

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales
Resumidos consolidados correspondientes
al período de seis meses terminado el
30 de junio de 2013

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

a) Introducción

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

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

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

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

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

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

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2012 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 27 de abril de 2013.

b) Bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados

De acuerdo con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2005 conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2012 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en las Notas 2 y 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2012 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia y han sido formulados por los Administradores del Grupo el 26 de julio de 2013, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34 la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2012.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012, excepto por las siguientes normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2013:

Entrada en vigor de nuevas normas contables

Durante el primer semestre de 2013 el Grupo ha aplicado en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados las siguientes nuevas normas y modificaciones que han entrado en vigor el 1 de enero de 2013 bajo NIIF aprobadas por el International Accounting Standards Board, en adelante NIIF-IASB (1 de enero de 2014 bajo NIIF-UE) y que ha aplicado anticipadamente bajo NIIF-UE:

- NIIF 10 “Estados Financieros consolidados”. La NIIF 10 sustituye los requisitos de consolidación actuales de la NIC 27 y establece los principios para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados cuando una compañía controla una o varias sociedades. La NIIF 10 modifica

la definición actual de control. La nueva definición de control establece los siguientes tres elementos: (i) poder sobre la participada, (ii) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y (iii) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para incluir en el importe de los rendimientos del inversor.

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

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

- La eliminación de la opción de consolidación proporcional para los negocios conjuntos, siendo obligatorio el método de puesta en equivalencia para contabilizar su participación en la entidad.
- De conformidad con los supuestos y requerimientos establecidos en la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores, las anteriores normas y modificaciones se han aplicado de manera retroactiva reexpresando la información comparativa presentada, en cuya formulación no se habían aplicado aún, para hacerla comparativa con la información al 30 de junio de 2013.

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

	Miles de euros					
	31 de diciembre de 2012			1 de enero de 2012		
	Formulado	Impacto	Reexpresado	Formulado	Impacto	Reexpresado
Activos intangibles e Inmovilizaciones materiales	4.552	-	4.552	4.965	-	4.965
Inversiones inmobiliarias	125.455	-	125.455	126.279	-	126.279
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	4.939	10.290	15.229	6.789	13.683	20.472
Inversiones financieras	2.342	935	3.277	2.626	(974)	1.652
Activos por impuestos diferidos	10.680	(2.880)	7.800	2.611	(818)	1.793
Activos corrientes	145.263	(21.780)	123.483	191.582	(27.525)	164.057
Total activo	293.231	(13.435)	279.796	334.852	(15.634)	319.218
Patrimonio neto	71.154	-	71.154	90.761	-	90.761
Deudas con entidades de crédito no corriente	114.035	-	114.035	81.772	-	81.772
Otros pasivos no corrientes	10.746	1.243	11.989	7.151	-	7.151
Deudas con entidades de crédito corriente	79.442	(15.459)	63.983	139.362	(13.396)	125.966
Otros pasivos corrientes	17.854	781	18.635	15.806	(2.238)	13.568
Total pasivo y patrimonio	293.231	(13.435)	279.796	334.852	(15.634)	319.218

Adicionalmente, a continuación se muestra el efecto de dicha integración por el método de puesta en equivalencia en la cuenta de resultados al cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2012 (en miles de euros):

	Miles de euros		
	Formulado	Impacto	Reexpresado
Importe neto de la cifra de negocios	9.885	1.183	11.068
Otros ingresos de explotación	472	4	476
Gastos de explotación	(6.848)	(1.324)	(8.172)
I Resultados de explotación	3.509	(137)	3.372
II Resultados financieros	(4.488)	355	(4.133)
III Participación en beneficio/(pérdida) de asociadas	(193)	(152)	(345)
IV Resultados consolidados antes de impuestos	(1.172)	66	(1.106)
V Impuesto sobre beneficios	374	(66)	308
VI Resultados del ejercicio proced. de actividades continuadas	(798)	-	(798)
VII Resultado del ejercicio atribuido a la soc. dominante	(798)	-	(798)

La aplicación de la nueva norma NIIF 13 no ha tenido un impacto significativo en los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados

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

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

c) Estimaciones realizadas

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en las Notas 2 y 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2012.

