a largo plazo por año de vencimiento es el siguiente:

Ejercicio 2013-

Año	Miles de Euros		
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Total
2015	6.228	7.674	13.902
2016	4.978	7.382	12.360
2017	5.112	2.332	7.444
2018	5.251	2.367	7.618
2019 y siguientes	80.745	20.144	100.889
	102.314	39.899	142.213

Ejercicio 2012-

Año	Miles de Euros		
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Total
2013	5.610	8.776	14.386
2014	6.658	13.337	19.995
2015	7.420	2.924	10.344
2016	4.569	2.725	7.294
2017 y siguientes	76.857	22.285	99.142
	101.114	50.047	151.161

El importe de los gastos financieros devengados por los préstamos hipotecarios durante los ejercicios 2013 y 2012 han ascendido a 6.643 y 7.491 miles de euros, respectivamente.

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

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	2013		2012	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	3.528	22,12%	8.478	48,94%
Resto	12.423	77,88%	8.845	51,06%
Total pagos del ejercicio	15.951	100%	17.323	100%
PMPE (días) de pagos	46,37	-	74,76	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	2.500	-	70	-

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación. Se incluyen, por operatividad de la herramienta de gestión de la Sociedad, los pagos realizados a proveedores que tienen vigentes contratos de prestación de servicios formalizados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 15/2010, de 5 de julio, y que, en la mayoría de los casos, tienen establecidos periodos de pago superiores al plazo máximo legal de pago aplicable según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2013 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 60 días (75 días en el ejercicio 2012).

14. Administraciones Públicas y Situación Fiscal

a) Saldos corrientes con las Administraciones Públicas-

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

Saldos deudores

	Miles de Euros	
	2013	2012
Hacienda Pública deudora por IS	-	290
Hacienda Pública IVA soportado diferido	480	537
Total	480	827

Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	2013	2012
Pasivos por impuestos corrientes	218	-
Hacienda Pública IVA repercutido diferido	461	517
Hacienda Pública Acreedor por IVA	435	792
Hacienda Pública acreed. Retenciones IRPF y IRC	95	107
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	59	60
Total	1.268	1.476

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 o por el contratista principal u otros subcontratistas, 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.

b) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal-

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., Bellasur Patrimonial, S.L.U. e IDS Palmera Residencial S.L.U. como sociedades dependientes, tributa en Régimen de Consolidación Fiscal.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2013 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			6.058
Diferencias permanentes -	-	(492)	(492)
Diferencia temporales-			
Con origen en el ejercicio	5.200	(1.012)	4.188
Con origen en ejercicios anteriores	895	-	895
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	141	-	141
Base imponible individual antes de compensación de las bases imponibles negativas	-	-	10.790
Variaciones derivadas de la consolidación fiscal	588	(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

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.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2012 es la siguiente:

	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	(127)	11.936
Con origen en ejercicios anteriores	244	-	244
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	217	-	217
Base imponible individual antes de compensación de las bases imponibles negativas			(10.987)
Variaciones derivadas de la consolidación fiscal	12	(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)

c) Impuestos reconocidos en el Patrimonio neto-

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	(3)	-	(3)
Total impuesto diferido	(3)	-	(3)
Total impuesto reconocido directamente en Patrimonio	(3)	-	(3)

d) Conciliación entre resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades-

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	6.058	(24.053)
Cuota al 30%	1.818	7.216
Impacto diferencias temporarias	-	-
Deducciones:	169	143
Por doble imposición	96	119
Por reinversión	73	24
Compensación bases imponibles negativas:	-	-
Diferencias permanentes	(148)	(201)
Total (gasto)/ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	1.501	7.158

La Sociedad se ha acogido en este ejercicio a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios (por venta de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2011) 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 se acogió asimismo a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios en ejercicios anteriores, ascendiendo el importe de la base de la deducción en cada uno de los ejercicios anteriores a: 2012 (199 miles de euros), 2011 (2.367 miles de euros), 2010 (5.403 miles de euros), 2009 (5.861 miles de euros), 2008 (2.069 miles de euros) 2007 (6.173 miles de euros), 2006 (226 miles de euros), 2005 (127 miles de euros), y 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 la Sociedad 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.

e) Desglose del gasto por impuesto sobre sociedades-

El desglose del gasto por impuesto sobre sociedades en 2013 y 2012 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2013	2012
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	1.292	11.276
Impuesto diferido:		
Por operaciones continuadas	209	(4.118)
Total gasto por impuesto	1.501	7.158

f) Activos por impuesto diferido registrados-

El detalle del saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):		
Deterioros de instrumentos de patrimonio	2.075	2.326
Deterioro cuentas a cobrar sociedades multigrupo	82	-
Operaciones de cobertura	9	15
Gastos financieros no deducibles 2013	3.432	2.180
Deducciones y bonificaciones pendientes de aplicar	-	25
Dotación amortización art. 7 Ley 16/2012	215	-
Bases Imponibles Negativas	2.193	3.655
Total activos por impuesto diferido	8.006	8.201

La Sociedad registra en este epígrafe principalmente, un importe de 2.075 miles de euros (2.326 miles de euros en el ejercicio 2012), en relación al activo por impuesto diferido por deterioros en instrumentos financieros de las sociedades participadas.

Adicionalmente, la Sociedad tiene registrado un importe de 3.432 miles de euros (2.180 miles de euros en el ejercicio 2012) 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 que, entre otras medidas, dio una nueva redacción al 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	

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación adjunto por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, es probable que dichos activos sean recuperados.

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 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 Inmobiliaria del Sur, S.A. y 27 miles de euros del resto de sociedades dependientes del grupo fiscal.

