

## **Inmobiliaria del Sur, S.A.**

Cuentas Anuales del ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2016 e Informe de  
Gestión, junto con el Informe de Auditoría  
Independiente

## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

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

### **Informe sobre las cuentas anuales**

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad Inmobiliaria del Sur, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

#### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales*

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Inmobiliaria del Sur, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

#### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

#### *Opinión*

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Inmobiliaria del Sur, S.A. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### *Párrafo de énfasis*

Llamamos la atención sobre el contenido de la nota 8, en la que se indica que Inmobiliaria del Sur, S.A. es la Sociedad Dominante de un Grupo de sociedades que presenta cuentas anuales consolidadas de forma separada de las cuentas anuales adjuntas, no recogiendo estas últimas el efecto que resultaría de aplicar criterios de consolidación. Con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera aceptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), en el que expresamos una opinión favorable. De acuerdo con las cuentas anuales consolidadas preparadas conforme a las NIIF-UE, el volumen total de activos y de ventas consolidadas asciende a 338 y 57 millones de euros, respectivamente, y los beneficios consolidados del ejercicio y el patrimonio neto atribuibles a los accionistas de la sociedad dominante ascienden a 3,9 y 80 millones de euros, respectivamente. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

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



Daniel Carrasco Pérez  
24 de febrero de 2017



DELOITTE, S.L.

Año 2017 Nº 07/17/00199  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

## Inmobiliaria del Sur, S.A.

El Consejo de Administración de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., en su sesión celebrada el día 24 de febrero de 2017, formula las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad referidos al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, todo ello recogido en el anverso de los folios de papel timbrado del Estado, numerados correlativamente del 3580781 al 3580910, todos inclusive, de la Serie OM clase 8ª, en cumplimiento de la legislación vigente.

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

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

Sevilla, a 24 de febrero de 2017

---

D. Ricardo Pumar López  
Presidente

---

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

---

D. Cayetano Benavent Blanquet  
Vocal

---

D. Andrés Claudio Fernández Romero  
Vocal

---

D. Augusto Sequeiros Pumar  
Vocal

---

D. Prudencio Hoyos-Limón Pumar  
Vocal

---

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

---

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

---

D. Jose Manuel Pumar López  
Vocal

---

D. Gregorio Arranz Pumar  
Vocal

---

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

---

D. Salvador Granell Balén  
Vocal

---

Bon Natura, S.A., representada por  
D. Luis Alarcón de Francisco  
Vocal

---

D. Jorge Segura Rodríguez  
Vocal

---

D. José Luis Galán González  
Vocal

---

D. Ricardo Astorga Morano  
Secretario no consejero

**INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.**

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>192.786</b>	<b>169.750</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>86.895</b>	<b>85.330</b>
Inmovilizado intangible	Nota 4-a	40	64	FONDOS PROPIOS-	Nota 11	86.772	85.210
Inmovilizado material	Nota 5	2.484	2.551	Capital		33.944	33.944
Terrenos y construcciones		2.308	2.346	Capital escriturado		33.944	33.944
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		176	205	Reservas		58.455	53.231
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>Nota 6</b>	<b>100.388</b>	<b>101.730</b>	Legal y estatutarias		29.340	29.340
Terrenos		32.128	32.084	Reserva de Capitalización IS 2015		136	-
Construcciones		68.260	69.646	Otras reservas		28.979	23.891
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>Nota 8-c</b>	<b>81.845</b>	<b>57.779</b>	<b>Acciones y participaciones en patrimonio propias</b>		<b>(8.283)</b>	<b>(8.293)</b>
Instrumentos de patrimonio		47.214	38.776	Resultado del ejercicio		3.505	7.346
Créditos a empresas	Nota 17	34.631	19.003	Dividendo a cuenta	Nota 9	(849)	(1.018)
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>Nota 8-a</b>	<b>981</b>	<b>1.035</b>	<b>SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS-</b>		<b>123</b>	<b>120</b>
Otros activos financieros	Nota 15	981	1.035	Subvenciones, donaciones y legados recibidos		123	120
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>Nota 14</b>	<b>7.048</b>	<b>6.591</b>				
Activos por impuesto diferido		7.048	6.591				
				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>108.425</b>	<b>116.463</b>
				Provisiones a largo plazo	Nota 12	2.773	3.601
				Otras provisiones		2.773	3.601
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>77.057</b>	<b>92.560</b>	<b>Deudas a largo plazo</b>	Nota 13	<b>102.237</b>	<b>103.873</b>
Existencias	Nota 10	51.548	56.540	Deudas con entidades de crédito		101.196	102.786
Comerciales		1.197	1.481	Otros pasivos financieros	Nota 15	1.041	1.087
Terrenos y Solares		13.193	19.557	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	Nota 17	-	5.484
Obra en curso de construcciones de ciclo largo		3.438	12.249	Pasivos por impuesto diferido	Nota 14	3.415	3.505
Obra en curso de construcciones de ciclo corto		11.922	6.814				
Edificios construidos		21.790	16.074				
Anticipos a proveedores		8	365	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>74.523</b>	<b>60.517</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>Nota 8-d</b>	<b>16.724</b>	<b>14.713</b>	Provisiones a corto plazo	Nota 16-d	16	12
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.289	1.629	<b>Deudas a corto plazo</b>	Nota 13	<b>47.606</b>	<b>42.514</b>
Clientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 17	9.272	10.360	Deudas con entidades de crédito largo plazo		27.894	29.619
Deudores varios		2.320	1.688	Deudas con entidades de crédito corto plazo		18.686	8.903
Personal		29	35	Otros pasivos financieros	Nota 8-c	1.026	3.992
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 14	2.814	1.001	<b>Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo</b>		<b>2.152</b>	-
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>Nota 17</b>	<b>239</b>	<b>131</b>	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		24.607	17.859
Créditos a empresas del grupo		239	131	Proveedores		7.205	6.524
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>Nota 8-b</b>	<b>776</b>	<b>126</b>	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 17	6.082	3.470
Instrumentos de patrimonio	Nota 9	772	122	Acreeedores varios		1.326	2.177
Otros activos financieros		4	295	Personal		462	450
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>333</b>	<b>295</b>	Pasivos por impuesto corriente	Nota 14	118	1.284
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		7.437	20.755	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 14	3.397	1.542
Tesorería		6.204	17.186	Anticipos de clientes	Nota 10	6.017	2.412
Otros activos líquidos equivalentes		1.233	3.569	<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>142</b>	<b>132</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>269.843</b>	<b>262.310</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>269.843</b>	<b>262.310</b>

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2016

**INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.**

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO**

**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>Nota 16-a</b>	<b>32.789</b>	<b>48.754</b>
Ventas		15.926	30.680
Prestación de servicios		16.863	18.074
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>		<b>(189)</b>	<b>361</b>
Variación de existencias producto terminado y en curso		(751)	648
Deterioros de producto terminado y en curso		562	(287)
<b>Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>		<b>1.065</b>	<b>1.111</b>
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>Nota 16-b</b>	<b>(17.742)</b>	<b>(33.841)</b>
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		3.149	(15.908)
Trabajos realizados por otras empresas		(20.891)	(18.820)
Otros aprovisionamientos	<b>Nota 16-d</b>	-	115
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		-	772
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>Nota 6</b>	<b>398</b>	<b>430</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		398	430
<b>Gastos de personal</b>	<b>Nota 16-c</b>	<b>(4.600)</b>	<b>(4.664)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(3.774)	(3.855)
Cargas sociales		(826)	(809)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(5.905)</b>	<b>(7.784)</b>
Servicios exteriores		(4.564)	(5.309)
Tributos		(1.436)	(2.078)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	<b>Nota 16-d</b>	(20)	(46)
Otros gastos de gestión corriente		115	(351)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Notas 4, 5 y 6</b>	<b>(2.152)</b>	<b>(2.129)</b>
<b>Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras</b>	<b>Nota 11</b>	<b>10</b>	<b>8</b>
<b>Excesos de provisiones</b>		-	170
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>Nota 6</b>	<b>2.419</b>	<b>11.349</b>
Resultados por enajenaciones y otros		2.419	11.349
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>6.093</b>	<b>13.765</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>Nota 16-e</b>	<b>374</b>	<b>439</b>
De participaciones en instrumentos de patrimonio		-	-
- En empresas del grupo y asociadas		-	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	-
- En empresas del grupo y asociadas	<b>Nota 17</b>	374	407
- En terceros		-	32
<b>Gastos financieros</b>	<b>Nota 16-e</b>	<b>(5.245)</b>	<b>(6.234)</b>
Por deudas con terceros		(5.245)	(6.234)
<b>Gastos financieros capitalizados</b>	<b>Notas 4, 10 y 16</b>	<b>1.037</b>	<b>562</b>
<b>Variación del valor razonable en instrumentos financieros</b>	<b>Nota 8</b>	<b>(556)</b>	<b>(45)</b>
Cartera de negociación y otros		(556)	(48)
Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta		-	3
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>Nota 8</b>	<b>2.782</b>	<b>701</b>
Deterioros y pérdidas		2.782	701
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.608)</b>	<b>(4.577)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>4.485</b>	<b>9.188</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>Nota 14</b>	(980)	(1.730)
Impuestos sobre beneficios por ajuste tipo impositivo	<b>Nota 14</b>	-	(112)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>3.505</b>	<b>7.346</b>
<b>OPERACIONES INTERRUPTIDAS</b>		-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>3.505</b>	<b>7.346</b>

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

**INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO**

**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>		<b>3.505</b>	<b>7.346</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por subvenciones, donaciones y legados recibidos		14	168
- Efecto impositivo		(4)	(42)
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>		<b>10</b>	<b>126</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por subvenciones, donaciones y legados recibidos		(10)	(8)
- Efecto impositivo		3	2
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>		<b>(7)</b>	<b>(6)</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>3.508</b>	<b>7.466</b>

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

**INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Miles de Euros)

	Capital	Reserva Legal	Reserva Estatutaria	Reservas Voluntarias	Acciones Propias	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Dividendos	Subvenciones donaciones y legados	TOTAL
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2014</b>	<b>33.944</b>	<b>6.789</b>	<b>22.200</b>	<b>22.368</b>	<b>(8.071)</b>	<b>3.513</b>	-	-	-	<b>80.743</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	7.346	-	-	120	7.466
Operaciones con accionistas	-	-	-	58	(222)	-	(1.018)	(1.697)	-	(2.879)
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(1.018)	(1.697)	-	(2.715)
- Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	-	58	(222)	-	-	-	-	(164)
Distribución del resultado del 2014	-	-	351	1.465	-	(3.513)	-	1.697	-	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015</b>	<b>33.944</b>	<b>6.789</b>	<b>22.551</b>	<b>23.891</b>	<b>(8.293)</b>	<b>7.346</b>	<b>(1.018)</b>	-	<b>120</b>	<b>85.330</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	3.505	-	-	3	3.508
Operaciones con accionistas	-	-	-	84	10	-	(849)	(2.206)	-	(2.961)
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(849)	(2.206)	-	(3.055)
- Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	-	84	10	-	-	-	-	94
Distribución del resultado del 2015	-	-	-	5.140	-	(7.346)	-	2.206	-	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016</b>	<b>33.944</b>	<b>6.789</b>	<b>22.551</b>	<b>29.115</b>	<b>(8.283)</b>	<b>3.505</b>	<b>(849)</b>	-	<b>123</b>	<b>86.895</b>

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

**INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO**

**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>(3.145)</b>	<b>7.888</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		4.485	9.188
Ajustes al resultado:		2.514	(3.501)
- Amortización del inmovilizado	Nota 4-a, 5 y 6	2.152	2.129
- Correcciones valorativas por deterioro	Nota 8, 10 y 16	(2.782)	(701)
- Variación de provisiones	Nota 12	-	(178)
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 6	(2.419)	(11.349)
- Ingresos financieros		(374)	(443)
- Gastos financieros		5.245	6.795
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Nota 8	556	48
- Participación del Consejo devengada durante el ejercicio en curso		136	198
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(2.106)</b>	<b>10.366</b>
- Existencias	Nota 10	(4.587)	8.610
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(2.102)	(6.353)
- Otros activos corrientes		(86)	213
- Acreedores y otras cuentas a pagar		8.486	6.576
- Otros pasivos corrientes		(2.989)	1.088
- Otros activos y pasivos no corrientes		(828)	232
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(8.038)</b>	<b>(8.165)</b>
- Pagos de intereses		(5.332)	(6.840)
- Cobros de intereses		294	365
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(2.954)	(1.676)
- Otros cobros (pagos)		(46)	(14)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(19.808)</b>	<b>7.286</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(22.961)</b>	<b>(5.901)</b>
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 8	(5.171)	(3.779)
- Inmovilizado intangible		(18)	(43)
- Inmovilizado material	Nota 5	-	-
- Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(652)	(1.218)
- Otros activos financieros		(17.120)	(861)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>3.153</b>	<b>13.187</b>
- Inversiones inmobiliarias	Nota 6	2.873	8.179
- Otros activos financieros		280	5.008
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>9.635</b>	<b>(6.573)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>-</b>	<b>(222)</b>
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 11	-	(222)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>11.758</b>	<b>(4.718)</b>
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 13	25.205	18.552
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 13	(13.447)	(23.270)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>(2.123)</b>	<b>(1.633)</b>
- Dividendos		(2.123)	(1.633)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>(13.318)</b>	<b>8.601</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		20.755	12.154
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		7.437	20.755

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

## **Inmobiliaria del Sur, S.A.**

Memoria del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2016

### **1. Actividad de la empresa**

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

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

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

Las actividades antes indicadas pueden ser desarrolladas total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo. En la actualidad la Sociedad realiza tanto directamente como a través de sociedades íntegramente participadas su actividad de alquiler de oficinas, locales comerciales y viviendas, así como la realización de promociones inmobiliarias en Andalucía y Madrid. Así mismo realiza parte de su actividad de promoción a través de sociedades asociadas. En la Nota 8 de esta Memoria se informa de las actividades que realizan las Sociedades filiales de Inmobiliaria del Sur, S.A.. El Grupo de sociedades de la cual es cabecera Inmobiliaria del Sur, S.A., y conforme a lo planificado en el Plan Estratégico 2016-2020 y autorizado por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 9 de abril de 2016, ha iniciado en el ejercicio 2016 el proceso de segregación de cada uno de los negocios del Grupo para que se desarrollen a través de sociedades diferentes aunque íntegramente participadas por la matriz (véase en Nota 8) a fin de conseguir los siguientes objetivos: (i) optimizar la gestión de los negocios (ii) conseguir una mejor asignación de los recursos (iii) mejorar la gestión de los riesgos y (iv) ayudar a un mejor comprensión del Grupo tanto para inversores como para acreedores.