En los estados financieros semestrales resumidos consolidados se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

1. El gasto por impuesto sobre sociedades, que, de acuerdo con la NIC 34, se reconoce en períodos intermedios sobre la base de la mejor estimación del tipo impositivo medio ponderado que el Grupo espera para el período anual;
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos;
3. La vida útil de los activos materiales e inmateriales;
4. La valoración de los fondos de comercio;
5. El valor de mercado de determinados instrumentos financieros;
6. El cálculo de provisiones.

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) al cierre del ejercicio 2013 o en ejercicios posteriores; lo que se haría, en el caso de ser preciso y conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios afectados.

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2012.

d) Activos y pasivos contingentes

En la Nota 21 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 se facilita información sobre los activos y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2013 no se han producido cambios significativos en los activos y pasivos contingentes del Grupo.

e) Corrección de errores

Los estados financieros semestrales resumidos consolidados del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013 no presentan corrección alguna de errores, al no haberse detectado durante su preparación la existencia de errores en los estados financieros correspondientes al 31 de diciembre de 2012.

f) Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al primer semestre del ejercicio 2012 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013.

g) Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las Sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013.

h) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en estas notas explicativas sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados del semestre.

i) Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores de relevancia desde el 30 de junio de 2013 hasta la fecha de elaboración de estos estados financieros semestrales resumidos consolidados.

j) Estados de flujos de efectivo resumidos consolidados

En los estados de flujos de efectivo resumidos consolidados se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo.
- Actividades de explotación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.
- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de entidad.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo resumidos consolidado, se ha considerado como "efectivo y equivalentes de efectivo" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

2. Cambios en la composición del Grupo

En las Notas 9 y 10 de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha y sobre las valoradas por el método de la participación.

Con fecha 28 de mayo de 2013 se ha constituido la sociedad denominada IDS Residencial S.L.U., con un capital social de 3 miles de euros y cuyo objeto social es la promoción inmobiliaria. Esta sociedad se consolida al 30 de junio de 2013 por el método de integración global al ser Inmobiliaria del Sur, S.A. socio único de la misma.

Según lo indicado en la Nota 1 b) la entrada en vigor el 1 de enero de 2013 de nuevas NIIF aprobadas por el International Accounting Standards Board, en adelante NIIF-IASB (1 de enero de 2014 bajo NIIF-UE) y que el Grupo ha aplicado anticipadamente bajo NIIF-UE, ha supuesto la integración de las sociedades Hacienda La Cartuja, S.A. e Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A. por el método de puesta en equivalencia en los estados financieros adjuntos al 30 de junio de 2013, así como en los comparativos presentados al 30 de junio y 31 de diciembre de 2012. Estas sociedades se consolidaron por integración proporcional en el ejercicio 2012.

3. Inmovilizado material

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

No existe carga hipotecaria alguna que grave los inmuebles de uso propio al 30 de junio de 2013 y todos se encuentran debidamente asegurados.

4. Inversiones inmobiliarias

Este epígrafe recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. En nuestro caso, todas las inversiones inmobiliarias están destinadas a arrendamiento.

Los bienes de propiedades de inversión se presentan valorados a su coste de adquisición, actualizado en algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable.

Los ingresos devengados en el primer semestre de 2013 derivados del alquiler de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 7.289 miles de euros, y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Durante los seis primeros meses de 2013 no se han producido pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias.

Al 30 de junio de 2013 el Grupo no mantenía compromisos de compra de inversiones inmobiliarias.

El valor razonable de todas las inversiones inmobiliarias del Grupo, destinadas tanto al arrendamiento como al uso propio, en explotación o en construcción, de acuerdo con la valoración realizada a 31 de diciembre de 2012 por la firma Eurovaloraciones, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4388, asciende al 30 de junio de 2013 a 388.264 miles de euros.