Al cierre del ejercicio 2013, el vencimiento de las bases imponibles negativas pendientes de compensar registradas en el balance de situación adjunto era el siguiente:

	Miles de Euros	Vencimiento
Bases imponibles negativas:		
Base del ejercicio 2012	7.313	2030
Total	7.313	-

g) Pasivos por impuesto diferido registrados-

El detalle del saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Diferencias temporarias (Impuestos diferidos):		
Libertad de amortización. Ley 2/1985	324	338
Libertad de amortización. Ley 4/2008	2.223	2.272
Amortización acelerada	968	930
Diferimiento de reinversión	214	224
Operaciones a plazo	123	318
1ª aplicación del N.P.G.C.	262	304
Diferimiento resultados internos por consolidación fiscal	188	-
Total pasivos por impuesto diferido	4.302	4.386

La Sociedad 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 registra el efecto impositivo del exceso de amortización fiscal sobre amortización contable con abono al epígrafe de "Pasivos por impuesto diferido", dado que la finalización de la amortización fiscal y por tanto la reversión del impuesto diferido se producirá en un plazo superior a 1 año. El importe registrado en concepto de pasivo por impuesto diferido en relación a lo previsto en el Real Decreto Ley 3/1993 asciende a 968 y 930 miles de euros al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.

La Sociedad ha registrado un ajuste positivo en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades como consecuencia de la aplicación del beneficio fiscal introducido por la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprime el gravamen del Impuesto sobre el Patrimonio y se introducen otras modificaciones en la normativa tributaria, relativo a la libertad de amortización de inversiones nuevas. El importe registrado al 31 de diciembre de 2013, por este concepto en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos", asciende a 2.223 miles de euros (2.272 miles de euros en el ejercicio 2012).

h) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras-

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2009 (2008 para el ejercicio 2012) y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2010 (2009 para el ejercicio 2012) y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

15. Fianzas recibidas y constituidas por operaciones de arrendamientos de inmuebles

Las fianzas recibidas en operaciones de arrendamiento de inmuebles ascienden, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, a 1.007 y 1.106 miles de euros, respectivamente que se encuentran clasificadas en el epígrafe "Deudas a largo plazo- otros pasivos financieros" del pasivo no corriente del balance adjunto.

Por otra parte, las fianzas constituidas por la Sociedad en este tipo de operaciones registradas en el epígrafe "Inversiones financieras" del activo no corriente del balance de adjunto, ascienden a 1.001 y 1.035 miles de euros (Nota 8) en 2013 y 2012, respectivamente.

16. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios-

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2013 y 2012 correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad es como sigue:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Ventas de inmuebles	11.460	33.226
Arrendamiento de inmuebles	11.622	13.239
Ingresos por construcción	9.660	6.405
Ingresos de gestión	1.447	472
Total Importe neto de la cifra de negocios	34.189	53.342

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad mantiene una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 11.695 miles de euros, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no haberse transmitido la propiedad de los inmuebles. Adicionalmente, la Sociedad tiene reservas de ventas sobre inmuebles con un precio de venta que ascienden a 3.073 miles de euros. Las cantidades entregadas por los clientes o registradas como deudores, a cuenta de las ventas (en contrato privado y reservas) mencionadas, ascienden a 2.608 miles de euros al 31 de diciembre de 2013, y tienen como contrapartida el epígrafe de "Acreedores comerciales-Anticipos de clientes" del balance de situación adjunto del ejercicio 2013.

La totalidad de las preventas suscritas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2013 se encuentran sujetas a cláusulas de indemnización por demora. En este sentido, la Dirección de la Sociedad no ha estimado impacto negativo alguno por este concepto en las cuentas anuales, al no existir ni estar previstos retrasos en

la fecha de entrega de las promociones actualmente en curso, ninguna de las cuales ha sido paralizada por la Sociedad.

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

La totalidad de los ingresos corresponden a actividades realizadas en España.

La totalidad de los ingresos de construcción y prácticamente la totalidad de los ingresos de gestión se corresponden a contratos formalizados entre la Sociedad y determinadas empresas del Grupo.

b) Aprovisionamientos-

La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2013 y 2012 adjunta, se presenta a continuación:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Compras y adiciones de terrenos y solares y edificios adquiridos	1.860	595
Trabajos realizados por terceros en obras	12.597	10.266
Variación de existencias de terrenos y solares	11.119	640
Variación de existencias de edificios adquiridos	(1.481)	-
Pérdidas por deterioro de terrenos y solares	108	9.899
Aplicación deterioro de terrenos y solares	(535)	-
Otros aprovisionamientos	(88)	(9)
Total aprovisionamientos	23.580	21.391

c) Gastos de personal-

La composición del saldo de gastos de personal de los ejercicios 2013 y 2012 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Sueldos y salarios y asimilados	2.519	2.555
Seguridad social a cargo de la empresa	592	573
	3.111	3.128

d) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones de operaciones comerciales-

Los movimientos habidos en las diferentes provisiones para operaciones de tráfico durante el ejercicio 2013 y 2012 se presentan a continuación:

Ejercicio 2013-

	Miles de Euros		
	Deterioro de Deudores	Provisión para Obras	Total
Saldo inicial	920	90	1.010
Dotaciones	196	9	205
Aplicaciones	(43)	(64)	(107)
Saldo final	1.073	35	1.108

Ejercicio 2012-

	Miles de Euros		
	Deterioro de Deudores	Provisión para Obras	Total
Saldo inicial	903	20	923
Dotaciones	26	90	116
Aplicaciones	(9)	(20)	(29)
Saldo final	920	90	1.010

Por tanto, el epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones de operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013 presenta el siguiente desglose:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Dotación a la provisión por operaciones comerciales	9	90
Exceso a la provisión por operaciones comerciales	(64)	(20)
Pérdidas de créditos comerciales incobrables	98	46
Dotación deterioro de deudores (Nota 8)	196	26
Excesos deterioro de deudores (Nota 8)	(43)	(9)
Total	196	133

e) **Ingresos y gastos financieros-**

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

	Miles de euros	
	2013	2012
Ingresos financieros:		
Dividendos	321	410
Otros ingresos financieros	742	868
	1.063	1.278
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos, pólizas y otros conceptos	(6.893)	(8.661)
Intereses de deudas, otras partes vinculadas	(40)	(54)
Impactos de coberturas	(35)	(48)
Gastos financieros capitalizados en existencias	320	407
	(6.648)	(8.356)
Neto	(5.585)	(7.078)