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Inmobiliaria del Sur del ejercicio 2016 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 24 de febrero de 2017. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A. celebrada el 9 de abril de 2016 y depositadas en el Registro Mercantil de Sevilla (véase en Nota 8-c el efecto de la consolidación en ambos ejercicios).

## **2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales**

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

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

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

### ***b) Imagen fiel-***

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2015 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 9 de abril de 2016.

### ***c) Principios contables no obligatorios aplicados-***

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

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

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2016, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

**e) Comparación de la información-**

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2016 se presenta, a efectos comparativos con la información 2015.

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

**3. Distribución del resultado**

El Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado someter a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas la siguiente propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2016:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Resultado contable, antes de la participación del Consejo de Administración	4.622	9.386
Participación estatutaria del Consejo de Administración	(137)	(198)
Resultado antes de impuestos Beneficio (Perdidas)	4.485	9.188
Impuesto sobre sociedades	(980)	(1.842)
<b>Resultado contable después de impuestos</b>	<b>3.505</b>	<b>7.346</b>
A dividendos	1.867	2.206
A reserva de capitalización IS 2015 (art. 25 Ley 27/2014)	-	136
A reserva de capitalización IS 2016 (art. 25 Ley 27/2014)	522	-
A reservas voluntarias	1.116	5.004
<b>TOTAL</b>	<b>3.505</b>	<b>7.346</b>

La propuesta de dividendos supone un reparto de 0,11 euros por cada una de las 16.971.847 acciones en circulación.

Con fecha 29 de diciembre de 2016, el Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. ha aprobado la entrega de un dividendo a cuenta del ejercicio 2016 de 0,05 euros por acción, lo que ascendía a un total de 849 miles de euros. Dicho dividendo a cuenta ha sido pagado con fecha 16 de enero de 2017, por lo que si la Junta General Ordinaria de Accionistas del ejercicio 2017 aprueba esta propuesta de reparto de resultados, el dividendo complementario a pagar será de 0,06 euros por acción.

El estado de liquidez, basado en el cierre de 30 de noviembre de 2016, que sirvió de base a la decisión fue el siguiente (en miles de euros):

	2016
Saldos en cuentas de clientes	927
Saldo en cuentas de arrendatarios	535
Efectos a cobrar	1.069
Efectivo en caja	22
Efectivo en bancos	4.351
Otros medios líquidos en bancos	1.239
Disponible en cuentas de crédito	2.725
	<b>10.868</b>

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 9 de abril de 2016 aprobó la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2015 que supuso un reparto de dividendos de 0,13 euros por acción.

De acuerdo con la legislación vigente, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio si el valor del patrimonio neto contable no es, o no resulta ser a consecuencia del reparto, inferior al capital social. Por otra parte, hasta que la partida de gastos de investigación y desarrollo no haya sido totalmente amortizada está prohibida la distribución de dividendos, a menos que el importe de las reservas disponibles sea, como mínimo, igual al importe de los saldos no amortizados.

#### **4. Normas de valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales de los ejercicios 2016 y 2015, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad han sido las siguientes:

##### **a) Inmovilizado intangible-**

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil. Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años.

- Aplicaciones informáticas:

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas

y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 3 años.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2016 y 2015 por el concepto de amortización del inmovilizado intangible ha ascendido a 30 y 35 miles de euros, respectivamente.

#### Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias

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

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleje las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

En el caso concreto de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se ha calculado en base a valoración realizada por un tercero independiente (véase Nota 6).

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

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

#### **b) Inmovilizado material-**

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

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

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

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

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

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

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2016 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 81 miles de euros (94 miles de euros en el ejercicio 2015).

#### **c) Inversiones inmobiliarias-**

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance adjunto recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

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

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2016 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 2.041 miles de euros (2.000 miles de euros en el ejercicio 2015).

#### **d) Arrendamientos-**

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

### Arrendamiento operativo

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

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

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

### **e) Instrumentos financieros-**

#### Activos financieros

##### *Clasificación-*

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

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

##### *Valoración inicial -*

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

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

##### *Valoración posterior -*

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

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

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

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de ciertas sociedades. Las cuentas anuales adjuntas, por ser las individuales de la Sociedad, no se presentan en bases consolidadas con las de aquellas empresas del Grupo en las que se posee participación mayoritaria. Véase en Nota 8, un resumen de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016, que se han preparado de acuerdo con lo requerido por la normativa en vigor, según se indica a continuación:

De acuerdo con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2005, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que hayan sido convalidadas por la Unión Europea. Conforme a la aplicación de este Reglamento, el Grupo viene obligado a presentar sus cuentas consolidadas del ejercicio 2016 de acuerdo con las NIIF convalidadas por la Unión Europea. En nuestro país, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa, ha sido asimismo regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social (BOE de 31 de diciembre).

Las cuentas anuales consolidadas de Grupo Inmobiliaria del Sur, del que Inmobiliaria del Sur, S.A. es Sociedad Dominante, fueron formuladas por primera vez en el ejercicio 2005 de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y los criterios de valoración de aplicación obligatoria.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas el Grupo del ejercicio 2016 (NIIF) difieren de los utilizados por las entidades integradas en el mismo (normativa local), en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para adecuar los principios locales a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea.

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

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

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

### Pasivos financieros-

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

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

### Instrumentos de patrimonio-

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

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

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

### **f) Existencias-**

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

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

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

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

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

#### **g) Impuestos sobre beneficios-**

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

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

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

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

#### **h) Ingresos y gastos-**

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

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

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

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y

dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**i) Costes por intereses-**

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

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

El importe capitalizado en existencias por intereses financieros en el ejercicio 2016 ha sido de 1.037 miles de euros (562 miles de euros en 2015).

**j) Periodificaciones a corto plazo-**

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

**k) Provisiones y contingencias-**

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

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

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

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

#### ***l) Subvenciones, donaciones y legados-***

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados recibidos la Sociedad sigue los criterios siguientes:

1. Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: Se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro, con excepción de las recibidas de socios o propietarios que se registran directamente en los fondos propios y no constituyen ingreso alguno.
2. Subvenciones de carácter reintegrables: Mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.
3. Subvenciones de explotación: Se abonan a resultados en el momento en que se conceden excepto si se destinan a financiar el déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputarán a dichos ejercicios. Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realizará a medida que se devenguen los gastos financiados.

#### ***m) Retribución del Consejo de Administración-***

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

#### ***n) Pagos basados en acciones-***

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

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

El Consejo de Administración en su reunión de fecha 24 de noviembre de 2016 ha aprobado un Plan de Retribución de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones de la Sociedad. El Plan se ha concedido a determinados directivos del Grupo y al Presidente del Consejo de Administración y primer

ejecutivo. El plan de Retribución está condicionado a la consecución de determinados objetivos establecidos en el Plan Estratégico del Grupo 2016-2020 y determinados objetivos personales relacionados con el Plan Estratégico. No obstante lo anterior, la condición de beneficiario del Presidente del Consejo de Administración, se encuentra sometida a la condición suspensiva de que, la Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su próxima sesión, acuerde, por un lado, la modificación de la política de remuneraciones de los consejeros para el período 2015-2017, y, por otro lado, la correspondiente modificación estatutaria.

El objeto del Plan de Retribución consiste en la entrega de un número máximo de 99.029 acciones de la Sociedad, que valoradas al valor razonable de la fecha de concesión (8,20 euros/acción) supone el compromiso de una retribución máxima equivalente a un importe total de 812.038 euros.

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

1. Que el beneficiario permanezca, de forma ininterrumpida, en la plantilla de la Sociedad o de otra entidad perteneciente al Grupo Inmobiliaria del Sur, desde el día de la concesión del Plan de Retribución hasta el 28 de febrero de 2021.
2. Que el Grupo Inmobiliaria del Sur obtenga unos resultados consolidados, acumulados de los ejercicios 2016-2020, ambos inclusive, superiores a un determinado porcentaje o umbral de los previstos en el Plan Estratégico 2016-2020.
3. Que el beneficiario cumpla con sus objetivos individuales o personales, fijados para el mismo en el Plan Estratégico 2016-2020, en razón de su concreta área o ámbito de actividad dentro del Grupo Inmobiliaria del Sur.

Parte de los directivos incluidos en el Plan de retribución pertenecen a empresas del Grupo. El Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. ha decidido que no habrá contraprestación por parte de las sociedades filiales afectadas a la Sociedad (véase Nota 16-e).

#### **o) Transacciones con vinculadas-**

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

## 5. Inmovilizado material

El movimiento habido durante los ejercicios 2016 y 2015 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

### Ejercicio 2016-

	Miles de euros				
	Saldo al 31-12-15	Entradas o Dotaciones	Trasposos	Salidas, Bajas o Reducciones	Saldo al 31-12-16
<b>Coste:</b>					
Solares					
De uso propio	738	-	-	-	738
Construcciones					
Para uso propio	1.949	-	-	-	1.949
Instalaciones técnicas y maquinaria	1.130	-	-	-	1.130
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	410	-	(42)	-	368
Equipo para procesos de información	150	14	10	(142)	32
Otro inmovilizado	-	-	32	-	32
<b>Total coste</b>	<b>4.377</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>(142)</b>	<b>4.249</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Inmuebles para uso propio	(341)	(38)	-	-	(379)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(971)	(25)	-	-	(996)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(369)	(12)	32	-	(349)
Equipo para procesos de información	(145)	(6)	-	142	(9)
Otro inmovilizado	-	-	(32)	-	(32)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(1.826)</b>	<b>(81)</b>	<b>-</b>	<b>142</b>	<b>(1.765)</b>
<b>Total coste neto</b>	<b>2.551</b>	<b>(67)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.484</b>

**Ejercicio 2015-**

	Miles de euros				
	Saldo al 31-12-14	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Salidas, Bajas o Reducciones	Saldo al 31-12-15
<b>Coste:</b>					
Solares					
De uso propio	738	-	-	-	738
Construcciones					
Para uso propio	1.949	-	-	-	1.949
Instalaciones técnicas y maquinaria	1.151	-	-	(21)	1.130
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	402	8	-	-	410
Otro inmovilizado	137	13	-	-	150
<b>Total coste</b>	<b>4.377</b>	<b>21</b>	<b>-</b>	<b>(21)</b>	<b>4.377</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Inmuebles para uso propio	(302)	(39)	-	-	(341)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(948)	(30)	-	7	(971)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(351)	(18)	-	-	(369)
Otro inmovilizado	(138)	(7)	-	-	(145)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(1.739)</b>	<b>(94)</b>	<b>-</b>	<b>7</b>	<b>(1.826)</b>
<b>Total coste neto</b>	<b>2.638</b>	<b>(73)</b>	<b>-</b>	<b>(14)</b>	<b>2.551</b>

El valor razonable al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 del epígrafe “Solares y Construcciones de uso propio”, cuyo valor neto contable asciende a 2.308 y 2.346 miles de euros, respectivamente, asciende a 4.565 y 4.181 miles de euros, respectivamente.

Los valores razonables antes indicados se basan en los informes de valoración realizados al 31 de diciembre de 2016 por la compañía CBRE Valuation Advisory, S.A. y al 31 de diciembre de 2015 por la compañía EUROVALORACIONES, S.A., tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, e inscritas en el registro del Banco de España con los números 4.630 y 4.388, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se encontraban totalmente amortizados elementos de inmovilizado material cuyo valor de coste ascendía a la citada fecha a los siguientes importes:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Instalaciones técnicas y maquinaria	837	798
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	190	181
Equipos para proceso información	7	149
Otro inmovilizado	32	32
<b>Total</b>	<b>1.066</b>	<b>1.160</b>

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

Al 31 de diciembre de 2016 no existían compromisos de compra de inmovilizaciones materiales.

Al 31 de diciembre de 2016 no existían elementos de inmovilizado material afectos a garantías.

## **6. Inversiones inmobiliarias**

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

### **Ejercicio 2016-**

	Miles de euros					
	Saldo al 31-12-15	Entradas o dotaciones	Trasposos desde existencias (Nota 10)	Trasposos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-12-16
<b>Coste</b>						
Suelo	32.084	-	113	-	(69)	32.128
Construcción	93.053	631	323	-	(491)	93.516
Amortización acumulada	(23.407)	(2.041)	-	-	217	(25.231)
Deterioro	-	-	(25)	-	-	(25)
<b>Total coste neto</b>	<b>101.730</b>	<b>(1.410)</b>	<b>411</b>	<b>-</b>	<b>(343)</b>	<b>100.388</b>

### **Ejercicio 2015-**

	Miles de euros					
	Saldo al 31-12-14	Entradas o dotaciones	Trasposos desde existencias (Nota 10)	Trasposos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-12-15
<b>Coste</b>						
Suelo	32.979	-	-	-	(895)	32.084
Construcción	95.283	1.169	-	-	(3.399)	93.053
Amortización acumulada	(22.874)	(2.000)	-	-	1.467	(23.407)
<b>Total coste neto</b>	<b>105.388</b>	<b>(831)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.827)</b>	<b>101.730</b>

Los beneficios obtenidos por la Sociedad por la venta de inversiones inmobiliarias han ascendido a 2.419 miles de euros en el ejercicio 2016 registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 adjunto de se corresponden con la venta de oficinas y locales comerciales en la Avenida República Argentina, en Sevilla y un local en la Urbanización Altos de Castilla, en Castilleja de la Cuesta.