Al 30 de junio de 2013 el 50,18% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo se encuentra libre de cargas y todos los inmuebles se encuentran debidamente asegurados.

El 94,80% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias y los inmuebles de uso propio del Grupo pertenecen a la sociedad matriz, de las cuales están libres de cargas y gravámenes un 52,94%, y el 5,20% restante pertenecen a tres sociedades dependientes en cuyo capital participa al 100%.

5. Existencias

La composición de las existencias del Grupo al 30 de junio de 2013 es la siguiente:

	Miles de euros				30.06.2013
	31.12.2012	Adiciones	Retiros	Trasposos	
Edificios adquiridos	-	1.481	-	-	1.481
Terrenos y solares	58.267	9.279	-	-	67.546
Obra en curso de construcción de ciclo largo	10.556	2.036	-	(969)	11.623
Obra en curso de construcción de ciclo corto	1.186	953	-	969	3.108
Edificios construidos	47.473	4	(3.536)	-	44.120
Deterioros de terrenos y solares	(13.674)	-	-	-	(13.654)
Deterioros de edificios construidos	(7.674)	-	530	-	(7.144)
Total	96.154	13.892	(3.006)	-	107.080

Los compromisos de venta de promociones contraídos por el Grupo con clientes al 30 de junio de 2013 ascienden a 18.304 miles de euros, de los cuales 6.096 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto.

Los presentes estados financieros semestrales resumidos del primer semestre del ejercicio 2013 registran "Existencias – Terrenos y Solares" por importe de 53.892 miles de euros. Para explicar las evidencias tomadas y concluir que el valor de mercado es superior al coste, se ha efectuado un doble análisis en función de la situación y fecha de compra de los suelos:

- Existencias para las que existen valoraciones recientes. Se han realizado tasaciones y valoraciones sobre terrenos y solares, cuyo coste a 30 de junio de 2013, asciende a 37.746 miles de euros. En todos los casos, las tasaciones y valoraciones han sido realizadas por tasadores homologados e inscritos en el Registro del Banco de España. El método de valoración empleado ha sido el método residual dinámico.
- Existencias que no han sido objeto de tasación externa. El importe de los terrenos y solares para los que no se ha estimado necesario realizar una valoración a 30 de junio de 2013 asciende a 16.146 miles de euros. En este sentido, el Grupo ha realizado el "Test de deterioro" sobre dichos terrenos y solares, estimando los costes a incurrir hasta la terminación de la promoción y el precio de venta a la finalización de la misma. En este sentido, el Grupo dispone de referencias válidas de precio de venta al tratarse en la mayor parte de los casos de suelos en los que el Grupo ha desarrollado ya promociones. Adicionalmente, este cálculo ha sido sometido a un test de estrés mediante la reducción de los precios de venta en un 15%, alargamiento del periodo de comercialización en tres años y utilizando tasas de descuento de mercado, concluyéndose que el precio de compra del suelo soporta este test de estrés, conforme a lo establecido en el párrafo 32 de la NIC 2.

Respecto a las existencias de promociones en curso y de producto terminado el Grupo cuenta con tasaciones recientes y con testigos de mercado de las ventas realizadas en el cuarto trimestre de 2012 y en 2013 hasta la

fecha de este informe, que ponen de manifiesto que los valores de mercado de dichas existencias superan los precios de coste, por lo que no ha sido necesaria la dotación de ninguna provisión por deterioro sobre estos activos.