17. Deudas y transacciones con empresas del grupo

El detalle de estos epígrafes del balance de situación al 31 de diciembre de 2013 adjunto es el siguiente:

	Miles de Euros				
	Activo			Pasivo	Riesgo Neto
	Financieros no corrientes (Nota 8-c)	Financieros Corrientes (Nota 8-c)	Deudores Comerciales (Nota 8-d)	Proveedores comerciales	
Empresas del Grupo-					
Inversiones Sevillanas, S.A.U.	-	-	1	(30)	(29)
Cominsur, S.A.U.	11.032	-	1.782	(1.259)	11.555
Coopinsur, S.A.U.	-	-	-	(16)	(16)
Parking Insur, S.A.U.	624	143	17	(196)	588
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	2.281	-	66	(35)	2.312
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	2.164	-	85	(35)	2.214
IDS Palmera Residencial, S.L.U.	5.143	752	(5)	-	5.890
IDS Huelva Patrimonial, S.L.	1.858	-	9	-	1.867
Bellasar Patrimonial, S.L.U.	(101)	-	-	-	(101)
Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U.	155	-	1.257	(32)	1.380
Empresas Multigrupo-					
Hacienda la Cartuja, S.A.	1.836	-	1.716	(2.499)	1.053
Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.	-	-	34	(7)	27
Ziveransur, S.L.	-	-	702	-	702
	24.992	895	5.664	(4.109)	27.442
Empresas Asociadas-					
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	-	-	(345)	(558)	(903)
	-	-	(345)	(558)	(903)
	24.992	895	5.319	(4.667)	26.539

El detalle de estos epígrafes del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 adjunto es el siguiente:

	Miles de Euros						
	Activo			Pasivo			Riesgo Neto
	Financieros no corrientes (Nota 8-c)	Financieros Corrientes (Nota 8-c)	Deudores Comerciales (Nota 8-d)	Deudas no corrientes	Deudas corrientes	Proveedores comerciales	
Empresas del Grupo-							
Inversiones Sevillanas, S.A.U.	-	-	1	-	-	(30)	(29)
Cominsur, S.A.U.	10.928	-	1.713	-	-	(1.088)	11.553
Coopinsur, S.A.U.	-	-	-	-	-	(16)	(16)
Parking Insur, S.A.U.	-	-	1.230	-	-	(201)	1.029
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	2.383	-	55	-	-	-	2.438
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	2.290	-	74	-	-	-	2.364
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	1.878	-	58	-	-	-	1.936
Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U.	-	-	109	-	-	(1)	108
Empresas Multigrupo-							
Hacienda la Cartuja, S.A.	1.850	-	2.861	-	-	(1.999)	2.712
Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.	-	-	33	(603)	(21)	(1.179)	(1.770)
Ziveransur, S.L.	-	-	941	-	-	(187)	754
	19.329	-	7.075	(603)	(21)	(4.701)	21.079
Empresas Asociadas-							
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	-	895	52	-	-	(8)	939
	-	895	52	-	-	(8)	939
	19.329	895	7.127	(603)	(21)	(4.709)	22.018

En el ejercicio 2004 la Sociedad concedió a su filial Cominsur, S.A.U. un crédito por importe de 20.000 miles de euros para la adquisición de un suelo, de los que, a 31 de diciembre de 2004, se habían dispuesto 10.500 miles de euros. Durante el periodo 2005-2009 no se han realizado nuevas disposiciones. En el mes de marzo de 2010, la Sociedad transformó a préstamo participativo un importe de 6.000 miles de euros, en relación a la cuenta a cobrar a largo plazo que tenía la Sociedad con su filial Cominsur, S.A.U.

Con fecha 21 de diciembre de 2009, la Sociedad suscribió tres contratos de apertura de crédito con las sociedades IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. e IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. con un límite de 3.000 miles de euros para las dos primeras y de 2.500 miles de euros para IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. Al 31 de diciembre de 2013, las tres sociedades anteriormente mencionadas habían dispuesto de 2.281, 2.164 y 1.858 miles de euros, respectivamente.

Tal como se indica en la Nota 11, algunas empresas del grupo mantienen 490.036 acciones de Inmobiliaria del Sur, S.A.

A continuación se resumen las transacciones realizadas con empresas del Grupo durante el ejercicio 2013 y 2012:

Ejercicio 2013-

	Miles de Euros											
	Hacienda la Cartuja, S.A.	Parking Insur, S.A.	Cominsur, S.A.	Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.	Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	IDS Andalucía Patrimonial, S.L.	IDS Córdoba Patrimonial, S.L.	IDS Huelva Patrimonial, S.L.	Viasur Soluciones Inmobiliarias S.L.	Ziveransur, S.L.	IDS Residencial, S.L.	Total
Importe neto cifra negocios	6.817	273	-	648	152	25	27	13	3.174	133	-	11.262
Otros ingresos de explotación	1	-	-	-	-	-	-	-	-	41	-	42
Ingresos financieros	49	34	173	-	-	48	47	39	2	9	98	499
Otros gastos de explotación	-	(149)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(149)