Los beneficios obtenidos por la Sociedad por las aportaciones no dinerarias a los fondos propios de la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L., así como por la venta de inversiones inmobiliarias a terceros, ascendieron a 11.349 miles de euros en el ejercicio 2015 que fueron registrados en el epígrafe "Deterioro y resultado por

enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2015 y se correspondieron con locales comerciales, oficinas y garajes en la Avenida República Argentina, C/ Adriano y Edificio Nobel de la Avenida Ramón y Cajal, todos en Sevilla.

Los ingresos por alquileres derivados de rentas procedentes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad han ascendido en el ejercicio 2016 a 8.650 miles de euros y a 10.066 miles de euros en el ejercicio 2015 (véase Nota 16-a). Los gastos relacionados con los inmuebles en arrendamiento, incluyendo las amortizaciones, han ascendido en el ejercicio 2016 a 5.630 miles de euros y 5.530 miles de euros en el ejercicio 2015. Adicionalmente a los ingresos derivados de rentas (registrados en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios”), la Sociedad ha registrado en el epígrafe “Otros ingresos de explotación” importes por 398 y 355 miles de euros en los ejercicios 2016 y 2015, respectivamente, en concepto de repercusión a arrendatarios de gastos soportados por la Sociedad.

La situación, al cierre del ejercicio 2016, de los inmuebles para arrendamientos es la siguiente:

Edificios no comerciales	Nº de fincas	Fincas Alquiladas	Pendientes de alquiler
Viviendas	5	5	-
Plazas de garaje	2.324	2.280	44

Edificios comerciales	M <sup>2</sup> Totales	M <sup>2</sup> Alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas	74.477	40.650	33.827
Locales	20.315	18.780	1.535
Archivos	4.032	1.533	2.499
	<b>98.824</b>	<b>60.963</b>	<b>37.861</b>

La situación, al cierre del ejercicio 2015, de los inmuebles para arrendamientos era la siguiente:

Edificios no comerciales	Nº de fincas	Fincas Alquiladas	Pendientes de alquiler
Viviendas	5	5	-
Plazas de garaje	2.324	2.318	6

Edificios comerciales	M <sup>2</sup> Totales	M <sup>2</sup> Alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas	74.704	52.052	22.652
Locales	20.935	14.963	5.972
Archivos	4.032	3.494	538
	<b>99.671</b>	<b>70.509</b>	<b>29.162</b>

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

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no tiene compromisos de inversión en relación al epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" en nuevos activos y tiene compromisos para la adecuación de los activos existentes por importes no significativos.

Las inversiones más significativas incluidas en este epígrafe del balance adjunto son las siguientes:

- Edificio Buenos Aires (Avda. República Argentina 21-23-25, Sevilla)
- Edificio Insur (Avda. Diego Martínez Barrio, Sevilla)
- Edificio Centro Comercial El Mirador (Avda. Kansas City, Sevilla)
- Edificio Suecia (Parque Tecnológico Isla de la Cartuja, Sevilla)
- Edificio Insur Huelva (Pescaderías, Huelva)
- Edificio Insur Cartuja (Parque Tecnológico Isla de la Cartuja, Sevilla)
- Edificio Menara. (Avda. de la Buhaira, Sevilla)
- Edificio Insur Capitolio. (Avda. San Francisco Javier, Sevilla)

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

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

La cobertura de seguros contratada por la Sociedad en relación con sus inversiones inmobiliarias es suficiente al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Al cierre del ejercicio 2016 y 2015, la Sociedad tiene en uso inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas por valor de 21 miles de euros.

La actualización de balances llevada a cabo en 1996, supuso un incremento neto del valor del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias a aquella fecha de 6.875 miles de euros, de los que 5.452 y 5.554 miles de euros corresponden con elementos registrados a la fecha actual en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente. Como consecuencia de este incremento de valor de las inversiones inmobiliarias, la dotación a la amortización, en los ejercicios 2016 y 2015, se ha visto incrementada en 130 y 118 miles de euros, respectivamente. En esta misma cantidad, aproximadamente, se verá incrementada la dotación a la amortización en 2017.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, calculado en función de las valoraciones realizadas en dichas fechas por las compañías CBRE Valuation Advisory, S.A. y EUROVALORACIONES, S.A., respectivamente, tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 265.200 y 270.356 miles de euros, respectivamente.

La metodología empleada por los respectivos tasadores expertos independientes para obtener el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido diferente para los ejercicios 2016 y 2015. En el ejercicio 2016 la metodología empleada ha sido acorde con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of

Chartered Surveyors (RICS) de enero de 2014 “Red Book” y en el ejercicio 2015 se utilizó la metodología contenida en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre “Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras”.

El método de valoración empleado para el ejercicio 2016 es el de descuento de flujos de caja que se basa en la proyección de los ingresos netos que generará la propiedad durante un determinado periodo de tiempo, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho periodo. Las variables clave del método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los ingresos netos, la aproximación al valor residual y la tasa interna de rentabilidad utilizada para descontar los flujos de caja. El periodo utilizado para descontar los flujos ha sido de 10 años y la tasa de descuento utilizada refleja el riesgo inherente de cada activo en función de su ubicación, grado de ocupación y competencia directa. El informe emitido por los tasadores no incluye advertencias significativas que afecten a la valoración ni limitaciones al alcance de su trabajo.

En el ejercicio 2015, la determinación del valor razonable se realizó sobre evidencias obtenidas del mercado, y para ello los tasadores emplearon tanto el método de comparación como el de actualización de rentas. En este sentido la Sociedad, tomó como valor razonable el de comparación, al existir un mercado activo para inmuebles de distinta naturaleza, condiciones o localización (o sujetas a contratos de arrendamiento con características diferentes), y ajustado para reflejar dichas diferencias. No obstante, no existía una diferencia significativa de valor entre el método por comparación y el de actualización de rentas. La Sociedad entendía que con este método se obtenía una estimación más fiable del valor razonable de sus inversiones inmobiliarias. El informe emitido por los tasadores no incluía advertencias significativas que afectasen a la valoración ni limitaciones al alcance de su trabajo.

Al 31 de diciembre de 2016 el coste neto de las inversiones inmobiliarias que están afectas a garantías asciende a 61.928 miles de euros y su valor de mercado asciende a 185.660 miles de euros (lo que supone el 70% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias y 68,8% del valor de mercado adicionando los activos de uso propio), siendo el coste amortizado de los préstamos garantizados con estos activos de 104.958 miles de euros (véase Nota 13). Del importe mencionado anteriormente de 185.660 miles de euros, un importe de 8.870 miles de euros garantizan operaciones financieras de las sociedades dependientes participadas al 100%, en las que la sociedad es hipotecante no deudor.

## **7. Arrendamientos**

Al cierre del ejercicio 2016 y 2015 la Sociedad tiene contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

<b>Arrendamientos operativos Cuotas mínimas</b>	<b>Miles de euros</b>	
	<b>Valor nominal</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Menos de un año	7.470	8.010
Entre uno y cinco años	15.295	17.142
Más de cinco años	8.700	12.405
<b>Total</b>	<b>31.465</b>	<b>37.557</b>

En su posición de arrendador, la Sociedad dispone de diversos contratos de arrendamiento operativo con sociedades mercantiles, así como entidades públicas, de aproximadamente 60.950 metros cuadrados, en edificios de oficinas, locales y archivos ubicados fundamentalmente en Andalucía, cuyo coste contable se encuentra registrado en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del balance adjunto. Dichos contratos tienen mayoritariamente un plazo de vencimiento superior a 1 año y el ingreso devengado en concepto de arrendamiento en el ejercicio

2016, asciende a 8.650 miles de euros (véase Nota 16-a), registrado en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

### **a) Inversiones financieras a largo plazo-**

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
<b>Préstamos y partidas a cobrar</b>	-	-	981	981
<b>Total</b>	-	-	<b>981</b>	<b>981</b>

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” al 31 de diciembre de 2015 era el siguiente:

	Miles de Euros			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
<b>Préstamos y partidas a cobrar</b>	-	-	1.035	1.035
<b>Total</b>	-	-	<b>1.035</b>	<b>1.035</b>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad no tiene registradas correcciones por deterioro de valor en sus instrumentos financieros a largo plazo.

El importe registrado en el epígrafe “Créditos, derivados y otros” en el ejercicio 2016 se corresponde con las fianzas constituidas ante diferentes organismos públicos con vencimiento a largo.

### **b) Inversiones financieras a corto plazo-**

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a corto plazo” al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
<b>Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias</b>				
- Mantenidos para negociar	772	-	-	772
<b>Préstamos y partidas a cobrar</b>	-	-	4	4
<b>Total</b>	<b>772</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>776</b>

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al 31 de diciembre de 2015 era el siguiente:

	Miles de Euros			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
<b>Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias</b>				
- Mantenidos para negociar	122	-	-	122
<b>Préstamos y partidas a cobrar</b>	-	-	4	4
<b>Total</b>	<b>122</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>126</b>

Se consideran activos mantenidos para negociar las inversiones en valores representativos del capital de entidades cotizadas que ofrecen a la Sociedad la oportunidad de obtener rentabilidades en forma de ingresos por dividendos y/o ganancias procedentes de su eventual realización y que se encuentran valorados a su valor razonable por importe de 772 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 (122 miles de euros en 2015), lo que ha supuesto el registro de un deterioro por importe de 556 miles de euros con cargo al epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 adjunta.

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

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2016 en las diversas cuentas de "Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo", han sido los siguientes:

	Miles de Euros				
	Saldo a 31-12-15	Aumentos o Dotaciones	Salidas o Reducciones	Trasposos	Saldo a 31-12-16
Inmovilizaciones financieras- Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	55.139	(a) 28.395	(b) (27.005)	-	56.529
Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 17)	19.003	16.643	(1.015)	-	34.631
Deterioros	(16.363)	(1.230)	(d) 8.654	(c) (376)	(9.315)
	<b>57.779</b>	<b>42.958</b>	<b>(18.516)</b>	<b>(376)</b>	<b>81.845</b>

- (a) Este saldo se corresponde principalmente con el incremento de la inversión en la sociedad del Grupo Insur Promoción Integral, S.L.U. (anteriormente denominada IDS Residencial, S.L.U.) tras la suscripción de la ampliación de capital social por el valor neto contable de los activos no monetarios entregados como contraprestación por importe de 30.944 miles de euros, neto de la deuda asociada a dichos activos por importe de 5.203 miles de euros, resultando una aportación de 25.741 miles de euros. Adicionalmente el saldo incluye el incremento en las inversiones de las sociedades del Grupo Insur Promoción Integral, S.L.U. (anteriormente denominada IDS Residencial, S.L.U.) tras la operación de fusión por absorción de ésta a las sociedades Bellasur Patrimonial, S.L.U. y Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U. por importe de 203 miles de euros, las aportaciones de socios realizadas a la sociedad IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. por importe de 600 y 850 miles de euros, la constitución de la sociedad IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. por importe de 1.000 miles de euros así como el incremento de la inversión por la aportación de socios de 1 miles de euros correspondiente al pago basado en acciones a un directivo de esta sociedad del grupo (véase Nota 16-e).
- (b) Este saldo se corresponde principalmente con el retiro de las participaciones aportadas para la suscripción de la ampliación de capital de la sociedad Insur Promoción Integral, S.L.U. (anteriormente denominada IDS Residencial, S.L.U.) por un importe total de 26.802 miles de euros correspondientes al coste de dichas participaciones y el importe restante se corresponde con la baja de las participaciones en las sociedades absorbidas Bellasur Patrimonial, S.L.U. y Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U. por importe de 203 miles de euros.
- (c) En el ejercicio 2016, se ha traspasado la provisión por responsabilidades al deterioro de participaciones de empresas de grupo, multigrupo y asociadas y de créditos concedidos a empresas de grupo, multigrupo y asociadas por importe de 376 miles de euros.
- (d) Este saldo se corresponde principalmente con el retiro de los deterioros asociados a las participaciones aportadas para la suscripción de la ampliación de capital de la sociedad Insur Promoción Integral, S.L.U. (anteriormente denominada IDS Residencial, S.L.U.) por un importe total de 4.570 miles de euros correspondientes al deterioro de dichas participaciones las cuales no han supuesto registro de resultado contable alguno. Por otro lado, el importe restante incluye principalmente las reversiones de deterioro en las sociedades Hacienda La Cartuja, S.L.U. por importe de 1.066 miles de euros e Insur Promoción Integral, S.L.U. (anteriormente denominada IDS Residencial, S.L.U.) por importe de 3.018 miles de euros, las cuales han sido registradas en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, el cual incluye además una dotación a las provisiones por responsabilidades por importe de 73 miles de euros (véase nota 12).

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2015 en las diversas cuentas de "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo", fueron los siguientes:

	Miles de Euros				
	Saldo a 31-12-14	Aumentos o Dotaciones	Salidas o Reducciones	Trasposos	Saldo a 31-12-15
Inmovilizaciones financieras- Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	37.227	17.912	-	-	55.139
Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 17)	22.916	6.231	(10.144)	-	19.003
Deterioros	(17.140)	(858)	1.635	-	(16.363)
	<b>43.003</b>	<b>23.285</b>	<b>(8.509)</b>	-	<b>57.779</b>

El detalle del saldo de "Participaciones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas" a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Participaciones en empresas del Grupo-		
Parking Insur, S.A.U.	62	62
Inversiones Sevillanas, S.A.U.	240	240
Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U. (1)	-	3
Coopinsur, S.A.U.	62	62
Cominsur, S.A.U.	62	62
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	20	20
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. (5)	1.720	270
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	20	20
Bellasur Patrimonial, S.L.U. (1)	-	200
Insur Promoción Integral, S.L.U. (2) y (3)	34.047	8.103
Hacienda La Cartuja, S.L.U. (3)	19.295	19.295
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. (4)	1.001	-
Participaciones en empresas multigrupo-		
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	-	11.412
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	-	6.250
IDS Palmera Residencial, S.A.	-	3.500
Participaciones en empresas asociadas-		
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	-	5.040
Urbanismo Concertado, S.A.	-	600
<b>Total coste</b>	<b>56.529</b>	<b>55.139</b>
<b>Deterioros</b>	<b>(9.315)</b>	<b>(16.363)</b>
<b>Coste neto</b>	<b>47.214</b>	<b>38.776</b>

- (1) Con fecha 13 de diciembre de 2016 la sociedad Insur Promoción Integral, S.L.U. (anteriormente denominada IDS Residencial, S.L.U.) absorbió a las sociedades Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U. y Bellasur Patrimonial, S.L.U..
- (2) La Sociedad en el ejercicio 2016 ha modificado su denominación social, anteriormente IDS Residencial, S.L.U.
- (3) Ambas sociedades han modificado su forma jurídica durante el ejercicio 2016, transformándose en sociedades limitadas.
- (4) Con fecha 3 de mayo de 2016, Inmobiliaria del Sur, S.A. ha constituido la sociedad denominada IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U., con el objeto de concentrar en ella la rama de construcción del Grupo. La sociedad ha sido constituida con un capital compuesto por 10.000 acciones de 100 euros de valor nominal cada una, las cuales han sido totalmente suscritas y desembolsadas por Inmobiliaria del Sur, S.A..