6. Otros activos financieros corrientes

Este epígrafe recoge los activos financieros negociables y los activos financieros disponibles para la venta. El Grupo considera activos negociables las inversiones en valores representativos del capital de entidades cotizadas que ofrecen al Grupo la oportunidad de obtener rentabilidades en forma de ingresos por dividendos y/o ganancias procedentes de su eventual realización y se encuentran valorados a su valor razonable. Las minusvalías experimentadas por los valores representativos del capital de entidades cotizadas por importe de 30 miles de euros se encuentran registradas en el epígrafe "Diferencias por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

7. Patrimonio neto

a) Capital emitido

El capital social al 30 de junio de 2013 está formado por 16.971.847 acciones de 2 euros de valor nominal cada una de ellas.

b) Acciones propias

A 30 de junio de 2013, sociedades incluidas en el perímetro de consolidación mantenían en su cartera las siguientes acciones de la Sociedad Dominante:

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

Al amparo de la Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y con el objetivo único de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones y dentro de los límites establecidos en la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas para la adquisición de acciones propias, con fecha 6 de febrero de 2008 la Sociedad Dominante suscribió con Mediación Bursátil, S.V., S.A. un contrato de liquidez para la realización de operaciones de compra y venta de acciones propias de la Sociedad. Al 30 de junio de 2013 la Sociedad Dominante posee 503.244 acciones propias representativas del 2,97% de su capital social.

8. Deudas con entidades de crédito

Al 30 de junio de 2013 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito según el siguiente detalle:

	Límite	Pasivo no corriente	Pasivo corriente		Total
			con vencimiento a largo plazo	con vencimiento a corto plazo	
Pólizas de crédito	1.060	197	-	556	753
Préstamos hipotecarios subrogables	76.773	-	31.684	2.430	34.114
Préstamos hipotecarios sobre solares	25.853	-	22.545	3.308	25.853
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	115.396	112.532	-	2.864	115.396
Otros préstamos	3.104	1.794	-	1.310	3.104
Arrendamiento financiero	-	236	-	22	258
Intereses devengados no vencidos	-	-	-	468	468
Total	222.286	114.759	54.229	10.958	179.946

Del importe de los préstamos hipotecarios dispuestos al 30 de junio de 2013, 34.114 miles de euros corresponden a inmuebles pendientes de entrega y subrogación por parte de los compradores y 25.853 miles de euros a préstamos hipotecarios sobre solares.

Al 30 de junio de 2013 el Grupo tenía pólizas de crédito no dispuestas por importe de 307 miles de euros. Disponía además de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos por importe de 42.659 miles de euros, de los cuales 19.923 miles de euros se corresponden con disposiciones pendientes por certificaciones de obra y 22.736 miles de euros se corresponden con disposiciones vinculadas a entregas de viviendas.

Adicionalmente, el Grupo dispone de inmuebles de uso propio y para arrendamiento sin financiación asociada cuyos valores de coste (al 30 de junio de 2013) y de mercado (al 31 de diciembre de 2012), ascienden a 75.261 y 194.844 miles de euros, respectivamente; y de terrenos y solares y promociones sin financiación asociada cuyo valor de coste neto de deterioros al 30 de junio de 2013 asciende a 28.367 miles de euros.

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

Con posterioridad al 30 de junio de 2013 y antes de la formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados el Grupo ha transformado un préstamo con garantía hipotecaria sobre solares por importe de 3.212 miles de euros y vencimiento a corto plazo en un préstamo con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias con vencimiento a 15 años.

9. Instrumentos financieros derivados

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

Al 30 de junio de 2013 el único derivado que el Grupo posee es un derivado de tipo de interés (Collar).

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

Derivados de Tipos de Interés

Para la determinación del valor razonable de los Collars y combinaciones de opciones, la Sociedad Dominante 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.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo y vigentes al 30 de Junio de 2013 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Sociedad Dependiente	Instrum.	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor Razonable (Miles de Euros)	Tipo Fijo	Nominal Pte. 2013 (Miles de Euros)	Tipo variable
Inmobiliaria del Sur	Collar	14/05/2014	2.250	-25	6.00%-2,75%	2.250	Euribor 3 meses
Total			2.250	-25		2.250	-

El Grupo tenía este único derivado vigente a 31 de diciembre de 2012, siendo su valor razonable a dicha fecha de -51 miles de euros.

La Sociedad Dominante ha optado por la contabilidad de coberturas que permite el NPGC, designando adecuadamente las Relaciones de Cobertura en las que estos IRS son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por la Sociedad, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo de interés a pagar por la misma.

