

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 2016

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 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 9 de abril de 2016.

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 2015 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 2015 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 29 de julio de 2016, 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 2015. 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 2015.

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 2015.

Entrada en vigor de nuevas normas contables

Normas e interpretaciones emitidas vigentes

Durante el primer semestre de 2016 han entrado en vigor nuevas normas contables, que se han tenido en cuenta en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados. Dichas normas son las siguientes:

| Normas, interpretaciones y modificaciones de normas: Aprobadas para su uso en la Unión Europea | | Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de: |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Modificación de NIC 19 Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013) | La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo periodo en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos | 1 de febrero de 2015 ⁽¹⁾ |
| Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 (publicadas en diciembre de 2013) | Modificaciones menores de una serie de normas. | 1 de febrero de 2015 ⁽¹⁾ |
| Modificación de la NIC 16 y NIC 38. Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014) | Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible, que no incluyen los basados en ingresos. | 1 de enero de 2016 |
| Modificación a la NIIF 11. Adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014) | Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio. | 1 de enero de 2016 |
| Modificación a la NIC 16 y NIC 41. Plantas productoras (publicada en junio de 2014) | Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable. | 1 de enero de 2016 |
| Mejoras a las NIIF (Ciclo 2012-2014) (publicada en septiembre de 2014) | Modificaciones menores de una serie de normas. | 1 de enero de 2016 |
| Modificación a la NIC 27 Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados (publicada en agosto de 2014) | Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor. | 1 de enero de 2016 |
| Modificaciones a la NIC 1. Iniciativa desgloses (publicada en diciembre de 2014) | Diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc.) | 1 de enero de 2016 |

(1) La fecha de entrada en vigor de esta norma era a partir del 1 de julio de 2014.

Por lo tanto, no se han producido cambios en políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados en relación con las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015 y en consecuencia, la aplicación de las nuevas normas anteriormente descritas, no ha tenido un impacto significativo en los estados financieros semestrales resumidos consolidados adjuntos.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

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

| Normas, interpretaciones y modificaciones de normas: | | Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de: |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea | | |
| Modificaciones NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28. Sociedades de Inversión (publicada en diciembre de 2014) | Clarificaciones sobre la excepción de consolidación de las sociedades de inversión | 1 de enero de 2016 |

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 2015.

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

1. La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias.
2. El valor razonable de determinados activos no cotizados.
3. EL importe de determinadas provisiones.
4. El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
5. La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido.

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) al cierre del ejercicio 2016 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 2016 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2015.

d) Activos y pasivos contingentes

En la Nota 22 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 se facilita información sobre los activos y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2016 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 2016 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 2015.

f) Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al primer semestre del ejercicio 2015 y a 31 de diciembre de 2015 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

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 2016.

h) Importancia relativa

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

i) Hechos posteriores

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad dominante celebrada en fecha 9 de abril de 2016 acordó, dentro de la distribución del resultado del ejercicio 2015, el pago de un dividendo de 0,13 euros por acción, habiéndose pagado un dividendo a cuenta de 0,06 euros por acción a partir del 18 de enero pasado y un dividendo complementario de 0,07 euros por acción a partir del 1 de julio pasado.

Con fecha 15 de julio de 2016 se ha constituido la Sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A., con unos fondos propios de 3.500 miles de euros, cuyo objeto social es la promoción inmobiliaria y en la que Inmobiliaria del Sur, S.A. participa en un 50%.

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 11 y 12 de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 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 3 de mayo de 2016 se ha constituido la sociedad IDS Construcción y Desarrollos, S.A., con un capital social de 1.000 miles de euros que se encuentran íntegramente desembolsados, y en la que Inmobiliaria del Sur, S.A. participa en un 100% del capital social. El objeto social de la nueva sociedad es, resumidamente, la urbanización y construcción de terrenos, viviendas, locales, oficinas, aparcamientos, naves industriales y complejos turísticos hoteleros y deportivos. Esta sociedad consolida por el método de integración global y aglutinará progresivamente toda la actividad de construcción del Grupo.

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 2016 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 2016 derivados del alquiler de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 5.617 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 2016 no se han producido pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias.

Al 30 de junio de 2016 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 2015 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 2016 a 302.091 miles de euros.

Al 30 de junio de 2016 el 39,67% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias y los inmuebles de uso propio de la Sociedad del Grupo se encuentra libre de cargas y todos los inmuebles se encuentran debidamente asegurados.

El 90,88% 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 43,38%, y el 9,12% restante pertenecen a cuatro sociedades dependientes en cuyo capital participa al 100%.