- (5) El Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. celebrado el 26 de febrero de 2016 acordó una aportación de socios a esta sociedad por importe de 600 miles de euros. Adicionalmente, con fecha 29 de diciembre de 2016, el Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. ha acordado nuevamente una aportación de socios a esta sociedad por importe de 850 miles de euros. La sociedad tenía dotada una provisión de responsabilidad por la posible no recuperación total del crédito que tiene concedido a esta sociedad al cierre del ejercicio 2015 (véase Nota 12 y 17).

Con fecha 29 de diciembre de 2016, la sociedad Insur Promoción Integral, S.L.U. (anteriormente denominada IDS Residencial, S.L.U.) íntegramente participada por la Sociedad, ha realizado una ampliación de capital social por importe de 13.743 miles de euros, con una prima de emisión por importe de 13.743 miles de euros, la cual ha sido íntegramente suscrita por la Sociedad mediante aportaciones no dinerarias consistentes en las participaciones mantenidas por la Sociedad en otras sociedades, en las que ostentaba una participación igual o inferior al 50%, y cuatro solares de acuerdo con el siguiente detalle:

	Miles de Euros			
	Valor neto contable	Valor razonable	Deuda asociada	Valor aportación
Participación IDS Palmera Residencial, S.A.	3.477	3.477	-	3.477
Participación IDS Residencial Los Monteros, S.A.	6.070	6.070	-	6.070
Participación Desarrollo Metropolitanos del Sur, S.L.	11.053	11.053	-	11.053
Participación Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	1.032	1.032	-	1.032
Participación Urbanismo Concertado, S.A.	600	1.229	-	1.229
Terreno R-1 Consesa (Sevilla)	6.009	6.009	3.850	2.159
Terreno R-5 Consesa (Sevilla)	561	561	-	561
Terreno Ferrocarriles (Jerez de la Frontera, Cádiz)	1.546	1.546	465	1.081
Terreno El Valle (Castilleja de la Cuesta, Sevilla)	596	1.712	888	824
	<b>30.944</b>	<b>32.689</b>	<b>5.203</b>	<b>27.486</b>

De acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, las aportaciones realizadas han sido registradas por la Sociedad como un incremento de su inversión en Insur Promoción Integral, S.L.U. (anteriormente denominada IDS Residencial, S.L.U.) por un importe equivalente al valor neto contable de los activos no monetarios entregados como contraprestación (25.741 miles de euros), sin registrar resultado contable alguno en la operación.

Por el contrario, e igualmente de acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, Insur Promoción Integral, S.L.U. (anteriormente denominada IDS Residencial, S.L.U.), como sociedad receptora de la aportación, ha registrado los activos no monetarios recibidos a valor razonable por importe de 32.689 miles de euros, junto a la deuda asociada por importe de 5.203 miles de euros, resultando una aportación por importe de 27.486 miles de euros, el cual ha sido determinado por los Administradores de la Sociedad en base a un análisis pormenorizado de cada uno de los activos aportados, por lo que el patrimonio neto de esta sociedad participada refleja un incremento de 1.745 miles de euros con respecto al valor neto contable de los activos no monetarios aportados por Inmobiliaria del Sur, S.A..

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2016 y 2015 es la siguiente:

#### ***Ejercicio 2016-***

#### ***Empresas del Grupo***

Denominación/Razón Social/Actividad	% participación		Miles de euros								
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado
Parking Insur, S.A.U. (*) c/Ángel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Parkings públicos	100%	-	62	101	87	241	390	-	62	-	-
Inversiones Sevillanas, S.A.U. (*) c/Ángel Gelán, 2 Sevilla Explotación de locales comerciales	100%	-	240	(2)	(2)	9	247	-	240	-	-
Coopinsur, S.A.U. (*) c/Ángel Gelán, 2 Sevilla Const. de Viviendas en Reg. de cooperativa	100%	-	62	-	5	279	346	-	62	-	-
Cominsur, S.A.U. (*) (1) c/Ángel Gelán, 2 Sevilla Prom., Const. y Venta. Agente Urbanizador	100%	-	62	2	(72)	(2.274)	(2.284)	-	62	-	(62)
Hacienda la. Cartuja, S.A.U. (*) (2) c/Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	9.742	2.079	1.052	98	10.892	-	19.295	1.066	(6.312)
Insur Promoción Integral S.A.U. (*) c/Ángel Gelán, 2 Sevilla ) Promoción, Construcción y Venta	100%	-	15.881	5.370	2.853	15.348	34.082	-	34.047	3.018	(1.431)
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. (*) (3) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	(1.042)	(864)	1.054	210	-	1.720	(864)	(1.510)
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	138	38	101	159	-	20	-	-
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	300	145	182	347	-	20	-	-
IDS Construcción y Desarrollo, S.A.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Construcción	100%	-	1.000	61	31	(2)	1.029	-	1.001	-	-
<b>Total</b>									<b>56.529</b>	<b>3.220</b>	<b>(9.315)</b>

(\*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2016.

- (1) Inmobiliaria del Sur, S.A., le tiene concedido un préstamo participativo por importe de 6.000 miles de euros. La sociedad tiene dotada una provisión de responsabilidad por la posible no recuperación total de los créditos que tiene concedidos a esta sociedad. En el cálculo de esta provisión se han tenido en cuenta las plusvalías que esta sociedad tiene en las acciones que titula de Inmobiliaria del Sur S.A. (véase Notas 11, 12 y 17).
- (2) La diferencia entre el valor neto contable de la participación y el patrimonio neto de la sociedad se corresponde con las plusvalías existentes al cierre del ejercicio 2016.
- (3) El Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. celebrado el 26 de febrero de 2016 acordó una aportación de socios a esta sociedad por importe de 600 miles de euros. Adicionalmente, con fecha 29 de diciembre de 2016, el Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. ha acordado nuevamente una aportación de socios a esta sociedad por importe de 850 miles de euros. La sociedad tenía dotada al cierre de 2015 una provisión de responsabilidad por la posible no recuperación total del crédito que tiene concedido a esta sociedad (véase Nota 12 y 17).

**Empresas asociadas y Multigrupo**

Denominación/Razón Social/Actividad	% participación		Miles de euros								
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	30%	3.125	752	397	223	3.745	-	1.032	-	-
Urbanismo Concertado, S.A. (*) (2) Avda. San Fco. Javier, 24 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	9,09%	6.600	-217	-1.655	12.218	10.563	-	1.229	(56)	(56)
IDS Palmera Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	7.000	571	-94	-28	6.878	-	3.477	(38)	(38)
IDS Residencial Los Monteros, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	7.835	-144	-127	4.555	12.263	-	6.070	-	-
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	5.706	398	-471	16.916	22.151	-	11.053	-	-
IDS Madrid Manzanares, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	-	50%	9.600	(19)	(30)	6.397	11.967	-	8.000	(17)	(17)

(\*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2016.

**Ejercicio 2015-**

Denominación/Razón Social/Actividad	% participación		Miles de euros								
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado
Parking Insur, S.A.U. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Parkings públicos	100%	-	62	122	85	155	302	-	62	-	-
Inversiones Sevillanas, S.A.U (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Explotación de locales comerciales	100%	-	240	-	-	9	249	-	240	-	-
Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	3	24	14	21	38	-	3	-	-
Coopinsur, S.A.U. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Const. de Viviendas en Reg. de cooperativa	100%	-	62	-	3	276	341	-	62	-	-
Cominsur, S.A.U. (*) (1) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Prom., Const. y Venta. Agente Urbanizador	100%	-	62	548	303	(2.577)	(2.212)	-	62	-	(62)
Hacienda la. Cartuja, S.A.U. (*) (2) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	9.742	491	(53)	150	9.839	-	19.295	(273)	(7.378)
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	30%	-	3.125	697	(83)	306	3.348	-	5.040	(57)	(4.036)
IDS Residencial S.A.U. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla ) Promoción, Construcción y Venta	100%	-	2.138	2.468	1.503	(6)	3.635	-	8.103	1.521	(4.450)
Urbanismo Concertado, S.A. (*) (3) Avda. San Fco. Javier, 24 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	9,09%	-	6.600	95	(730)	6.348	12.218	-	600	-	-
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	(789)	(678)	282	(376)	-	270	(270)	(270)
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	140	27	75	122	-	20	-	-
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	302	128	55	203	-	20	-	-
Bellasur Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	200	281	172	(23)	349	-	200	23	-
IDS Palmera Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	50%	-	7.000	(14)	(10)	(16)	6.974	-	3.500	(13)	(13)
IDS Residencial Los Monteros, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	50%	-	7.835	(116)	(103)	4.662	12.394	-	6.250	(53)	(53)
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	50%	-	5.706	(5)	(194)	17.110	22.622	-	11.412	(101)	(101)
<b>Total</b>									<b>55.139</b>	<b>777</b>	<b>(16.363)</b>

(\*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2015.

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

(2) La diferencia entre el valor neto contable de la participación y el patrimonio neto de la sociedad se corresponde con las plusvalías existentes al cierre del ejercicio 2015.

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

Los datos relativos a la situación patrimonial de estas sociedades se han obtenido de las cuentas no auditadas de las sociedades del Grupo. Dichas cuentas anuales serán formuladas conforme normativa local. La entidad realiza diversas operaciones con sociedades del Grupo y Asociadas que se indican en la Nota 17.

Al cierre del ejercicio 2016, la Sociedad registra en el epígrafe "Provisiones a largo plazo" (véase Nota 12), una provisión por importe de 1.606 miles de euros (1.533 miles de euros al 31 de diciembre de 2015) en relación al patrimonio neto negativo de la sociedad participada Cominsur, S.A.U., una vez consideradas las plusvalías tácitas existentes al cierre del ejercicio 2016, correspondientes a las acciones que dicha sociedad posee de Inmobiliaria del Sur, S.A.. Adicionalmente, la Sociedad tiene concedido a esta sociedad participada al cierre del ejercicio 2016 y 2015 un préstamo participativo por importe de 6.000 miles de euros. Al Cierre del ejercicio 2015, se encontraba el riesgo derivado de la recuperabilidad de un crédito de la sociedad IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. por importe de 376 miles de euros, el cual ha sido reclasificado al epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" del balance adjunto durante el ejercicio 2016.

Con fecha 19 de junio de 2015, se constituyó la sociedad Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. participada por Inmobiliaria del Sur, S.A. en un 50% y por Anida Operaciones Singulares, S.A.U. del Grupo BBVA en el restante 50%. La sociedad cuenta con un capital social de 5.706 miles de euros divididos en 5.706 miles de participaciones sociales de 1 euro de valor nominal y una prima de asunción de 17.118 miles de euros. La aportación al capital y la prima de asunción se realizó mediante una aportación no dineraria, excepto una aportación dineraria de 8 miles de euros por parte de Inmobiliaria del Sur, S.A..

Con fecha 2 de julio de 2015, la Sociedad constituyó IDS Residencial Los Monteros, S.A. con un capital de 60 miles de euros, dividido en 600 acciones nominativas de 100 euros de valor nominal, que fue totalmente suscrito y desembolsado por la Sociedad. Posteriormente, con fecha 9 de julio de 2015, la Sociedad vendió a Bon Natura, S.A. y Gestafin Global Investment, S.L. 60 y 240 acciones, respectivamente, por importe de 6 y 24 miles de euros, respectivamente. Con fecha 27 de julio de 2015, IDS Residencial Los Monteros, S.A. aumentó capital hasta un importe de 7.835 miles de euros, mediante la emisión de 77.750 acciones de 100 euros de valor nominal cada con una prima de emisión de las nuevas acciones de 60 euros por acción, siendo por tanto el importe a desembolsar de 12.440 miles de euros. En dicho aumento, quedó totalmente suscrito el capital social y desembolsado en un 30% y la prima de emisión fue totalmente suscrita y desembolsada por los accionistas. Como consecuencia de la ampliación de capital descrita anteriormente, la Sociedad tenía registrado en el epígrafe "Deudas a corto plazo – otros pasivos financieros" del balance al 31 de diciembre de 2015, un importe de 2.721 miles de euros en concepto de desembolsos pendientes de pago. Dicho importe ha sido desembolsado con fecha 22 de julio de 2016 quedando el capital totalmente desembolsado al 31 de diciembre de 2016.

En el ejercicio 2016 la Sociedad ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 adjunta una aplicación del deterioro por la participación de Hacienda La Cartuja, S.L.U. por un importe de 1.066 miles de euros. A la fecha de cierre de los ejercicios 2016 y 2015, las pérdidas por deterioro totales efectuadas por la participación en Hacienda La Cartuja, S.L.U. ascienden a 6.312 y 7.378 miles de euros y las plusvalías realizadas por la venta de promociones de Hacienda La Cartuja, S.L.U. ascienden al 76,34% (76,34% en 2015) de las plusvalías existentes en el momento de la adquisición de esta participación. Los Administradores de la Sociedad estiman que, una vez consideradas las plusvalías existentes en los activos propiedad de esta sociedad participada que están pendientes de realizar a 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existe diferencia entre el coste neto de la participación y su importe recuperable.