Dicha Relación de Cobertura es altamente efectiva de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, el Grupo ha procedido a registrar en Patrimonio Neto, a 30 de junio de 2013, parte del valor razonable del derivado, -28 miles de euros.

Durante el ejercicio 2013, se ha procedido a reciclar de Patrimonio Neto a Gasto de intereses un importe de 7 miles de euros, a medida que se registraban los intereses de los pasivos financieros que estaban siendo cubiertos según las relaciones de cobertura designadas.

10. Provisiones y pasivos contingentes

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

	Miles de euros					
	31.12.2012	Reclasificaciones	Dotaciones	Aplicaciones por pago	Aplicaciones por exceso	30.06.2013
Provisiones para riesgos y compromisos contingentes:						
Impuestos	236	214	360	(247)	-	563
Responsabilidades	5.462	-	-	-	(744)	4.718
Provisiones	5.698	214	360	(247)	(744)	5.281

Durante el primer semestre de 2013 no se han iniciado contra el Grupo litigios nuevos que se consideren significativos.

El importe total de los pagos derivados de litigios efectuados por el Grupo durante los seis primeros meses de 2013 no es significativo en relación con los presentes Estados financieros semestrales resumidos consolidados.

11. Importe neto de la cifra de negocio

La distribución del importe neto de la cifra de negocios consolidada al 30 de junio de 2013 es como sigue:

	Miles de euros
Ventas de edificios	3.387
Arrendamiento de inmuebles	7.289
Construcción	3.738
Otros ingresos	429
Total	14.843

Al 30 de junio de 2013 el Grupo mantiene una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 16.687 miles de euros, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no haberse transmitido la propiedad de los inmuebles. Adicionalmente, el Grupo tiene reservas de ventas sobre inmuebles con un precio en venta que ascienden a 1.617 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 6.096 miles de euros al 30 de junio de 2013, y tienen como contrapartida el epígrafe de "Acreedores comerciales - anticipos de clientes" del balance de situación consolidado.

La totalidad de las preventas suscritas por el Grupo al 30 de junio de 2013 se encuentran sujetas a cláusulas de indemnización por demora. En este sentido la dirección de la Sociedad Dominante no ha estimado impacto negativo alguno por este concepto en los estados financieros, al no existir ni estar previstos retrasos en la fecha de entrega de las promociones actualmente en curso, ninguna de las cuales ha sido paralizada por el Grupo.

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

12. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración de la Sociedad y a la Alta Dirección

En la Nota 23 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 se detallan los acuerdos existentes sobre retribuciones y otras prestaciones a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y a la Alta Dirección.

En el apartado 17 del capítulo IV. "Información Financiera Seleccionada" de este Informe Financiero Semestral se detallan las remuneraciones recibidas por los Administradores y por los Directivos.

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales
Resumidos correspondientes al período
de seis meses terminado el 30 de junio de 2013

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

a) Introducción

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

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

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

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

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

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2012 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 27 de abril de 2013.

b) Bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos

Los presentes estados financieros semestrales resumidos se presentan de acuerdo con el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y con el Plan General de Contabilidad adaptado a empresas inmobiliarias en cuanto sus disposiciones no contradigan al primero, y han sido formulados por los Administradores en la reunión del Consejo de fecha 26 de julio de 2013, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

c) Estimaciones realizadas

Los resultados y la determinación del patrimonio son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en las Notas 2 y 4 de la memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2012.

En los estados financieros semestrales resumidos se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

1. El gasto por impuesto sobre sociedades que se reconoce en períodos intermedios sobre la base de la mejor estimación del tipo impositivo medio ponderado que la Sociedad espera para el período anual;
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos;
3. La vida útil de los activos materiales e inmateriales;
4. El valor de mercado de determinados instrumentos financieros;
5. El cálculo de provisiones.