Ejercicio 2012-

	Miles de Euros										
	Hacienda la Cartuja, S.A.	Parking Insur, S.A.	Cominsur, S.A.	Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.	Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	IDS Andalucía Patrimonial, S.L.	IDS Córdoba Patrimonial, S.L.	IDS Huelva Patrimonial, S.L.	Viasur Soluciones Inmobiliarias S.L.	Ziveransur, S.L.	Total
Importe neto cifra negocios	6.519	786	-	-	24	23	26	21	108	34	7.541
Otros ingresos de explotación	44	97	-	-	24	-	-	-	-	41	206
Ingresos financieros	61	-	287	-	-	57	54	45	-	12	516
Otros gastos de explotación	-	(230)	-	-	-	-	-	-	-	-	(230)

Con fecha 7 de junio de 2010 se otorgaron las escrituras públicas de compraventa mediante las cuales la sociedad participada "Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A." transmitió, a precios de mercado, determinados solares a los accionistas Inmobiliaria del Sur, S.A. e Inmobiliaria Acinipo, S.L.U., dando así cumplimiento al acuerdo del Consejo de Administración de la sociedad de fecha 22 de marzo de 2010, refrendado por los órganos de administración de ambos Accionistas. El fin de la operación fue conseguir una mejor estructura financiera de la sociedad participada con el objetivo de acometer los proyectos inmobiliarios presentes y futuros de la sociedad participada conforme al nuevo escenario del sector inmobiliario y financiero.

En este sentido, la sociedad participada transmitió a Inmobiliaria del Sur, S.A. el solar de la parcela R-4.1 por un precio de 6.065 miles de euros, precio que incluía la cantidad de 265 miles de euros de costes incorporados a la parcela como proyectos o licencias de obras, y el solar en la Barriada, de Sevilla, Pedro Salvador por un importe de 3.517 miles de euros, precio en el que se incluían costes incorporados al solar por la Sociedad en concepto de proyectos y otros por importe de 214 miles de euros. El pago de las referidas transmisiones se produjo mediante la subrogación de las sociedades adquirentes en los préstamos hipotecarios que gravaban los citados activos y el resto del precio fue aplazado en cuatro pagos anuales de igual cuantía documentados mediante pagarés. Las cantidades aplazadas devengan a favor de la sociedad participada un tipo de interés de mercado, tipo que se fija al inicio de cada anualidad y se paga al finalizar la misma en función del importe de la deuda aplazada en cada año. Los importes pendientes de pago se encuentran registrados en los epígrafes "Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo" del pasivo no corriente, "Acreedores y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2013. En opinión de los Administradores de la Sociedad estas transacciones se han realizado en condiciones de mercado.

La Sociedad adquirió, el 13 febrero de 2014, el 48% de la participación restante, 72.000 acciones, de la sociedad participada, Innovación de Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. a la sociedad Inmobiliaria Acinipo, S.L.U., con valor de compra-venta de 1 euro.

La facturación realizada a Hacienda la Cartuja, S.A. y Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U. corresponde a los cargos por gestión de dicha Sociedad en base al contrato suscrito entre ambas partes, así como a la facturación de la obra ejecutada. En opinión de los Administradores de la Sociedad estas transacciones se han realizado en condiciones de mercado.

18. Garantías comprometidas con terceros

La Sociedad, en el desarrollo normal de su actividad tiene constituidos a 31 de diciembre de 2013 avales en favor, básicamente, de Entidades Locales por importe de 5.783 miles de euros (5.426 miles de euros al 31 de diciembre de 2012) en garantía de la ejecución de obras de construcción y promoción. Finalmente, la Sociedad mantiene entregadas garantías sobre instrumentos financieros por importe de 669 miles de euros.

19. Retribución y otras prestaciones al consejo de administración y a la alta dirección

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2013 y 2012 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Inmobiliaria del Sur, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Ejercicio 2013-

	Miles de euros						
	Sueldos	Dietas	Participación Estatutaria	Prestación de servicios	Primas de seguros	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio
Consejo de Administración	(**) 208	228	-	(a) 368	-	-	-
Alta dirección	(*) 169	-	-	-	-	-	-

(*) El único miembro perteneciente a la alta dirección es el Director General.

(**) Retribución por las funciones ejecutivas del Presidente del Consejo de Administración.

(a) De este importe, 294 miles de euros corresponden a servicios de control de obras y edificaciones, 55 miles de euros a servicios prestados por el letrado asesor del Consejo y 19 miles de euros por servicios de asesoría fiscal.

Ejercicio 2012-

	Miles de euros						
	Sueldos	Dietas	Participación Estatutaria	Prestación de servicios	Primas de seguros	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio
Consejo de Administración	(**) 200	211	-	(a) 399	-	-	-
Alta dirección	(*) 168	-	-	-	-	-	-

(*) El único miembro perteneciente a la alta dirección es el Director General.

(**) Retribución por las funciones ejecutivas del Presidente del Consejo de Administración.

(a) De este importe, 315 miles de euros corresponden a servicios de control de obras y edificaciones, 65 miles de euros a servicios prestados por el letrado asesor del Consejo y 19 miles de euros por servicios de asesoría fiscal.

Durante el ejercicio 2013 los miembros del Consejo de Administración no han devengado cantidad alguna por su participación estatutaria en resultados, establecida en el artículo 28º 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.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no eran titulares de anticipos o créditos concedidos o avalados por ésta. Asimismo, tampoco se habían contraído por la Sociedad compromisos en materia de seguros de vida, ni de complementos de pensiones, respecto a los citados Administradores de la Sociedad.