En el ejercicio 2016, la Sociedad ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta una aplicación de provisión por deterioro por la participación de Insur Promoción Integral, S.L.U. (anteriormente denominada IDS Residencial S.L.U.) por un importe de 3.018 miles de euros, siendo el deterioro total efectuado al cierre del ejercicio 2016 por la participación en dicha sociedad participada de 1.432 miles de euros (4.450 miles de euros en el ejercicio 2015).

Con fecha 25 de octubre de 2016, se ha aprobado por la Junta General Extraordinaria de Insur Promoción Integral, S.L.U. (anteriormente IDS Residencial, S.L.U.) la fusión por absorción de las sociedades Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U. y Bellasur, S.L.U. con traspaso en bloque de todo su patrimonio a la sociedad Insur Promoción Integral, S.L.U. (anteriormente IDS Residencial, S.L.U.)

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

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

**Hacienda La Cartuja, S.L.U.:** Esta sociedad está participada en un 100% por Inmobiliaria del Sur S.A.. La sociedad se encuentra inmersa en el desarrollo de promociones en el término municipal de Dos Hermanas (Sevilla), y El Rompido (Cartaya – Huelva), donde realiza desarrollos residenciales y terciarios. Adicionalmente, la Sociedad cuenta con activos destinados a arrendamiento en los términos municipales de Tomares (Sevilla) y Madrid.

**Insur Promoción Integral, S.L.U. (anteriormente denominada IDS Residencial S.A.U.):** Se trata de una sociedad participada en un 100% por Inmobiliaria del Sur, S.A.. La sociedad se encuentra inmersa en el desarrollo de promociones en Dos Hermanas (Sevilla), Córdoba, Málaga, San Sebastián de los Reyes (Madrid) y Sevilla, y cuenta con un solar en El Puerto de Santa María (Cádiz).

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

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

**IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.:** Sociedad participada 100% por Inmobiliaria del Sur, S.A. cuya actividad la constituye la adquisición y arrendamiento de inmuebles. Esta sociedad adquirió en el ejercicio 2009 un edificio de oficinas en la calle García Lovera en Córdoba, actualmente en proceso de transformación a uso hotelero.

**IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.:** Sociedad participada 100% por Inmobiliaria del Sur, S.A. cuya actividad la constituye la adquisición y arrendamiento de inmuebles. Esta sociedad adquirió en el ejercicio 2009 un edificio de oficinas en Paseo de la Glorieta, en Huelva.

**IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.:** Sociedad participada 100% por Inmobiliaria del Sur, S.A. en el ejercicio 2016. Su actividad es la ejecución de obras de urbanización y construcción de proyectos inmobiliarios.

Las actividades realizadas por las sociedades en las que Inmobiliaria del Sur, S.A. tiene participación indirecta a través de Insur Promoción Integral, S.L.U. (anteriormente denominada IDS Residencial, S.L.U.) son las siguientes:

**Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.:** Es una sociedad participada en un 30%, con los socios Azvi Promociones Inmobiliarias, S.L. (30%) y A.D.I.F. (40%). Ha desarrollado una promoción que se encuentra en fase de finalización de la comercialización en la denominada parcela R-1 del Proyecto de Compensación del Plan Especial "RENFE" del PGOU de Málaga.

**IDS Palmera Residencial, S.A.:** Sociedad constituida durante el ejercicio 2013 con una participación del 50%, con los socios Azevrec, S.A. con un 25% y Gestafin Global Investment, S.L. con el restante 25%. Su actividad

es la construcción, comercialización y venta de una promoción que se desarrollará en varias fases con aproximadamente 160 viviendas en Sevilla capital.

**IDS Residencial Los Monteros, S.A.:** Sociedad constituida durante el ejercicio 2015 con una participación del 50% por Inmobiliaria del Sur, S.A., con los socios Bon Natura, S.A. con un 10% y Gestafin Global Investment, S.L. con el restante 40%. Su actividad es la construcción y comercialización de varias promociones inmobiliarias en Marbella (Málaga).

**Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.A.:** Sociedad constituida durante el ejercicio 2015 con una participación del 50%, con el socio Anida Operaciones Singulares, S.A.U. del Grupo BBVA con el restante 50%. Su actividad es la construcción, comercialización, venta y entrega de viviendas en Andalucía, principalmente en el sector Entrenucleos de Dos Hermanas (Sevilla).

**IDS Madrid Manzanares, S.A.:** Sociedad constituida durante el ejercicio 2016 con una participación del 50%, con los socios Gestafin Global Investment, S.L. con un 40% y Bon Natura, S.A. con el restante 10%. Su actividad es la adquisición y promoción inmobiliaria sobre un solar de uso terciario adquirido en el Paseo de los Melancólicos en Madrid.

Las restantes sociedades filiales no han mantenido actividad alguna en el ejercicio 2016.

Las cuentas del ejercicio 2016 y 2015 adjuntas por ser las individuales de Inmobiliaria del Sur, S.A. no recogen los efectos de la consolidación del Grupo. En los ejercicios 2016 y 2015, de acuerdo con la normativa vigente los Administradores de Inmobiliaria del Sur, S.A. han preparado las cuentas anuales consolidadas del Grupo conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, cuentas consolidadas que desde el ejercicio 2005 se formulan conforme a estos estándares. A continuación se presenta un resumen de las mismas:

**Ejercicio 2016-**

	Miles de Euros	
	Inmobiliaria del Sur	Consolidado NIIF-UE
Activo no corriente	192.786	174.245
Activo corriente	77.057	164.103
<b>Total activo</b>	<b>269.843</b>	<b>338.348</b>
Capital y reservas	92.399	87.128
Pérdidas y ganancias	3.505	3.908
Acciones propias	(8.283)	(9.747)
Dividendo a cuenta	(849)	(849)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	123	-
<b>Patrimonio atribuible a Sociedad Dominante</b>	<b>86.895</b>	<b>80.440</b>
Socios externos	-	-
<b>Total Patrimonio</b>	<b>86.895</b>	<b>80.440</b>
Acreeedores no corrientes	108.425	132.286
Acreeedores corrientes	74.523	125.622
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>269.843</b>	<b>338.348</b>

**Ejercicio 2015-**

	Miles de Euros	
	Inmobiliaria del Sur	Consolidado NIF-UE
Activo no corriente	169.750	166.761
Activo corriente	92.560	146.022
<b>Total activo</b>	<b>262.310</b>	<b>312.783</b>
Capital y reservas	87.175	83.531
Pérdidas y ganancias	7.346	5.655
Acciones propias	(8.293)	(9.757)
Dividendo a cuenta	(1.018)	(1.018)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	120	-
<b>Patrimonio atribuible a Sociedad Dominante</b>	<b>85.330</b>	<b>78.411</b>
Socios externos	-	-
<b>Total Patrimonio</b>	<b>85.330</b>	<b>78.411</b>
Acreeedores no corrientes	116.463	132.960
Acreeedores corrientes	60.517	101.412
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>262.310</b>	<b>312.783</b>

**d) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-**

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

	Miles de euros	
	2016	2015
Clientes por ventas	813	489
Clientes por prestación de servicios	478	527
Efectos comerciales a cobrar	998	613
Clientes y deudores de dudoso cobro	524	1.085
Grupo (véase Nota 17)	9.272	10.360
Deudores diversos y personal	2.349	1.723
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Véase Nota 14)	2.814	1.001
Deterioros (véase Nota 16-d)	(524)	(1.085)
<b>Total</b>	<b>16.724</b>	<b>14.713</b>

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

El importe de “Efectos comerciales a cobrar” corresponde a los efectos entregados por los clientes de la actividad de promoción según las condiciones establecidas en los contratos privados de compraventa. Al 31 de diciembre de 2016 se habían producido impagos a su vencimiento de estos efectos por importe de 4 miles de euros (5 miles de euros en 2015), si bien la Sociedad no considera deterioro en este saldo dado que no se ha producido la entrega de los bienes.

El saldo de “Clientes por prestaciones de servicios” corresponde a la facturación de la actividad de arrendamiento de inmuebles que se encuentra pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2016 y sobre la que

no existen dudas de su cobrabilidad al tratarse, principalmente de la facturación del último mes del ejercicio y recibos pendientes de pequeños importes del ejercicio 2016 de diferentes arrendatarios que generalmente no presentan problemas de cobrabilidad.

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

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha dotado deterioros por un importe de 20 miles de euros en concepto de provisión, frente a la dotación de deterioro en 2015 por importe de 83 miles de euros. Así mismo durante el ejercicio 2016 se ha registrado la baja contable de créditos comerciales considerados incobrables por importe de 581 miles de euros, que habían sido deteriorados en ejercicios anteriores (98 miles de euros fueron aplicados de la provisión por cobros en 2015) (véase nota 16-d).

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

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

## **9. Instrumentos financieros y a valor razonable**

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

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

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

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

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

	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos-Instrumentos Financieros	772	-	-	772
Pasivos-Instrumentos Financieros Derivados	-	-	-	-

### Políticas de gestión de riesgos

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

#### a) Riesgo de tipo de interés-

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

La estructura de riesgo financiero al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente: de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 147.776 miles de euros, 18.436 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

Al cierre del ejercicio 2016, la Sociedad no tiene contratados instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés, si bien, está evaluando la posibilidad de contratarlos en periodos futuros.

#### b) Riesgo de liquidez-

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

La situación del mercado inmobiliario presenta claros signos de mejora, lo que se ha traducido también en la disposición del sistema de financiero a la concesión de financiación al sector bajo unas premisas más exigentes, pero que están permitiendo al Grupo la financiación de sus proyectos.

Esta capacidad de financiación del Grupo, bajo estas nuevas premisas del sistema financiero, se debe a su bajo endeudamiento (LTV del 42,6%), su capacidad para generar recursos y su fuerte vocación patrimonialista, con una cartera de inmuebles destinados a arrendamiento y uso propio, con un valor de mercado a 31 de diciembre de 2016 de 269.765 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2016 se encontraba en un 31,18% libre de cargas y gravámenes.

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 7.437 miles de euros (20.755 miles de euros en el ejercicio 2015) y el importe de los activos realizables a corto plazo que figuran en el balance adjunto es superior a los obligaciones a corto plazo.
- Las ventas comerciales de unidades en curso de construcción suscritas con clientes al 31 de diciembre de 2016 ascienden a 25.908 miles de euros (11.434 miles de euros en el ejercicio 2015).

- El endeudamiento neto de la Sociedad, en porcentaje sobre el valor de tasación de la inversión en inmuebles de uso propio y para arrendamiento y existencias, (GAV), asciende al 42,6%.
- La Sociedad puede disponer de cantidades adicionales a las dispuestas a 31 de diciembre de 2016 de préstamos hipotecarios para financiar la ejecución de las obras, por importe de 16.846 miles de euros, de los cuales 8.525 miles de euros corresponden a disposiciones pendientes por certificaciones de obra, y 8.321 miles de euros corresponden a disposiciones vinculadas a entrega de viviendas.
- Dispone así mismo de terrenos y solares y promociones cuyo valor de coste asciende a 10.692 miles de euros libre de cargas y gravámenes y sin financiación asociada.
- La Sociedad mantiene libre de cargas y gravámenes 84.105 miles de euros, el 31,18% del valor razonable de sus activos inmobiliarios destinados a arrendamiento y uso propio, valorados a 31 de diciembre de 2016 por la firma CBRE Valuation Advisory, S.A. en 269.765 miles de euros.
- En relación a los préstamos sobre solares, los Administradores de la Sociedad estiman que serán novados a su vencimiento. Respecto a la financiación hipotecaria subrogable, parte de la misma será subrogada por los clientes con la venta de unidades inmobiliarias.

Todo ello permite concluir que la Sociedad tiene cubiertas las necesidades de financiación de sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación empeorase.

Respecto a la estructura de capital que la Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2016, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 101.196 miles de euros (Nota 13) y "Pasivo corriente" por importe de 46.580 miles de euros (Nota 13). A la fecha actual, la Sociedad no tiene deuda financiera sujeta al cumplimiento de covenants contractuales o covenants financieros.

*c) Riesgo de crédito-*

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

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

*d) Riesgo de tipo de cambio-*

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

## 10. Existencias

El movimiento experimentado por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 2016 ha sido el siguiente:

	Miles de euros					
	31/12/2015	Adiciones	Retiros	Trasposos inversión inmobiliaria	Trasposos	31/12/2016
Edificios adquiridos	1.481	-	(284)	-	-	1.197
Terrenos y solares	19.859	214	(a) (9.015)	-	3.277	14.335
Obra en curso de construcción de ciclo largo	21.943	5.397	-	-	(20.287)	7.053
Obra en curso de construcción de ciclo corto	6.814	4.892	-	-	5.303	17.009
Edificios construidos	18.230	16	(6.309)	(b) (436)	11.707	23.208
Deterioro de terrenos y solares	(298)	-	(a) 303	-	(1.147)	(1.142)
Deterioro de obra en curso	(9.698)	(151)	-	-	1.147	(8.702)
Deterioro de edificios construidos	(2.156)	(12)	725	(b) 25	-	(1.418)
Anticipos de proveedores	365	-	(357)	-	-	8
<b>Total</b>	<b>56.540</b>	<b>10.356</b>	<b>(14.937)</b>	<b>(411)</b>	<b>-</b>	<b>51.548</b>

(a) Estos retiros se corresponden con los terrenos aportados por la Sociedad para la suscripción en la ampliación de capital realizada por la sociedad participada Insur Promoción Integral, S.L.U. (anteriormente denominada IDS Residencial, S.L.U.) con un valor neto contable de 8.712 miles de euros (Véase Nota 8-c).

(b) Traspaso realizado al epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance adjunto al 31 de diciembre de 2016 (Nota 6).