5. Existencias

La composición de las existencias del Grupo al 30 de junio de 2016 es la siguiente:

| | Miles de euros | | | | |
|----------------------------------------------|----------------|---------------|-----------------|----------------|----------------|
| | 31.12.2015 | Adiciones | Retiros | Traspasos | 30.06.2016 |
| Edificios adquiridos | 1.481 | - | (284) | - | 1.197 |
| Terrenos y solares | 44.927 | 11.778 | - | (2.439) | 54.266 |
| Obra en curso de construcción de ciclo largo | 25.414 | 3.542 | - | (2.972) | 25.984 |
| Obra en curso de construcción de ciclo corto | 18.650 | 9.338 | - | 2.437 | 30.425 |
| Edificios construidos | 41.648 | - | (15.808) | 2.291 | 28.131 |
| Deterioros de terrenos y solares | (5.132) | - | (4) | - | (5.136) |
| Deterioros de obra en curso | (9.698) | 4 | - | - | (9.694) |
| Deterioros de edificios construidos | (3.548) | - | 296 | 84 | (3.168) |
| Anticipos a proveedores | 388 | 214 | - | (541) | 61 |
| Total | 114.130 | 24.876 | (15.800) | (1.140) | 122.066 |

Los compromisos de venta de promociones contraídos por el Grupo con clientes al 30 de junio de 2016 ascienden a 55.779 miles de euros, de los cuales 9.716 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 2016 registran "Existencias – Terrenos y Solares", netas de deterioros, por importe de 49.130 miles de euros. Para explicar las evidencias tomadas y concluir que el valor de mercado es superior al coste, se han realizado tasaciones y valoraciones sobre la totalidad de terrenos y solares bien en diciembre de 2015 o bien en las fechas de compra de los nuevos solares. En todos los casos, las tasaciones han sido realizadas por tasadores homologados e inscritos en el Banco de España. El método de valoración empleado ha sido el residual dinámico. Los Administradores entienden que en el primer semestre de 2016 no se han producido circunstancias en el mercado que motiven una actualización de las valoraciones de diciembre de 2015.

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 2015 y en 2016 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 306 miles de euros se encuentran registradas en el epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

7. Patrimonio neto

a) Capital emitido

El capital social al 30 de junio de 2016 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 2016, sociedades incluidas en el perímetro de consolidación mantenían en su cartera un porcentaje de acciones de la Sociedad Dominante del 2,89%, conforme al siguiente detalle:

| | 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 2016 la Sociedad Dominante posee 642.411 acciones propias representativas del 3,78% de su capital social.

8. Deudas con entidades de crédito

Al 30 de junio de 2016 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 | 12.000 | 7.637 | - | 3.814 | 11.451 |
| Préstamos hipotecarios subrogables | 102.633 | - | 44.145 | 920 | 45.065 |
| Préstamos hipotecarios sobre solares | 13.628 | - | 13.538 | 90 | 13.628 |
| Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias | 122.964 | 116.269 | - | 6.695 | 122.964 |
| Otros préstamos | 3.043 | 1.615 | - | 1.428 | 3.043 |
| Arrendamiento financiero | - | 73 | - | 28 | 101 |
| Intereses devengados no vencidos | - | - | - | 300 | 300 |
| Total | 254.268 | 125.594 | 57.683 | 13.275 | 196.552 |

Del importe de los préstamos hipotecarios sobre existencias dispuestos al 30 de junio de 2016, 45.065 miles de euros corresponden a inmuebles pendientes de entrega y subrogación por parte de los compradores y 13.628 miles de euros a préstamos hipotecarios sobre solares.

Al 30 de junio de 2016 el importe de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos asciende a 57.568 miles de euros, de los cuales 33.200 miles de euros se corresponden con disposiciones pendientes por certificaciones de obra y 24.368 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 2016) y de mercado (al 31 de diciembre de 2015), ascienden a 61.897 y 119.854 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 2016 asciende a 27.266 miles de euros.

La deuda financiera se encuentra referenciada en su mayor parte a tipo de interés variable, si bien durante el primer semestre de 2016 se ha iniciado un proceso de novación de la financiación corporativa, financiación a largo plazo no vinculada a proyectos y garantizada con hipotecas sobre inversiones inmobiliarias, que continuará en el segundo semestre del ejercicio, y que ha permitido que 18.850 miles de euros se referencien a tipo fijo al 30 de junio de 2016.

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.

9. Instrumentos financieros derivados

En ejercicios anteriores la Sociedad Dominante ha mantenidos contratos de instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio.

Al 30 de junio de 2016 no cuenta con contratos de instrumentos financieros.