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
Increcisa, S.L.	Fipfa, S.L.	Entre otras actividades, la de compra, venta y explotación en arrendamiento de inmuebles	69,10%	Consejero
D. José Manuel Pumar López	Iniciativas Inmobiliarias San Luis, S.A.	Promoción inmobiliaria y arrendamiento de inmuebles	13,17%	Secretario Consejero
D. Ricardo Pumar López	Hacienda La Cartuja, S.A.	Promoción inmobiliaria	-	Presidente del Consejo
D. Ricardo Pumar López	Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.	Promoción inmobiliaria	-	Presidente de Consejo
D. Ricardo Pumar López	Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	Promoción inmobiliaria	-	Vicepresidente del Consejo
D. Ricardo Pumar López	Urbanismo Concertado, S.A.	Promoción inmobiliaria	-	Vicepresidente del Consejo
Menezpla, S.L.	Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	Promoción inmobiliaria	-	Vocal del Consejo
D. Joaquín González Pérez	Hacienda la Cartuja, S.A.	Promoción inmobiliaria	-	Vocal del Consejo
D. Joaquín González Pérez	Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.	Promoción inmobiliaria	-	Vocal del Consejo
D. Joaquín González Pérez	Ziveransur, S.A	Gestión inmobiliaria	-	Administrador Mancomunado
D. Liberato Mariño Domínguez	Hacienda La Cartuja, S.A.	Promoción inmobiliaria	-	Secretario no consejero
D. Liberato Mariño Domínguez	Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A.	Promoción inmobiliaria	-	Secretario
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.

20. Otra Información

a) Personal-

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2013 y 2012, detallado por categorías, es el siguiente:

Categoría	2013	2012
Dirección General	1	1
Directores de Departamento	7	6
Director Territorial	1	1
Técnicos	7	8
Personal de Administración	13	15
Comerciales	19	17
Personal de Obra	5	5
Otros	7	6
	60	59

Asimismo, la distribución por sexos al término del ejercicio 2013 y 2012, detallado por categorías, es el siguiente:

Categoría	2013		2012	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Dirección General	-	1	-	1
Directores de Departamento	1	6	1	5
Director Territorial	-	1	-	1
Técnicos	-	7	-	8
Personal de Administración	5	8	7	8
Comerciales	11	8	11	6
Personal de Obra	1	4	-	5
Otros	3	4	2	4
	21	39	21	38

b) Honorarios de auditoría-

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
Servicios de Auditoría	42
Total servicios de Auditoría y Relacionados	42
Otros Servicios	-
Total Servicios Profesionales	42

Ejercicio 2012-

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas
Servicios de Auditoría	42
Total servicios de Auditoría y Relacionados	42
Otros Servicios	8
Total Servicios Profesionales	50

21. 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, Inmobiliaria del Sur, S.A. 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 préstamos 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, Inmobiliaria del Sur, S.A. 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 Inmobiliaria del Sur, S.A., existía ya firmado un pacto de accionistas por el cual durante 2014 Inmobiliaria del Sur, S.A. 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 Inmobiliaria del Sur, S.A.. 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.
Informe de Gestión del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2013

Evolución de la Sociedad.

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 la caída del mercado ha tocado fondo, que iniciamos un cambio de ciclo y una recuperación del mercado inmobiliario en España.

En el ejercicio 2012 la Sociedad 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 nivel de preventas de 14.768 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 35,9 % con respecto al ejercicio anterior.

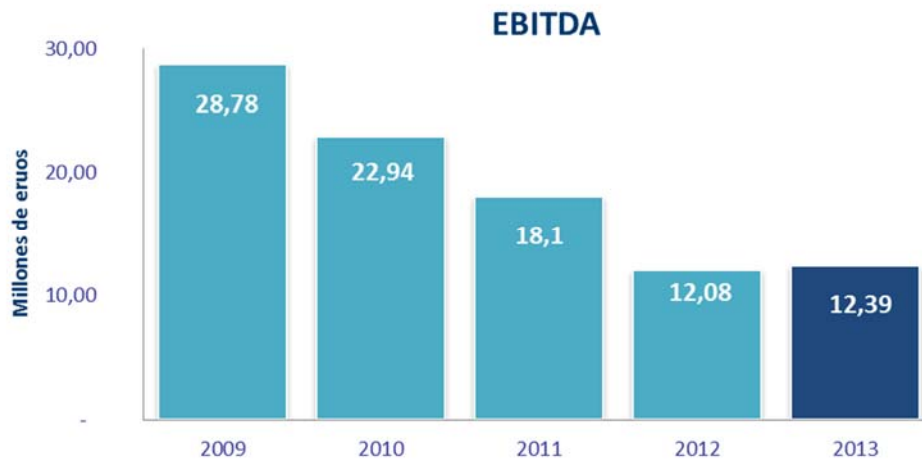
A pesar de esa sensible reducción de la cifra de negocio, el ejercicio 2013 puede considerarse positivo si tenemos en cuenta los siguientes extremos:

1º.- Vuelta a los beneficios

La Sociedad, después de las pérdidas del ejercicio 2012, ha regresado inmediatamente a los beneficios, con un resultado de explotación positivo de 10.569 miles de € y un beneficio después de impuestos de 4.557 miles de €.

2º.- Generación de recursos

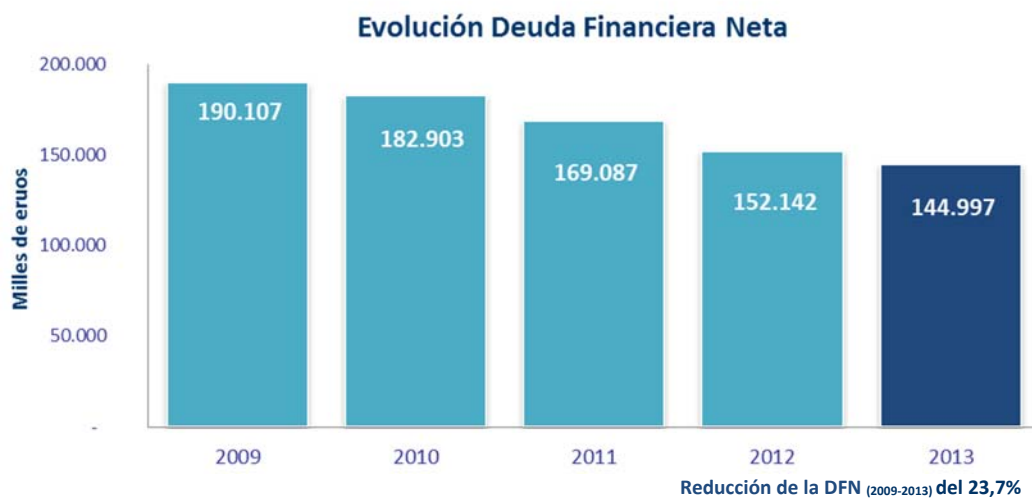
La Sociedad sigue generando recursos, con un EBITDA que se ha situado en 12.389 miles de €, lo que supone un incremento del 2,6% sobre el ejercicio anterior y un ratio de cobertura sobre los gastos financieros de 2,1 veces, frente a 1,6 veces del ejercicio anterior.