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) al cierre del ejercicio 2013 o en ejercicios posteriores; lo que se haría, en el caso de ser preciso y conforme a lo establecido en la Norma de valoración 22^a. *Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables*, de forma prospectiva y su efecto se imputará, según la naturaleza de la operación de que se trate, como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio o, cuando proceda, directamente en el patrimonio neto.

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2012.

d) Activos y pasivos contingentes

En la Nota 12 de la memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 se facilita información sobre los activos y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2013 no se han producido cambios significativos en los activos y pasivos contingentes de la Sociedad.

e) Corrección de errores

Los estados financieros semestrales resumidos del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013 no presentan corrección alguna de errores, al no haberse detectado durante su preparación la existencia de errores en los estados financieros correspondientes al 31 de diciembre de 2012.

f) Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos correspondiente al primer semestre del ejercicio 2012 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013.

g) Estacionalidad de las transacciones de la Sociedad

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, las transacciones de la misma no cuentan con un carácter cíclico o estacional. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013.

h) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en estas notas explicativas sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con los principios contables actualmente en vigor, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos del semestre.

i) Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores de relevancia desde el 30 de junio de 2013 hasta la fecha de elaboración de estos estados financieros semestrales resumidos.

j) Estados de flujos de efectivo resumidos

En los estados de flujos de efectivo resumidos se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo.
- Actividades de explotación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.
- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de entidad.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo resumidos, se ha considerado como "efectivo y equivalentes de efectivo" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

2. Activo material

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

No existe carga hipotecaria alguna que grave los inmuebles de uso propio al 30 de junio de 2013 y todos se encuentran debidamente asegurados.

3. Inversiones inmobiliarias

Este epígrafe recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. En nuestro caso, todas las inversiones inmobiliarias están destinadas a arrendamiento.

Los bienes de propiedades de inversión se presentan valorados a su coste de adquisición, actualizado en algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable.

El valor razonable de todas las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, destinadas tanto al arrendamiento como al uso propio, en explotación o en construcción, de acuerdo con la tasación realizada al 31 de diciembre de 2012 por la firma Eurovaloraciones, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4388, ascendía a 368.072 miles de euros.

Al 30 de junio de 2013 el 52,94% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias y los inmuebles de uso propio de la Sociedad se encuentra libre de cargas y todos los inmuebles se encuentran debidamente asegurados.

Los ingresos devengados en el primer semestre de 2013 derivados del alquiler de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 6.306 miles de euros, y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Durante los seis primeros meses de 2013 no se han producido pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias.

Al 30 de junio de 2013 la Sociedad no mantenía compromisos de compra de inversiones inmobiliarias.

4. Existencias

La composición de las existencias de la Sociedad al 30 de junio de 2013 es la siguiente:

	Miles de euros				30.06.2013
	31.12.2012	Adiciones	Retiros	Trasposos	
Edificios adquiridos	-	1.481	-	-	1.481
Terrenos y solares	46.244	244	-	-	46.488
Obra en curso de construcción de ciclo largo	6.800	729	-	(969)	6.560
Obra en curso de construcción de ciclo corto	1.186	953	-	969	3.108
Edificios construidos	47.473	4	(3.513)	-	46.964
Deterioros de terrenos y solares	(10.856)	-	-	-	(10.856)
Deterioros de edificios construidos	(7.676)	-	532	-	(7.144)
Total	83.171	3.411	(2.981)	-	83.601

Los compromisos de venta de promociones contraídos por la Sociedad con clientes al 30 de junio de 2013 ascienden a 11.648 miles de euros, de los cuales 2.065 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo” del pasivo del balance de situación adjunto.

Los presentes estados financieros semestrales resumidos del primer semestre de 2013 registran “Existencias – Terrenos y Solares” por importe de 35.632 miles de euros (netos de deterioro por importe de 10.856 miles de euros). Para explicar las evidencias tomadas y concluir que el valor de mercado es superior al coste, se ha efectuado un doble análisis en función de la situación y fecha de compra de los suelos:

- Existencias para las que existen tasaciones o valoraciones recientes. Se han realizado tasaciones y valoraciones sobre todos los terrenos y solares, cuyo coste a 30 de junio de 2013, asciende a 29.801 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.