El movimiento experimentado por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 2015 ha sido el siguiente:

	Miles de euros					
	31/12/2014	Adiciones	Retiros	Trasposos inversión inmobiliaria	Trasposos	31/12/2015
Edificios adquiridos	1.481	-	-	-	-	1.481
Terrenos y solares	35.521	371	(6.341)	-	(9.692)	19.859
Obra en curso de construcción de ciclo largo	11.854	4.189	-	-	5.900	21.943
Obra en curso de construcción de ciclo corto	2.864	158	-	-	3.792	6.814
Edificios construidos	31.071	349	(13.190)	-	-	18.230
Deterioro de terrenos y solares	(4.312)	(264)	1.036	-	3.242	(298)
Deterioro de obra en curso	(4.724)	(1.810)	78	-	(3.242)	(9.698)
Deterioro de edificios construidos	(3.601)	(247)	1.692	-	-	(2.156)
Anticipos de proveedores	241	350	(226)	-	-	365
<b>Total</b>	<b>70.395</b>	<b>3.096</b>	<b>(16.951)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>56.540</b>

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

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, dentro del epígrafe de "Existencias" se incluyen viviendas afectadas por hipotecas en garantía de préstamos subrogables por diversas entidades financieras, hipotecas en las que, en su momento, se subrogarán los futuros compradores. El coste total de las viviendas locales y garajes cuyos préstamos se encontraban pendientes de subrogación al cierre del ejercicio asciende a, aproximadamente, 23.031 y 18.989 miles de euros en 2016 y 2015, respectivamente.

El importe de gastos financieros correspondientes a financiación específica y genérica registrados como coste de las existencias a 31 de diciembre de 2016 y 2015 asciende a 2.170 y 2.771 miles de euros, respectivamente.

Los compromisos de venta de promociones contraídos por la Sociedad con clientes al 31 de diciembre de 2016, sobre los cuales no existen dudas sobre su formalización en escrituras públicas de compraventa ascienden a 25.908 miles de euros, de los cuales 6.017 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Anticipos de clientes-Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a corto plazo" del pasivo del balance adjunto.

Se han realizado tasaciones y valoraciones sobre las existencias a 31 de diciembre de 2016. En todos los casos, las tasaciones han sido realizadas por tasadores homologados e inscritos en el Registro del Banco de España. El método de valoración empleado ha sido el residual dinámico y comparación. Como consecuencia de dichas tasaciones y valoraciones la Sociedad ha dotado deterioros por importe de 163 miles de euros en el ejercicio 2016. Adicionalmente la sociedad ha aplicado provisiones por importe de 725 miles de euros como consecuencia de la venta de existencias.

La valoración de las existencias, para el ejercicio 2016, se ha realizado conforme a los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de enero de 2014 "Red Book", mientras que para el ejercicio 2015 se realizó conforme a la normativa contenida en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras".

Para calcular el valor de los terrenos, en sus diversos estados de desarrollo urbanístico y destinado a futuras promociones, se ha aplicado el método residual dinámico en la mayoría de los casos, excepto cuando existen testigos de mercado que permiten la valoración por comparación. La valoración se basa en el principio del valor residual, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

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

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

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

## **11. Patrimonio Neto y Fondos Propios**

### **Capital social-**

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

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

Los títulos de Inmobiliaria del Sur S.A, están integrados en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE), en la modalidad de Contratación Continua desde el 1 de abril de 2015.

La Junta General de Accionistas celebrada el 9 de abril de 2016, ha acordado autorizar durante doce meses al Consejo de Administración y al Administrador Único u órgano de Administración de las sociedades filiales para la adquisición derivativa de acciones propias, con los siguientes límites:

Número máximo:	1.250.000 acciones
Precio mínimo:	2 euros
Precio máximo:	20 euros
Plazo de duración:	12 meses

La Junta General de Accionistas celebrada el 9 de mayo de 2015, acordó autorizar durante doce meses al Consejo de Administración y al Administrador Único de las sociedades filiales para la adquisición derivativa de acciones propias, con los siguientes límites:

Número máximo:	1.250.000 acciones
Precio mínimo:	2 euros
Precio máximo:	20 euros
Plazo de duración:	12 meses

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, empresas vinculadas a Inmobiliaria del Sur, S.A. mantenían en su cartera las siguientes acciones:

Empresas	Número de Acciones	
	2016	2015
Parking Insur, S.A.U.	378.756	378.756
Cominsur, S.A.U.	70.654	70.654
Coopinsur, S.A.U.	40.626	40.626
<b>Total</b>	<b>490.036</b>	<b>490.036</b>

Los precios medios de adquisición de estas acciones, son los siguientes:

Empresas	Euros	
	2016	2015
Parking Insur, S.A.U.	2,871	2,871
Cominsur, S.A.U.	2,916	2,916
Coopinsur, S.A.U.	4,190	4,190

Según la información de la que disponen los Administradores de Inmobiliaria del Sur, S.A., ninguna sociedad accionista, excepto Inversiones Agrícolas Industriales y Comerciales, S.L. (con el 10,63% a 31 de diciembre de 2016), posee directamente participaciones superiores al 10% del capital social.

#### **Reserva legal-**

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

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 esta reserva se encontraba completamente constituida.

#### **Reserva estatutaria-**

El artículo 31 de los Estatutos Sociales vigentes hasta la Junta General celebrada el 9 de mayo de 2015 establecía un reparto del 10% del resultado del ejercicio con cargo a reservas estatutarias. La modificación de los Estatutos Sociales realizada en la citada Junta General eliminó la obligación de la dotación de esta reserva (véase Nota 3).

#### **Reservas de Capitalización IS 2015-**

La Junta General de Accionistas de fecha 9 de Abril de 2016 acordó en la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2015 la constitución de una reserva de capitalización conforme a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 27/2014, del impuesto sobre sociedades, referente al impuesto sobre sociedades del ejercicio 2015 por importe de 136 miles de euros (véase nota 14).

Esta reserva tiene carácter indisponible de 5 años desde el cierre del ejercicio 2015.

#### **Acciones Propias-**

Al amparo de la Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y con el objetivo único de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones y dentro de los límites establecidos en la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas para la adquisición de acciones propias, con fecha 6 de febrero de 2008 la Sociedad suscribió con Mediación Bursátil, S.V., S.A., un contrato de liquidez para la realización de operaciones de compra y venta de acciones propias de la Sociedad. Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad posee 642.411 acciones propias representativas del 3,79% de su capital social (642.411 acciones en 2015).

Al cierre del ejercicio 2016 la Sociedad tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de acciones	Valor nominal (euros)	Precio medio de adquisición (euros)	Coste total de adquisición (miles de euros)
Acciones propias al cierre del ejercicio 2016 (*)	642.411	2	12,51	8.297

(\*) Con fecha 24 de noviembre de 2016 el Consejo de Administración ha aprobado un Plan de Retribución de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones de la Sociedad a determinados directivos del Grupo y al Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo (véase Nota 4-n). Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha reconocido el activo y el gasto, atendiendo a su naturaleza, correspondiente al mencionado Plan de Retribución al cierre del ejercicio con abono al epígrafe "Acciones y participaciones en patrimonio propias" por importe de 14 miles de euros (Véase Nota 16-e). Por tanto, el epígrafe "Acciones y participaciones en patrimonio propias" del patrimonio neto al 31 de diciembre de 2016 asciende a 8.283 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2015 la Sociedad tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de acciones	Valor nominal (euros)	Precio medio de adquisición (euros)	Coste total de adquisición (miles de euros)
Acciones propias al cierre del ejercicio 2015	642.411	2	12,50	8.293

#### **Subvenciones, donaciones y legados recibidos-**

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha recibido una subvención de capital de la Agencia Andaluza de la Energía de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo de la Junta de Andalucía por un importe de 14 miles de euros en relación a una inversión realizada en el patrimonio en renta. Del importe concedido, la Sociedad ha aplicado a resultados un importe de 1 miles de euros en el epígrafe "Imputación de subvenciones de inmovilizado y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 adjunta.

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad recibió una subvención de capital de la Agencia Andaluza de la Energía de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo de la Junta de Andalucía por un importe de 168 miles de euros en relación a una inversión realizada en el patrimonio en renta. Del importe concedido, la Sociedad ha aplicado a resultados un importe de 9 miles de euros en el epígrafe "Imputación de subvenciones de inmovilizado y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 adjunta (8 miles de euros en el ejercicio 2015).

## **12. Provisiones largo plazo**

El movimiento y la composición de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre del 2015 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Provisiones Para Impuestos	Provisiones por Responsabilidades	Total
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>702</b>	<b>2.667</b>	<b>3.369</b>
Dotaciones del ejercicio	1.033	376	1.409
Excesos	-	(470)	(470)
Aplicaciones por pago	(351)	(356)	(707)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>1.384</b>	<b>2.217</b>	<b>3.601</b>
Dotaciones del ejercicio	98	(*) 73	171
Excesos	(37)	-	(37)
Trasposos	-	(376)	(376)
Aplicaciones por pago	(352)	(234)	(586)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>1.093</b>	<b>1.680</b>	<b>2.773</b>

(\*) La Dotación de esta provisión se realiza con cargo al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 adjunta. (véase Nota 8)

La Sociedad mantiene registrado en el epígrafe "Provisiones por Responsabilidades", la estimación de las provisiones necesarias para cubrir responsabilidades en el desarrollo de sus actividades, en las que la probabilidad de que se tenga que atender a una obligación es mayor que de lo contrario.

El saldo al 31 de diciembre de 2016, incluye el riesgo derivado de la sociedad dependiente Cominsur, S.A.U. por importe de 1.606 miles de euros en relación a la recuperabilidad del préstamo que la Sociedad tiene concedido a esta participada (1.533 miles de euros, en el ejercicio 2015) (véase Nota 17). Al Cierre del ejercicio 2015, se encontraba el riesgo derivado de la recuperabilidad de un crédito concedido a la sociedad IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. por importe de 376 miles de euros, el cual ha sido reclasificado al epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" del balance adjunto durante el ejercicio 2016.

## **13. Deudas a largo y corto plazo**

### **a) Pasivos financieros a largo plazo-**

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros			Total
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros pasivos financieros	
<b>Débitos y partidas a pagar</b>	101.196	-	1.041	102.237
<b>Total</b>	<b>101.196</b>	<b>-</b>	<b>1.041</b>	<b>102.237</b>

El saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a largo plazo” al 31 de diciembre de 2015 era el siguiente:

	Miles de Euros			
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros pasivos financieros	Total
<b>Débitos y partidas a pagar</b>	102.786	-	1.087	103.873
<b>Total</b>	<b>102.786</b>	<b>-</b>	<b>1.087</b>	<b>103.873</b>

El importe registrado en “Otros pasivos financieros” en el ejercicio 2016 y 2015 se corresponde con fianzas recibidas de arrendatarios.

**b) Pasivos financieros a corto plazo-**

El saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a corto plazo” al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros pasivos financieros	Total
<b>Débitos y partidas a pagar</b>	46.580	-	1.026	47.606
<b>Total</b>	<b>46.580</b>	<b>-</b>	<b>1.026</b>	<b>47.606</b>

El importe registrado en “Otros Pasivos Financieros” corresponde principalmente al dividendo a cuenta de los resultados de 2016, por importe de 849 miles de euros (véase Nota 3) y la retribución variable del Consejo por su participación en beneficios del ejercicio 2016 (véase Nota 19).

El saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a corto plazo” al 31 de diciembre de 2015 era el siguiente:

	Miles de Euros			
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros pasivos financieros	Total
<b>Débitos y partidas a pagar</b>	38.522	-	3.992	42.514
<b>Total</b>	<b>38.522</b>	<b>-</b>	<b>3.992</b>	<b>42.514</b>

La composición de los epígrafes “Deudas con entidades de crédito” corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	Miles de euros				
	Límite	Corriente		No corriente	Total
		Vencimiento a corto plazo	Vencimiento a largo plazo		
Pólizas de crédito	10.000	7.811	-	1.981	9.792
Préstamos hipotecarios subrogables	42.040	843	24.351	-	25.194
Préstamos hipotecarios sobre solares	3.543	-	3.543	-	3.543
Préstamos hipotecarios sobre inversiones Inmobiliarias	104.958	6.516	-	98.442	104.958
Otros préstamos	4.112	3.340	-	773	4.113
Intereses devengados no vencidos	-	176	-	-	176
	<b>164.653</b>	<b>18.686</b>	<b>27.894</b>	<b>101.196</b>	<b>147.776</b>

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

Del importe de los préstamos hipotecarios dispuestos a 31 de diciembre de 2016, un importe de 7.359 miles de euros tienen vencimiento en el ejercicio 2017. Por otro lado, del total de los préstamos hipotecarios dispuestos, 25.194 miles de euros corresponden a inmuebles pendientes de entrega y subrogación por parte de los compradores, 3.543 miles de euros a préstamos hipotecarios sobre solares y 104.958 miles de euros a préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias.

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

La composición de los epígrafes "Deudas con entidades de crédito" corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2015 era la siguiente:

	Miles de euros				
	Límite	Corriente		No corriente	Total
		Vencimiento a corto plazo	Vencimiento a largo plazo		
Pólizas de crédito	5.000	999	-	3.992	4.991
Préstamos hipotecarios subrogables	42.766	893	21.337	-	22.230
Préstamos hipotecarios sobre solares	9.616	1.334	8.282	-	9.616
Préstamos hipotecarios sobre inversiones Inmobiliarias	101.135	5.138	-	95.997	101.135
Otros préstamos	3.705	276	-	2.797	3.073
Intereses devengados no vencidos	-	263	-	-	263
	<b>162.222</b>	<b>8.903</b>	<b>29.619</b>	<b>102.786</b>	<b>141.308</b>

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

**Ejercicio 2016-**

Año	Miles de Euros		
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Total
2018	9.212	4.555	13.767
2019	7.371	1.041	8.412
2020	7.148	1.263	8.411
2021	7.022	1.278	8.300
2022 y siguientes	70.443	19.757	90.200
	<b>101.196</b>	<b>27.894</b>	<b>129.090</b>

**Ejercicio 2015-**

Año	Miles de Euros		
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Total
2017	9.901	1.197	11.098
2018	7.294	6.027	13.321
2019	7.139	1.473	8.612
2020	6.251	1.518	7.769
2021 y siguientes	72.201	19.404	91.605
	<b>102.786</b>	<b>29.619</b>	<b>132.405</b>

El importe de los gastos financieros devengados por los préstamos hipotecarios durante los ejercicios 2016 y 2015 han ascendido a 4.754 y 5.914 miles de euros, respectivamente.