3º.- Reducción del endeudamiento financiero.

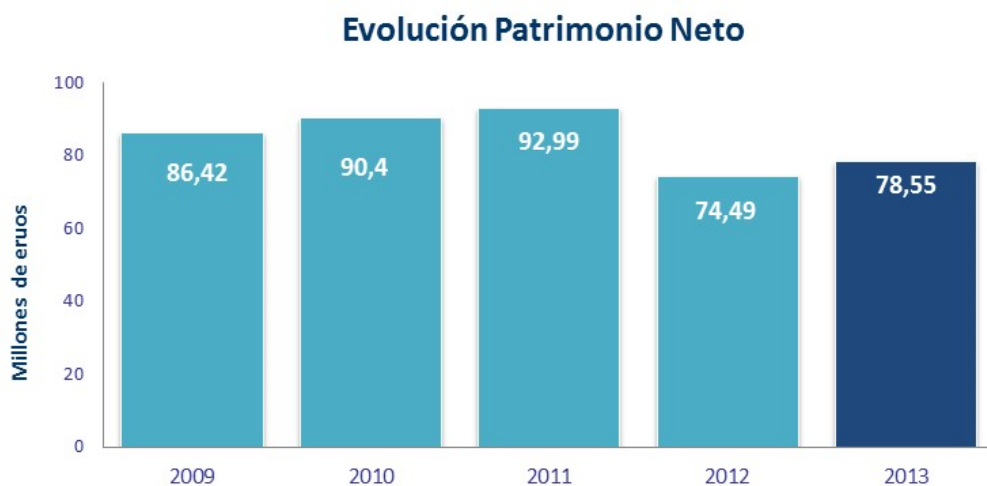
La Sociedad sigue reduciendo su deuda financiera neta, que se ha situado en 144.997 miles de €, frente a 152.142 miles de € del ejercicio anterior, lo que supone una reducción de 7.145 miles de € en términos absolutos y una reducción en términos relativos del 4,7% con respecto al ejercicio 2012.

La deuda financiera neta se ha reducido en los últimos cinco ejercicios en 45.110 miles de €.



4º.- Mantenimiento de los ratios de solvencia.

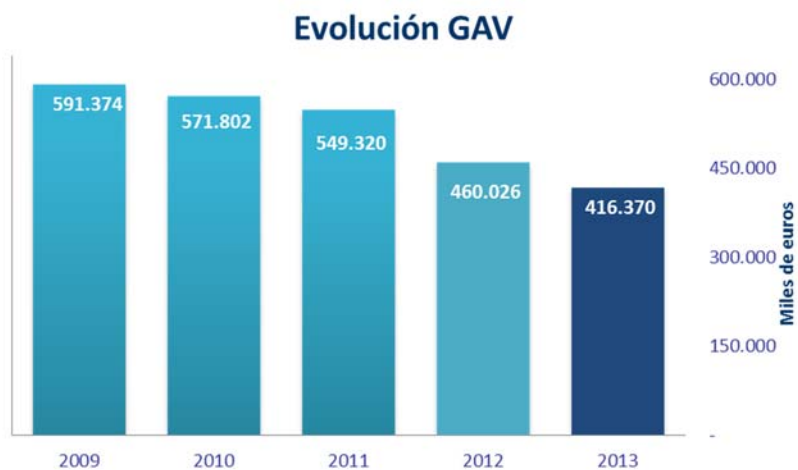
El Patrimonio Neto de la Sociedad asciende a 78.548 miles €, con un aumento de 4.056 miles de € en términos absolutos y del 5,4% respecto al del ejercicio precedente; el ratio patrimonio neto sobre total activo si sitúa en el 30,2% frente al 27,8% del ejercicio anterior.



El valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas al arrendamiento como a uso propio, asciende a 336.551 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 109.070 miles de €, la Sociedad mantiene unas plusvalías latentes de estos activos inmobiliarios por importe de 227.481 miles de €.

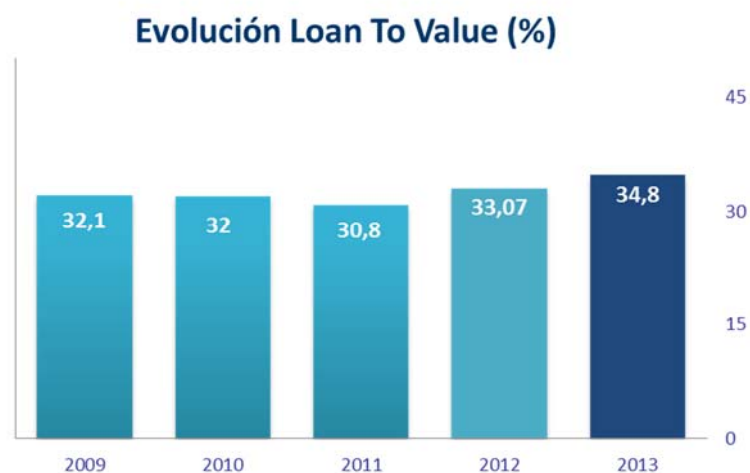
Si considerásemos estas plusvalías latentes en nuestras inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio, netas de impuesto (30%), en el patrimonio neto de la Sociedad, éste ascendería a 237.785 miles de €, importe que pone de manifiesto la gran solvencia de la compañía.