Respecto a las existencias de promociones en curso y de producto terminado la Sociedad cuenta con tasaciones recientes y o con testigos de mercado de las ventas realizadas en el cuarto trimestre de 2012 y en 2013 hasta la fecha de este informe, que ponen de manifiesto que los valores de mercado de dichas existencias superan los precios de coste, por lo que no ha sido necesaria la dotación de ninguna provisión por deterioro sobre estos activos.

5. Otros activos financieros corrientes

Este epígrafe recoge los activos financieros negociables y los activos financieros disponibles para la venta. La Sociedad considera activos negociables las inversiones en valores representativos del capital de entidades cotizadas que ofrecen a la Sociedad la oportunidad de obtener rentabilidades en forma de ingresos por dividendos y/o ganancias procedentes de su eventual realización y se encuentran valorados a su valor razonable. Las minusvalías experimentadas por los valores representativos del capital de entidades cotizadas por importe de 30 miles de euros se encuentran registradas en el epígrafe “Variación del valor de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

6. Patrimonio neto

a) Capital emitido

El capital social al 30 de junio de 2013 está formado por 16.971.847 acciones de 2 euros de valor nominal cada una de ellas.

b) Acciones propias

A 30 de junio de 2013, empresas vinculadas a Inmobiliaria del Sur, S.A. mantenían en su cartera las siguientes acciones:

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

Al amparo de la Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y con el objetivo único de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones y dentro de los límites establecidos en la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas para la adquisición de acciones propias, con fecha 6 de febrero de 2008 la Sociedad suscribió con Mediación Bursátil, S.V., S.A. un contrato de liquidez para la realización de operaciones de compra y venta de acciones propias de la Sociedad. Al 30 de junio de 2013 la Sociedad posee 503.244 acciones propias representativas del 2,97% de su capital social.

7. Deudas con entidades de crédito

Al 30 de junio de 2013 la Sociedad mantiene deudas con entidades de crédito según el siguiente detalle:

	Límite	Pasivo no corriente	Pasivo corriente		Total
			con vencimiento a largo plazo	con vencimiento a corto plazo	
Pólizas de crédito	950	197	-	556	753
Préstamos hipotecarios subrogables	70.244	-	30.611	2.430	33.041
Préstamos hipotecarios sobre solares	21.593	-	18.295	3.298	21.593
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	102.411	99.547	-	2.864	102.411
Otros préstamos	2.609	1.335	-	1.274	2.609
Intereses devengados no vencidos	-	-	-	390	390
Total	197.807	101.079	48.906	10.812	160.797

Del importe de los préstamos hipotecarios dispuestos al 30 de junio de 2013, 33.041 miles de euros corresponden a inmuebles pendientes de entrega y subrogación por parte de los compradores y 21.593 miles de euros a préstamos hipotecarios sobre solares.

Al 30 de junio de 2013 la Sociedad tenía pólizas de crédito no dispuestas por importe de 197 miles de euros. Disponía además de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos por importe de 37.203 miles de euros, de los cuales 14.787 miles de euros se corresponden con disposiciones pendientes por certificaciones de obra y 22.416 miles de euros se corresponden con disposiciones vinculadas a entregas de viviendas.

Adicionalmente, la Sociedad dispone de inmuebles de uso propio y para arrendamiento sin financiación asociada cuyos valores de coste (al 30 de junio de 2013) y de mercado (al 31 de diciembre de 2012), ascienden a 74.885 y 194.843 miles de euros, respectivamente; y de terrenos y solares y promociones sin financiación asociada cuyo valor de coste neto de deterioros al 30 de junio de 2013 asciende a 19.140 miles de euros.

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

Con posterioridad al 30 de junio de 2013 y antes de la formulación de los presentes estados financieros intermedios la Sociedad ha transformado un préstamo con garantía hipotecaria sobre solares por importe de 3.212 miles de euros y vencimiento a corto plazo en un préstamo con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias con vencimiento a 15 años.