10. Provisiones y pasivos contingentes

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

| | Miles de euros | | | | |
|------------------------------------------------------|----------------|------------|-----------------------|-------------------------|--------------|
| | 31.12.2015 | Dotaciones | Aplicaciones por pago | Aplicaciones por exceso | 30.06.2016 |
| Provisiones para riesgos y compromisos contingentes: | | | | | |
| Impuestos | 1.965 | 16 | (443) | (3) | 1.535 |
| Responsabilidades | 308 | - | (234) | - | 74 |
| Provisiones | 2.273 | 16 | (677) | (3) | 1.609 |

Durante el primer semestre de 2016 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 2016 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 2016 es como sigue:

| | Miles de euros |
|----------------------------|----------------|
| Ventas de edificios | 19.988 |
| Arrendamiento de inmuebles | 5.617 |
| Construcción | 1.542 |
| Prestación de servicios | 862 |
| Total | 28.009 |

Al 30 de junio de 2016 el Grupo mantiene una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 47.955 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 7.339 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 9.716 miles de euros al 30 de junio de 2016, 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 2016 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

Según se indica en el Hecho relevante publicado por la Sociedad Dominante el 11 de abril de 2016 con registro de entrada nº237279 en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 9 de abril de 2016 aprobó la modificación de la política de remuneraciones de los consejeros para los ejercicios 2015, 2016 y 2017, en los términos que se describen en el citado Hecho relevante.

En el apartado 16 del capítulo IV. "Información Financiera Seleccionada" de este Informe Financiero Semestral se detallan las remuneraciones recibidas por los Administradores y por los Directivos.

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales
Resumidos correspondientes al período
de seis meses terminado el 30 de junio de 2016

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 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 9 de abril de 2016.

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 29 de julio de 2016, 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 2015.

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

1. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
2. El cálculo de provisiones.
3. La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias.
4. El valor de mercado de determinados instrumentos financieros.
5. La probabilidad de obtención de beneficios fiscales futuros a la hora de registrar activos por impuestos diferidos.

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) al cierre del ejercicio 2016 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 2016 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2015.

d) Activos y pasivos contingentes

En la Nota 18 de la memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 se facilita información sobre los activos y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2016 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 2016 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 2015.

f) Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos correspondiente al primer semestre del ejercicio 2015 y a 31 de diciembre de 2015 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

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 2016.

h) Importancia relativa

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

i) Hechos posteriores

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada en fecha 9 de abril de 2016 acordó, dentro de la distribución del resultado del ejercicio 2015, el pago de un dividendo de 0,13 euros por acción, habiéndose pagado un dividendo a cuenta de 0,06 euros por acción a partir del 18 de enero pasado y un dividendo complementario de 0,07 euros por acción a partir del 1 de julio pasado.

Con fecha 15 de julio de 2016 se ha constituido la Sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A., con unos fondos propios de 3.500 miles de euros, cuyo objeto social es la promoción inmobiliaria y en la que la Sociedad participa en un 50%.

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 2016 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 2015 por la firma Eurovaloraciones, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4388, ascendía a 274.537 miles de euros.

Al 30 de junio de 2016 el 43,66% 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 2016 derivados del alquiler de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 4.675 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 2016 no se han producido pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias.

Al 30 de junio de 2016 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 2016 es la siguiente:

| | Miles de euros | | | | |
|----------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|---------------|
| | 31.12.2015 | Adiciones | Retiros | Trasposos | 30.06.2016 |
| Edificios adquiridos | 1.481 | - | (284) | - | 1.197 |
| Terrenos y solares | 19.859 | 182 | - | (635) | 19.406 |
| Obra en curso de construcción de ciclo largo | 21.943 | 1.258 | - | 635 | 23.836 |
| Obra en curso de construcción de ciclo corto | 6.814 | 3.445 | - | (2.974) | 7.285 |
| Edificios construidos | 18.230 | - | (3.575) | 2.974 | 17.629 |
| Deterioros de terrenos y solares | (298) | (4) | - | - | (302) |
| Deterioros de obra en curso | (9.698) | - | 4 | - | (9.694) |
| Deterioros de edificios construidos | (2.156) | - | 296 | - | (1.860) |
| Anticipos a proveedores | 365 | 184 | - | (541) | 8 |
| Total | 56.540 | 5.065 | (3.559) | (541) | 57.505 |

Los compromisos de venta de promociones contraídos por la Sociedad con clientes al 30 de junio de 2016 ascienden a 23.524 miles de euros, de los cuales 4.410 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 2016 registran "Existencias – Terrenos y Solares" por importe de 19.104 miles de euros (netos de deterioro por importe de 302 miles de euros). Para explicar las evidencias tomadas y concluir que el valor de mercado es superior al coste, se han realizado tasaciones y valoraciones sobre la totalidad de terrenos y solares a diciembre de 2015. En todos los casos, las tasaciones han sido realizadas por tasadores homologados e inscritos en el Banco de España. El método de valoración empleado ha sido el residual dinámico. Los Administradores entienden que en el primer semestre de 2016 no se han producido circunstancias en el mercado que motiven una actualización de las valoraciones de diciembre de 2015.