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 416.370 miles de €, con un decremento del 9,5% 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, la Sociedad 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 34,8%, muy similar al del ejercicio anterior (33,1%) y se sitúa como uno de los más bajos del sector.



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 (terrenos y solares) netas de deterioro a más de un año, se ha situado en 2,24.

El fondo de maniobra de la Sociedad alcanza la cifra de 32.116 miles de €, frente a 33.077 miles de € del ejercicio precedente, lo que supone un decremento del mismo del 2,9%.

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 €, la Sociedad ha mantenido su posición de liquidez, situándose el epígrafe de efectivo y otros activos líquidos equivalentes en 11.174 miles de €, frente a los 11.851 miles de € del ejercicio anterior.

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

El detalle del resultado de explotación por actividades es el siguiente:

Importes expresados en millones de EUROS	2013	2012	Diferencia 2013-2012
Ingresos de promoción	11,46	33,23	-21,77
Costes de promoción	-9,44	-26,80	17,36
Margen bruto de promoción	2,02	6,43	-4,41
Costes de estructura y mantenim. de promoción	-1,97	-2,45	0,48
RTDO. DE PROMOCIÓN ANTES DETERIORS	0,05	3,98	-3,93
Deterioros existencias	0,27	-15,91	16,18
RTDO. DE PROMOCIÓN	0,32	-11,93	12,25
Ingresos de arrendamientos	11,62	13,24	-1,62
Rdo. Rotación activos	5,20	0,00	5,20
Costes de arrendamientos	-5,12	-4,81	-0,31
RTDO. DE INVERSIONES INMOBILIARIAS	11,70	8,43	3,27
Ingresos de la actividad de construcción	9,67	6,40	3,27
Costes de la actividad de construcción	-8,62	-5,80	-2,82
RTDO. ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN	1,05	0,60	0,45
Ingresos de la actividad de gestión	1,44	0,47	0,97
Costes de la actividad de gestión	-0,50	-0,30	-0,20
RTDO. ACTIVIDAD DE GESTIÓN	0,94	0,17	0,77
Otros Ingresos y Gastos de explotación	-3,44	-3,18	-0,26
RDO. DE EXPLOTACIÓN	10,57	-5,91	16,48

Actividad de Promoción inmobiliaria.

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 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 y por 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 preventas – contratos y reservas de viviendas que se entregarán en ejercicios posteriores - por importe de 14.768 miles €, frente a 5.324 miles € del ejercicio anterior.

Promoción Inmobiliaria

	2013	2012	2011	2010	2009
Cifra de negocios promoción	11,46	33,23	24,11	27,95	31,20
Margen Bruto de promoción	2,02	6,43	8,53	9,11	14,76
Resultado de explotación promoción antes de deterioros de existencias	0,05	3,98	5,90	7,20	13,38
% Margen de explotación promoción	0,44%	12,00%	24,47%	25,76%	42,88%

* Datos en millones de euros

La Sociedad cuenta con producto terminado, en distintas promociones y ubicaciones, por importe de 33.281 miles de € y su reserva de suelo, casi en su totalidad finalista, asciende a 30.060 miles de € (se ha tenido en cuenta el deterioro de existencias para el cálculo de estos datos).

Durante 2013 la Sociedad 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 en un 85% a promociones terminadas en ejercicios anteriores y en un 15% a las promociones terminadas en 2013.

La Sociedad y filiales tienen 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 Santa Ana, 1ª fase, en Dos Hermanas y One en Marbella), el grado de comercialización alcanza el 75%.

La Sociedad y filiales han iniciado la comercialización y comenzarán 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.

A finales del ejercicio, la Sociedad, a través de su participada IDS Palmera Residencial SLU, satisfizo al Instituto de 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 Ctra Su Eminencia de Sevilla, con una superficie de 46.125 m² y una edificabilidad de 28.915 m² para la construcción de 212 viviendas.

Actividad de inversiones inmobiliarias (arrendamiento y rotación de activos).

La sociedad cuenta en la actualidad, como patrimonio destinado a arrendamiento y rotación de activos, con inmuebles que totalizan una superficie alquilable sobre rasante (oficinas y locales comerciales) de 108.177 m² y 2.429 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 331.121 miles de €.

La actividad de arrendamientos 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.

La cifra de negocios de arrendamientos se ha situado en 11.622 miles de €, lo que representa un decremento del 12,2% con respecto al ejercicio anterior.

La tasa de ocupación es del 67,4%, con un 79,1% de ocupación en locales y un 63,8% 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	11,62	13,24	14,89	15,27	14,74
Resultado rotación activos	5,2	-	4,25	5,45	5,90
Resultado de explotación arrendamiento	6,5	8,43	10,06	10,09	10,63
Resultado de explotación actividad de Inv. Inmobiliarias	11,7	8,43	14,31	15,54	16,53
% Margen de explotación arrendamiento	55,94%	63,67%	67,56%	66,08%	72,12%

Datos en millones de euros

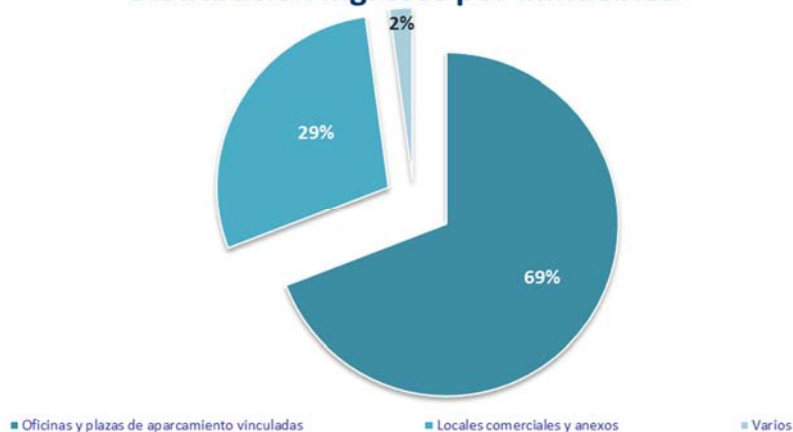
Evolución actividad de arrendamiento



El resultado de explotación de la actividad de inversiones inmobiliarias se ha situado en 11.692 miles de €, correspondiendo 6.496 miles de € a la actividad de arrendamiento, lo que representa una disminución del 22,9% respecto al obtenido en el ejercicio anterior y 5.196 miles de € a la actividad de rotación de activos.