8. Instrumentos financieros derivados

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

Al 30 de junio de 2013 el único derivado que la Sociedad posee es un derivado de tipo de interés (Collar).

El objetivo de dichas contrataciones para riesgo de tipo de interés es acotar, mediante la contratación de Swaps, Collars y combinaciones de opciones paga fijo y recibe variable, 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.

Derivados de Tipos de Interés

Para la determinación del valor razonable de los Collars 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.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por la Sociedad y vigentes al 30 de Junio de 2013 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Sociedad Dependiente	Instrum.	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor Razonable (Miles de Euros)	Tipo Fijo	Nominal Pte. 2013 (Miles de Euros)	Tipo variable
Inmobiliaria del Sur	Collar	14/05/2014	2.250	-25	6.00%-2,75%	2.250	Euribor 3 meses
Total			2.250	-25		2.250	-

El Grupo tenía este único derivado vigente a 31 de diciembre de 2012, siendo su valor razonable a dicha fecha de -51 miles de euros.

La Sociedad Dominante ha optado por la contabilidad de coberturas que permite el NPGC, designando adecuadamente las Relaciones de Cobertura en las que estos IRS son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por la Sociedad, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo de interés a pagar por la misma.

Dicha Relación de Cobertura es altamente efectiva de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, el Grupo ha procedido a registrar en Patrimonio Neto, a 30 de junio de 2013, parte del valor razonable del derivado, -28 miles de euros.

Durante el ejercicio 2013 se ha procedido a reciclar de Patrimonio Neto a Gasto de intereses un importe de 7 miles de euros, a medida que se registraban los intereses de los pasivos financieros que estaban siendo cubiertos según las relaciones de cobertura designadas.

9. Provisiones y pasivos contingentes

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

	Miles de euros					30.06.2013
	31.12.2012	Reclasifi- caciones	Dotaciones	Aplicaciones por pago	Aplicaciones por exceso	
Provisiones para riesgos y compromisos contingentes:						
Impuestos	236	214	360	(247)	-	563
Responsabilidades	7.478	-	107	-	(337)	7.248
Provisiones	7.714	214	467	(247)	(337)	7.811

Durante el primer semestre de 2013 no se han iniciado contra la Sociedad litigios nuevos que se consideren significativos.

El importe total de los pagos derivados de litigios efectuados por la Sociedad durante los seis primeros meses de 2013 no es significativo en relación con los presentes Estados financieros semestrales resumidos.

10. Importe neto de la cifra de negocio

La distribución del importe neto de la cifra de negocios al 30 de junio de 2012 es como sigue:

	Miles de euros
Ventas de edificios	3.387
Arrendamiento de inmuebles	6.306
Construcción	5.132
Otros ingresos	429
Total	15.254

Al 30 de junio de 2013 la Sociedad mantiene una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 10.031 miles de euros, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no haberse transmitido la propiedad de los inmuebles. Adicionalmente, la Sociedad tiene reservas de ventas sobre inmuebles con un precio en venta que ascienden a 1.617 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 2.065 miles de euros al 30 de junio de 2013, y tienen como contrapartida el epígrafe de "Acreedores comerciales - anticipos de clientes" del balance de situación.

La totalidad de las preventas suscritas por la Sociedad al 30 de junio de 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 los estados financieros, al no existir ni estar previstos retrasos en la fecha de entrega de las promociones actualmente en curso, ninguna de las cuales ha sido paralizada por la Sociedad.

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

11. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración de la Sociedad y a la Alta Dirección

En la Nota 19 de la memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 se detallan los acuerdos existentes sobre retribuciones y otras prestaciones a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y a la Alta Dirección.

En el apartado 17 del capítulo IV. "Información Financiera Seleccionada" de este Informe Financiero Semestral se detallan las remuneraciones recibidas por los Administradores y por los Directivos.