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 2015 y en 2016 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 306 miles de euros se encuentran registradas en el epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

6. Patrimonio neto

a) Capital emitido

El capital social al 30 de junio de 2016 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 2016, sociedades dependientes de Inmobiliaria del Sur, S.A. mantenían en su cartera acciones que representan el 2,89% del capital, conforme al siguiente detalle:

| | 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 2016 la Sociedad Dominante posee 642.411 acciones propias representativas del 3,78% de su capital social.

7. Deudas con entidades de crédito

Al 30 de junio de 2016 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 | 10.000 | 5.672 | - | 3.814 | 9.486 |
| Préstamos hipotecarios subrogables | 43.747 | - | 22.357 | 718 | 23.075 |
| Préstamos hipotecarios sobre solares | 8.836 | - | 8.746 | 90 | 8.836 |
| Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias | 98.814 | 93.765 | - | 5.049 | 98.814 |
| Otros préstamos | 2.729 | 1.398 | - | 1.331 | 2.729 |
| Intereses devengados no vencidos | - | - | - | 243 | 243 |
| Total | 164.126 | 100.835 | 31.103 | 11.245 | 143.183 |

Del importe de los préstamos hipotecarios sobre existencias dispuestos al 30 de junio de 2016, 23.075 miles de euros corresponden a inmuebles pendientes de entrega y subrogación por parte de los compradores y 8.836 miles de euros a préstamos hipotecarios sobre solares.

Al 30 de junio de 2016 el importe de préstamos hipotecarios subrogables no dispuestos asciende a 20.672 miles de euros, de los cuales 9.403 miles de euros se corresponden con disposiciones pendientes por certificaciones de obra y 11.269 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 2016) y de mercado (al 31 de diciembre de 2015), ascienden a 61.780 y 119.854 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 2016 asciende a 10.900 miles de euros.

La deuda financiera se encuentra referenciada en su mayor parte a tipo de interés variable, si bien durante el primer semestre de 2016 se ha iniciado un proceso de novación de la financiación corporativa, financiación a largo plazo no vinculada a proyectos y garantizada con hipotecas sobre inversiones inmobiliarias, que continuará en el segundo semestre del ejercicio, y que ha permitido que 18.850 miles de euros se referencien a tipo fijo al 30 de junio de 2016.

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.

8. Instrumentos financieros derivados

En ejercicios anteriores la Sociedad ha mantenido contratos de instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio.

Al 30 de junio de 2016 no cuenta con contratos de instrumentos financieros.

9. Provisiones y pasivos contingentes

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

| | Miles de euros | | | | |
|------------------------------------------------------|----------------|------------|-----------------------|-------------------------|--------------|
| | 31.12.2015 | Dotaciones | Aplicaciones por pago | Aplicaciones por exceso | 30.06.2016 |
| Provisiones para riesgos y compromisos contingentes: | | | | | |
| Impuestos | 1.384 | | (149) | (2) | 1.233 |
| Responsabilidades | 2.217 | 135 | (233) | - | 2.119 |
| Provisiones | 3.601 | 135 | (382) | (2) | 3.352 |

Durante el primer semestre de 2016 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 2016 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 2016 es como sigue:

| | Miles de euros |
|----------------------------|----------------|
| Ventas de edificios | 4.218 |
| Arrendamiento de inmuebles | 4.675 |
| Construcción | 9.325 |
| Otros ingresos | 2.168 |
| Total | 20.386 |

Al 30 de junio de 2016 la Sociedad mantiene una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 17.340 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 5.699 miles de euros. Las cantidades entregadas por los clientes o registradas como deudores, a cuenta de las ventas (en contrato privado y reservas) mencionadas, ascienden a 4.410 miles de euros al 30 de junio de 2016, 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 2016 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

Según se indica en el Hecho relevante publicado por la Sociedad Dominante el 11 de abril de 2016 con registro de entrada nº237279 en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 9 de abril de 2016 aprobó la modificación de la política de remuneraciones de los consejeros para los ejercicios 2015, 2016 y 2017, en los términos que se describen en el citado Hecho relevante.

En el apartado 16 del capítulo IV. "Información Financiera Seleccionada" de este Informe Financiero Semestral se detallan las remuneraciones recibidas por los Administradores y por los Directivos.