Desglosando la cifra de negocio de la actividad de arrendamiento por usos, el 69% corresponde a ingresos de arrendamiento provenientes de oficinas y anexos vinculados, el 29% a locales comerciales y anexos, el restante 2% se corresponde con ingresos de arrendamiento de inmuebles diversos.

Distribución ingresos por inmuebles



INGRESOS POR TIPO DE INMUEBLES

Importe expresado en miles de EUROS	Ingresos arrendamiento
Oficinas y plazas de aparcamiento vinculadas	8.038
Locales comerciales y anexos	3.334
Varios	250
Gastos repercutidos a arrendatarios	586
Total Ingresos por arrendamiento	12.208

El porcentaje obtenido en 2013 entre la renta y el coste de los inmuebles se ha situado en el 9,23%.

EVOLUCIÓN INVERSIONES INMOBILIARIAS EN ARRENDAMIENTO / RENTAS

Importe expresado en miles de EUROS	2013	2012	2011	2010	2009
Coste bruto de las Inversiones Inmobiliarias	125.900	125.563	124.228	127.576	128.453
Rentas Obtenidas	11.622	13.239	14.894	15.273	14.737
% Renta / Coste de los Inmuebles	9,23	10,54	11,99	11,97	11,47

Durante el ejercicio 2013, y dentro de la política de rotación de activos de la sociedad, se han producido desinversiones por importe de 5.936 miles de €, que han generado un resultado antes de impuesto de 5.196 miles de €. Fruto de nuevos contratos firmados con arrendatarios y como consecuencia del plan de renovación que la Sociedad 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, la sociedad 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, manteniendo un reducido nivel de insolvencias.

Actividad de construcción.

La cifra de negocio de esta actividad se ha situado en 9.660 miles de €, con un incremento del 50,9% respecto del ejercicio precedente y un margen bruto de 1.039 miles de €.

En el ejercicio de 2013 se terminaron dos de las tres obras comenzadas en 2012.

Actividad de gestión.

Los ingresos por esta actividad, derivados de servicios de gestión y comercialización inmobiliaria, ascendieron a 1.447 miles de €, frente a 472 miles de € obtenidos en el ejercicio anterior, con un margen bruto de 949 miles de €.

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. compró 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.LU., 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 2013 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 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, la Sociedad ha conseguido llegar al tramo final de la crisis con una buena salud financiera.

a) Situación financiera:

La Sociedad 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.- La sociedad 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 34,8%, frente al 33,1% del ejercicio anterior.

2º.- La Sociedad presenta una gran solvencia financiera.

- Después de la transformación de la estructura financiera culminada en 2012, por la que transformó toda su deuda corporativa en deuda a largo plazo (entre 15 y 21 años), la Sociedad mantiene libre de cargas y gravámenes el 51,2% del valor razonable de los activos inmobiliarios destinados a arrendamiento y uso propio, tasados por la firma EUROVALORACIONES, S.A. en 336.551 miles de €.
- Dispone de terrenos, solares, promociones en curso y terminadas, con un valor de coste, neto de deterioros, por importe de 18.696 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 227.481 miles de €.

3º.- La Sociedad 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 12.389 miles de € y representa 2,1 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 €, la Compañía ha mantenido su posición de liquidez, situándose el epígrafe de efectivo y otros activos líquidos equivalentes en 11.174 miles de €, frente a los 11.851 miles del ejercicio anterior.

Dispone de un fondo de maniobra por importe de 32.116 miles de € (33.077 miles de € en 2012)

b) Estructura financiera:

La Sociedad tiene una adecuada estructura financiera, con un mix entre deuda financiera a corto y largo plazo del 8,9% y 91,1%, 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	%	2012	%	2011	%	2010	%
Patrimonio Neto	78.548	35,14%	74.492	32,87%	92.987	35,48%	90.403	33,08%
Deuda financiera largo plazo	142.213	63,62%	151.161	66,70%	143.038	54,58%	145.015	53,06%
Deuda financiera corto plazo	13.958	6,24%	12.833	5,66%	50.761	19,37%	59.801	21,88%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11.174	5,00%	11.851	5,23%	24.712	9,43%	21.913	8,02%
Deuda financiera neta a corto plazo	2.784	1,25%	982	0,43%	26.049	9,94%	37.888	13,86%
Deuda financiera neta total	144.997	64,86%	152.143	67,13%	169.087	64,52%	182.903	66,92%
TOTAL	223.545		226.635		262.074		273.306	

*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 (336.551 miles de €) y el importe por el que figuran contabilizados (109.070 miles de €). En consecuencia, si considerásemos esas plusvalías latentes, netas de impuesto (30%) en el patrimonio neto, éste ascendería hasta 237.785 miles de €, lo que supondría que el 48,7% 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 fue de 16,00 €, siendo su cotización media en el último trimestre de 2013 de 7,47 €. La capitalización bursátil de la Sociedad al cierre del ejercicio se situó en 271.550 miles de euros, lo que supone una apreciación del 291% respecto de la capitalización al cierre del ejercicio anterior. El volumen de títulos negociados durante el ejercicio 2013 fue 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 se 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 quórums 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 X 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 X 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 X 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 X 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