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

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	62,94	71
Ratio de operaciones pagadas	61,75	75,74
Ratio de operaciones pendientes de pago	69,69	52,04
	Miles Euros	Miles Euros
Total pagos realizados	25.787	17.024
Total pagos pendientes	3.480	4.157

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

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

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

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

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

#### **14. Administraciones Públicas y Situación Fiscal**

##### **a) Saldos corrientes con las Administraciones Públicas-**

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

##### Saldos deudores

	Miles de Euros	
	2016	2015
Hacienda Pública deudora por IVA de Grupo	1.694	-
Hacienda Pública IVA soportado diferido	1.120	1.001
<b>Total</b>	<b>2.814</b>	<b>1.001</b>

##### Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	2016	2015
Pasivos por impuestos corrientes	118	1.284
Hacienda Pública IVA repercutido diferido	1.106	987
Hacienda Pública Acreedor por IVA	2.106	337
Hacienda Pública acreed. Retenciones IRPF y IRC	113	132
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	72	86
<b>Total</b>	<b>3.515</b>	<b>2.826</b>

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

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

**b) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal-**

El grupo formado por Inmobiliaria del Sur, S.A., como sociedad dominante y Parking Insur, S.A.U, Inversiones Sevillanas, S.A.U., Coopinsur, S.A.U., Cominsur, S.A.U., IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Huelva Patrimonial, S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U., , Insur Promoción Integral, S.L.U., Hacienda La Cartuja, S.L.U. e IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. como sociedades dependientes, tributa en Régimen de Consolidación Fiscal.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2016 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>			<b>4.485</b>
Diferencias permanentes -	64	-	64
Diferencia temporales-			
Con origen en el ejercicio	6.153	(6.306)	(153)
Con origen en ejercicios anteriores	2.444	(126)	2.318
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	49	-	49
<b>Base imponible individual antes de compensación de las bases impositivas negativas</b>	-	-	<b>6.763</b>
Variaciones derivadas de la consolidación fiscal	6.190	(2.260)	3.930
<b>Base imponible del grupo fiscal antes de reserva de capitalización y compensación de las bases impositivas negativas</b>			<b>10.693</b>
<b>Reserva de capitalización</b>		(522)	<b>(522)</b>
<b>Base imponible del grupo fiscal antes de la compensación de las bases impositivas negativas</b>			<b>10.171</b>
Compensación de bases impositivas negativas de ejercicios anteriores (del Grupo)	-	-	-
Compensación de bases impositivas negativas previas a incorporación a Grupo (pre-consolidación)	-	-	(2.870)
<b>Base imponible del grupo fiscal</b>	-	-	<b>7.301</b>

La Ley 27/2014, de 27 de diciembre, del Impuesto Sobre Sociedades modificó el tratamiento de la compensación de las Bases Impositivas negativas a partir de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2015, en el sentido de eliminar el límite temporal para la compensación de las citadas Bases Impositivas,

aunque incluyendo un límite del 70% de la Base Imponible previa a la aplicación de la nueva reserva de capitalización, resultando compensables en todo caso bases imponibles hasta un millón de euros.

No obstante ello, la Disposición Transitoria Trigésimo Cuarta de la Ley 27/2014 (LIS) fijó para el ejercicio 2015, y para aquellas sociedades o grupo fiscales con un volumen de operaciones del ejercicio anterior igual o superior a 20 millones de euros, sendos límites a la compensación, del 50 y del 25 por ciento, según que dicho volumen hubiera o no alcanzado la cifra de 60 millones de euros. De acuerdo con ello, en el ejercicio 2015, al Grupo Fiscal le resultó aplicable el límite del 50 por ciento, compensando bases imponibles negativas por importe de 4.440 miles de euros, de las cuales 2.873 miles de euros se corresponden a bases imponibles generadas por el propio grupo y 1.567 miles de euros por bases imponibles negativas (denominadas de pre-consolidación) de las sociedades dependientes Insur Promoción Integral, S.L.U. (anteriormente denominada IDS Residencial), y Hacienda La Cartuja, S.L.U. incorporadas al grupo fiscal en el ejercicio 2015.

El Real Decreto-Ley 3/2016, para aquellas sociedades o grupos fiscales con una cifra de negocio del ejercicio anterior igual o superior a 20 millones de euros, ha mantenido, pero ya con vigencia indefinida, los citados límites, adicionalmente, el citado Real Decreto-Ley ha establecido los citados límites en relación a la compensación de bases imponibles negativas generadas con anterioridad a la incorporación de una sociedad al Grupo Fiscal (denominadas de pre-consolidación), límites que se aplican respecto de la base imponible previa acreditada por las sociedades incorporadas. De acuerdo con ello, en el ejercicio 2016 el Grupo Fiscal le ha resultado de aplicación el límite del 50 por ciento, compensado bases imponibles negativas de pre-consolidación por importe de 2.870 miles de euros, de las cuales, 2.158 miles de euros corresponden a Insur Promoción Integral, S.L.U. (anteriormente denominada IDS Residencial, S.L.U.), y 712 miles de euros a Hacienda La Cartuja, S.L.U..

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2015 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>			<b>9.188</b>
Diferencias permanentes -	-	(301)	(301)
Diferencia temporales-			
Con origen en el ejercicio	4.933	(101)	4.832
Con origen en ejercicios anteriores	789	(198)	591
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	114	-	114
<b>Base imponible individual antes de compensación de las bases imponibles negativas</b>	-	-	<b>14.424</b>
Variaciones derivadas de la consolidación fiscal	3.130	(1.421)	1.709
<b>Base imponible del grupo fiscal antes de reserva de capitalización y compensación de las bases imponibles negativas</b>	-	-	<b>16.133</b>
<b>Reserva de capitalización</b>	-	-	<b>(136)</b>
<b>Base imponible del grupo fiscal antes de la compensación de las bases imponibles negativas</b>			<b>15.997</b>
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores (del Grupo)	-	-	(2.873)
Compensación de bases imponibles negativas previas a incorporación a Grupo (pre-consolidación)	-	-	(1.567)
<b>Base imponible del grupo fiscal</b>	-	-	<b>11.557</b>

**c) Impuestos reconocidos en el Patrimonio neto-**

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

**Ejercicio 2016-**

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Por impuesto corriente-</b>	-	-	-
<b>Total impuesto corriente</b>	-	-	-
<b>Por impuesto diferido-</b>			
Subvenciones de capital	(4)	3	(1)
<b>Total impuesto diferido</b>	<b>(4)</b>	<b>3</b>	<b>(1)</b>
<b>Total impuesto reconocido directamente en Patrimonio</b>	<b>(4)</b>	<b>3</b>	<b>(1)</b>

**Ejercicio 2015-**

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Por impuesto corriente-</b>	-	-	-
<b>Total impuesto corriente</b>	-	-	-
<b>Por impuesto diferido-</b>			
Subvenciones de capital	(42)	2	(40)
<b>Total impuesto diferido</b>	<b>(42)</b>	<b>2</b>	<b>(40)</b>
<b>Total impuesto reconocido directamente en Patrimonio</b>	<b>(42)</b>	<b>2</b>	<b>(40)</b>

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

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

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

	Miles de euros	
	2016	2015
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>4.485</b>	<b>9.188</b>
<b>Cuota al (25%ejerc. 2016 y 28% ejerc. 2015)</b>	1.121	2.573
<b>Deducciones:</b>	<b>(22)</b>	<b>(721)</b>
Por donaciones	(22)	-
Por reinversión	-	(721)
<b>Diferencias permanentes:</b>	<b>(119)</b>	<b>(122)</b>
Otras	12	(84)
Por Reserva de Capitalización	(131)	(38)
<b>Ajuste en activos y pasivos por impuesto diferido por modificación del tipo impositivo para 2015 y siguientes</b>	-	<b>112</b>
<b>Total (gasto)/ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>980</b>	<b>1.842</b>

La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, con efectos para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2015, redujo el tipo impositivo del 30 al 25 por ciento, si bien, para el ejercicio 2015, resultó aplicable el tipo del 28 por ciento.

Como consecuencia de esta reducción del tipo impositivo, la Sociedad procedió a valorar, al cierre del ejercicio 2014 y 2015, los activos y pasivos por impuestos diferidos conforme a los nuevos tipos de gravamen, en función de la mejor estimación de los periodos en que los mismos serán pagados o recuperados, lo que dio lugar en dichos ejercicios a sendos ajustes valorativos, que aumentaron el gasto devengado por el Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los mismos en 421 miles de euros en el ejercicio 2014 y en 112 miles de euros en el ejercicio 2015.

La Sociedad se acogió en ejercicios anteriores a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios regulada en el artículo 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (Real Decreto Legislativo 4/2004), hoy derogado por la Ley 27/2014, habiendo ascendido las rentas fiscales acogidas a dicha

deducción (base de la deducción) en últimos cinco ejercicios a: 2.846 miles de euros en 2014, 604 miles de euros en 2013, 199 miles de euros en 2012, 2.367 miles de euros en 2011, habiendo materializado los compromisos de reinversión a los que se condiciona la aplicación de la mencionada deducción, dentro de los plazos legales establecidos.

En este sentido, se hace necesario señalar que, no obstante la supresión de dicha deducción por la Ley 27/2014, la misma, como régimen transitorio permite, en relación a las rentas fiscales generadas en ejercicios iniciados con anterioridad al 1 de enero de 2015, que la reinversión y, con ello, la deducción, se materialice y aplique en ejercicios iniciados con posterioridad a dicha fecha. Al amparo de ello, en el ejercicio 2015, la sociedad acogió a la citada deducción el beneficio generado en 2014 (2.646 miles de euros) y en el ejercicio 2013 (3.359 miles de euros) en la venta de inversiones inmobiliarias, reinvertiendo en el ejercicio 2015, en activos aptos para ello, la cifra de 7.279 miles de euros. La citada deducción dio lugar a una minoración del de la cuota a pagar en el impuesto de sociedades del ejercicio 2015 por importe de 721 miles de euros.

**e) Desglose del gasto por impuesto sobre Sociedades-**

El desglose del gasto por impuesto sobre Sociedades en 2016 y 2015 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
<b>Impuesto corriente:</b>		
Por operaciones continuadas	1.531	882
<b>Impuesto diferido:</b>		
Por operaciones continuadas	(551)	960
<b>Total gasto por impuesto</b>	<b>980</b>	<b>1.842</b>

**f) Activos por impuesto diferido registrados-**

El movimiento del saldo de esta cuenta en el ejercicio 2016 y 2015 es el siguiente:

**Ejercicio 2016-**

	Miles de euros			
	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
<b>Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):</b>				
Deterioros de instrumentos de patrimonio	1.691	223	-	1.914
Deterioro cuentas a cobrar sociedades del grupo	94	84	-	178
Gastos financieros no deducibles	4.483	184	-	4.667
Dotación amortización art. 7 Ley 16/2012	323		(38)	285
Otros	-	4	-	4
<b>Total activos por impuesto diferido</b>	<b>6.591</b>	<b>495</b>	<b>(38)</b>	<b>7.048</b>

**Ejercicio 2015-**

	Miles de euros					
	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Reclasificación a otras emp. Grupo Fiscal	Ajuste por cambio IS	Saldo final
<b>Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):</b>						
Deterioros de instrumentos de patrimonio	1.504	216	(6)	-	(23)	1.691
Deterioro cuentas a cobrar sociedades del grupo	-	105	-	-	(11)	94
Gastos financieros no deducibles	3.554	1.061	-	(18)	(114)	4.483
Dotación amortización art. 7 Ley 16/2012	428	-	(53)	(52)	-	323
Bases Imponibles Negativas	806	-	(806)	-	-	-
<b>Total activos por impuesto diferido</b>	<b>6.292</b>	<b>1.382</b>	<b>(865)</b>	<b>(70)</b>	<b>(148)</b>	<b>6.591</b>

La Sociedad tiene registrado en este epígrafe un importe de 1.914 miles de euros (1.691 miles de euros en el ejercicio 2015), en concepto de diferencia temporaria deducible asociadas a la diferente valoración, contable y fiscal, de determinadas participaciones en el capital de sociedades del grupo o asociadas, con origen en deterioros sobre las mismas que no han resultado fiscalmente deducibles. Entre dichas participaciones se encuentran las aportadas a finales del ejercicio 2016 a la filial Insur Promoción Integral, S.L.U. (anteriormente denominada IDS Residencial, S.L.U.), con ocasión de una ampliación del capital de esta última (véase nota 8-c). A la citada operación de aportación le resulta de aplicación el régimen de neutralidad fiscal del capítulo VII del título VII de la LIS, al amparo de lo establecido en su artículo 87, lo que se ha hecho constar expresamente en la escritura pública de aportación. No obstante ello, y a la vista de los criterios que manifieste la Dirección General de Tributos a consulta vinculante que la Sociedad ha formulado, los administradores de la sociedad, al amparo de lo establecido en el artículo 77.2 de la LIS, se reservan su derecho a renunciar total o parcialmente a la aplicación del citado régimen al tiempo de formular la declaración-liquidación del Impuesto.

Sea como fuere, la Sociedad ha decidido mantener el importe de los activos por impuesto diferido vinculados a las participaciones aportadas, mediante su asignación a la participación en Insur Promoción Integral, S.L.U., sin perjuicio, de renunciarse al régimen de neutralidad, de su reclasificación como diferencia temporaria deducible asociada a la renta negativa que habría de quedar diferida, bien al amparo del artículo 11.10 de la LIS, bien al amparo del artículo del 62.1.b) de dicha Ley.

Las diferencias entre los valores fiscales y contables de las participaciones aportadas son las siguientes:

	Miles de Euros		
	Valor neto contable	Valor fiscal	Diferencia temporaria
IDS Palmera Residencial, S.A.	3.477	3.500	23
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	6.070	6.250	180
Desarrollo Metropolitanos del Sur, S.L.	11.053	11.412	359
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	1.032	3.124	2.092
	<b>21.632</b>	<b>24.286</b>	<b>2.654</b>

Adicionalmente, la Sociedad tiene registrado en este epígrafe, como diferencia temporaria deducible, un importe de 4.667 miles de euros (4.483 miles de euros en el ejercicio 2015) con origen en la limitación temporal que, desde el ejercicio 2012, viene operando a nivel legal en la deducibilidad de los gastos financieros. El

detalle por ejercicio de los activos por impuesto diferido registrados por este concepto al cierre del ejercicio 2016 y el movimiento habido en el mismo, es el siguiente:

	Miles de euros		
	Saldo inicial	Adiciones	Saldo final
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2012	1.814	-	1.814
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2013	1.040	-	1.040
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2014	682	-	682
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2015	947	-	947
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2016	-	184	184
<b>Total</b>	<b>4.483</b>	<b>184</b>	<b>4.667</b>

El detalle al 31 de diciembre de 2015, y el movimiento habido en dicho ejercicio, es el siguiente:

	Miles de euros				
	Saldo inicial	Reclasificación a otras emp. Grupo Fiscal	Adiciones	Ajuste cambio tipo IS	Saldo final
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2012	1.817	(3)	-	-	1.814
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2013	1.043	(3)	-	-	1.040
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2014	694	(12)	-	-	682
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2015	-	-	1.061	(114)	947
<b>Total</b>	<b>3.554</b>	<b>(18)</b>	<b>1.061</b>	<b>(114)</b>	<b>4.483</b>

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

Como se ha señalado anteriormente, al cierre del ejercicio 2016, no existen bases imponibles negativas pendiente de compensar generadas por el Grupo fiscal, tras la compensación de 2.873 miles de euros practicada en el ejercicio 2015. No obstante ello, se hace necesario indicar que en el ejercicio 2015 se incorporaron al perímetro del Grupo fiscal las sociedades dependientes Insur Promoción Integral, S.L.U. (anteriormente denominada IDS Residencial) y Hacienda La Cartuja, S.L.U. que contaban con bases imponibles negativas pendientes de compensar al cierre del ejercicio 2014 por importe de 17.546 y 5.722 miles de euros, respectivamente. Estas bases imponibles negativas (bases de preconsolidación) podrán deducirse de las bases imponibles positivas del Grupo fiscal pero con el límite que hubiera correspondido a las bases imponibles generadas por dichas entidades. Así en el ejercicio 2016 el Grupo Fiscal ha compensado bases imponibles negativas correspondiente a estas dos sociedades por importe de 2.870 miles de euros (1.567 miles de euros en el ejercicio 2015), de las cuales 2.158 miles de euros (1.420 miles de euros en el ejercicio 2015) pertenecen a Insur Promoción Integral, S.L.U. y 712 miles de euros (147 miles de euros en el ejercicio 2015) a Hacienda La Cartuja, S.L.U. Los activos por impuestos diferidos correspondientes a las bases imponibles pendientes de compensar de estas sociedades al cierre del ejercicio 2016 se encuentran registrados en sus respectivos balances individuales.

**g) Pasivos por impuesto diferido registrados-**

El detalle del saldo de esta cuenta en el ejercicio 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
<b>Diferencias temporarias (Impuestos diferidos):</b>				
Libertad de amortización. Ley 2/1985	247	-	(11)	236
Libertad de amortización. Ley 4/2008	1.770	-	(41)	1.729
Amortización acelerada	742	25	-	767
Diferimiento de reinversión	147	-	(8)	139
Operaciones a plazo	68	-	(16)	52
1ª aplicación del N.P.G.C.	133	-	(12)	121
Diferimiento resultados internos por consolidación fiscal	358	255	(282)	331
Subvención de capital	40	4	(4)	40
<b>Total pasivos por impuesto diferido</b>	<b>3.505</b>	<b>284</b>	<b>(374)</b>	<b>3.415</b>

El detalle del saldo de esta cuenta en el ejercicio 2015 es el siguiente:

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Ajuste por cambio IS	Saldo final
<b>Diferencias temporarias (Impuestos diferidos):</b>					
Libertad de amortización. Ley 2/1985	260	-	(13)	-	247
Libertad de amortización. Ley 4/2008	1.816	-	(46)	-	1.770
Amortización acelerada	839	28	(137)	12	742
Diferimiento de reinversión	156	-	(9)	-	147
Operaciones a plazo	92	-	(16)	(8)	68
1ª aplicación del N.P.G.C.	161	-	(31)	3	133
Diferimiento resultados internos por consolidación fiscal	32	384	(15)	(43)	358
Subvención de capital	-	42	(2)	-	40
<b>Total pasivos por impuesto diferido</b>	<b>3.356</b>	<b>454</b>	<b>(269)</b>	<b>(36)</b>	<b>3.505</b>

La Sociedad tiene diversos elementos de su inmovilizado acogidos al beneficio de amortización acelerada previsto en el Real-Decreto Ley 3/1993, consistente en que la amortización fiscal de estos elementos será 1,5 veces el coeficiente máximo previsto en las tablas de amortización fiscal vigentes. La Sociedad registra el efecto impositivo del exceso de amortización fiscal sobre amortización contable con abono al epígrafe de "Pasivos por impuesto diferido", dado que la finalización de la amortización fiscal y por tanto la reversión del impuesto diferido se producirá en un plazo superior a 1 año. El importe registrado en concepto de pasivo por impuesto diferido en relación a lo previsto en el Real Decreto Ley 3/1993 asciende a 767 y 742 miles de euros al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

La Sociedad ha registrado un ajuste positivo en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades como consecuencia de la aplicación del beneficio fiscal introducido por la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprime el gravamen del Impuesto sobre el Patrimonio y se introducen otras modificaciones en la normativa tributaria, relativo a la libertad de amortización de inversiones nuevas. El importe registrado al 31 de diciembre

de 2016, por este concepto en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos", asciende a 1.729 miles de euros (1.770 miles de euros en el ejercicio 2015).

**h) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras-**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad tiene abiertos de inspección los cuatro últimos ejercicios, excepto los ejercicios 2013 y 2014 relativos al Impuesto sobre Sociedades y al Impuesto Sobre el Valor Añadido, que han sido comprobados por la Inspección de Tributos del Estado, sin exigencia de cuotas adicionales a las autoliquidadas por la sociedad.

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

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

Las fianzas recibidas en operaciones de arrendamiento de inmuebles ascienden, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, a 1.041 y 1.087 miles de euros, respectivamente que se encuentran clasificadas en el epígrafe "Deudas a largo plazo- otros pasivos financieros" del pasivo no corriente del balance adjunto.

Por otra parte, las fianzas constituidas por la Sociedad en este tipo de operaciones registradas en el epígrafe "Inversiones financieras" del activo no corriente del balance de adjunto, ascienden a 981 y 1.035 miles de euros (Nota 8) en 2016 y 2015, respectivamente.

**16. Ingresos y gastos**

**a) Importe neto de la cifra de negocios-**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2016 y 2015 correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad es como sigue:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Ventas de inmuebles	7.276	20.614
Arrendamiento de inmuebles	8.650	10.066
Ingresos por construcción	13.499	14.783
Ingresos de gestión	3.364	3.291
<b>Total Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>32.789</b>	<b>48.754</b>

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad mantiene una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 22.802 miles de euros, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no haberse transmitido la propiedad de los inmuebles. Adicionalmente, la Sociedad tiene reservas de ventas sobre inmuebles con un precio de venta que ascienden a 3.106 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 6.017 miles de euros al 31 de diciembre de 2016, y

tienen como contrapartida el epígrafe de “Acreedores comerciales-Anticipos de clientes” del balance adjunto del ejercicio 2016.

La totalidad de las preventas suscritas por la Sociedad al 31 de diciembre 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 las cuentas anuales, al no existir ni estar previstos retrasos en la fecha de entrega de las promociones actualmente en curso, ninguna de las cuales ha sido paralizada por la Sociedad.

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

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

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

**b) Aprovisionamientos-**

La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2016 y 2015 adjunta, se presenta a continuación:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Compras y adiciones de terrenos y solares y edificios adquiridos	58	246
Trabajos realizados por terceros en obras	20.891	18.820
Variación de existencias de terrenos y solares	(3.207)	15.662
Pérdidas por deterioro de terrenos y solares	-	264
Aplicación deterioro de terrenos y solares	-	(1.036)
Otros aprovisionamientos	-	(115)
<b>Total aprovisionamientos</b>	<b>17.742</b>	<b>33.841</b>

**c) Gastos de personal-**

La composición del saldo de gastos de personal de los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Sueldos y salarios y asimilados	3.774	3.855
Seguridad social a cargo de la empresa	826	809
	<b>4.600</b>	<b>4.664</b>

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

Los movimientos habidos en las diferentes provisiones para operaciones de tráfico durante el ejercicio 2016 y 2015 se presentan a continuación:

**Ejercicio 2016-**

	Miles de Euros		
	Deterioro de Deudores (Nota 8 d)	Provisión para Obras	Total
Saldo inicial	<b>1.085</b>	<b>12</b>	<b>1.097</b>
Dotaciones	20	16	36
Aplicaciones	-	(12)	(12)
Bajas o salidas (*)	(581)	-	(581)
<b>Saldo final</b>	<b>524</b>	<b>16</b>	<b>540</b>

(\*) La Sociedad ha registrado al cierre del ejercicio 2016 la baja contable de créditos comerciales considerados incobrables por importe de 581 miles de euros, que habían sido deteriorados en ejercicios anteriores.

**Ejercicio 2015-**

	Miles de Euros		
	Deterioro de Deudores (Nota 8 d)	Provisión para Obras	Total
Saldo inicial	<b>1.100</b>	<b>128</b>	<b>1.228</b>
Dotaciones	83	12	95
Aplicaciones	(98)	(128)	(226)
<b>Saldo final</b>	<b>1.085</b>	<b>12</b>	<b>1.097</b>

Por tanto, el epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones de operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 presenta el siguiente desglose:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Pérdidas de créditos comerciales incobrables	-	61
Dotación deterioro de deudores (Nota 8)	20	83
Excesos deterioro de deudores (Nota 8)	-	(98)
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>46</b>

**e) Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio-**

De acuerdo con lo descrito en la Nota 4-n, el Consejo de Administración de la sociedad en su reunión de fecha 24 de noviembre de 2016 aprobó un Plan de Retribución variable de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones a determinados directivos del Grupo y al Presidente del Consejo y primer ejecutivo. No obstante lo anterior, la condición de beneficiario del Presidente del Consejo de Administración, se encuentra sometida a la condición suspensiva de que, la Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su próxima sesión, acuerde, por un lado, la modificación de la política de remuneraciones de los consejeros para el período 2015/2017, y, por otro lado, la correspondiente modificación estatutaria.

El Plan de Retribución consiste en la entrega de un número máximo de 99.029 acciones de la Sociedad, que valoradas al valor razonable de la fecha de concesión (8,20 euros/acción) supone el compromiso de una retribución máxima equivalente a un importe total de 812.038 euros, sujeto a las condiciones descritas en la Nota 4-n.

A 31 de diciembre de 2016, los Administradores de la Sociedad han valorado la consecución de los objetivos del Plan Estratégico 2016-2020, considerando que a la fecha actual no existen dudas al respecto de su cumplimiento. De acuerdo con lo anterior, la Sociedad ha realizado una estimación del gasto devengado del Plan al cierre del ejercicio 2016 por este concepto, que se estima en un importe total de 14 miles de euros, de los cuales un importe de 13 miles de euros se corresponde con beneficiarios pertenecientes a la Sociedad registrándose dicho importe con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 adjunta, y el importe restante se corresponde con un directivo perteneciente a una empresa del Grupo por lo que se ha registrado atendiendo a las normas y principios contables generalmente aceptados como mayor valor de la inversión por importe de 1 miles de euros, y a su vez un abono por importe de 14 miles de euros a la partida "Acciones y participaciones en patrimonio propias" del patrimonio neto de la Sociedad al cierre del ejercicio.

	Número de personas	Número máximo acciones	Miles de Euros	
			Valor razonable máximo fecha concesión	Gasto devengado a 31/12/2016
Dirección y Presidente de Consejo de Administración	9	99.029	812.038	14
	<b>9</b>	<b>99.029</b>	<b>812.038</b>	<b>14</b>

No obstante lo anterior, con fecha 1 de enero de 2017 se ha producido el traspaso de parte de los directivos beneficiarios del Plan a la plantilla de otra empresa del Grupo. A partir de dicha fecha, el coste de la prestación de servicios por dichos directivos se registrará en la sociedad receptora de dichos servicios como un gasto de personal, de acuerdo a su devengo.

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

**f) Ingresos y gastos financieros-**

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

	Miles de euros	
	2016	2015
Ingresos financieros:		
Dividendos (Nota 17)	-	-
Otros ingresos financieros	374	439
	374	439
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos, pólizas y otros conceptos	(5.215)	(6.219)
Intereses de deudas, otras partes vinculadas	(30)	(15)
Gastos financieros capitalizados en existencias	1.037	562
	(4.208)	(5.672)
<b>Neto</b>	<b>(3.834)</b>	<b>(5.233)</b>

**17. Deudas y transacciones con empresas del grupo y otras operaciones vinculadas**

El detalle de estos epígrafes del balance al 31 de diciembre de 2016 adjunto es el siguiente:

	Miles de Euros					
	Activo			Pasivo		Riesgo Neto
	Financieros no corrientes (Nota 8-c)	Financieros Corrientes (Nota 8-c)	Deudores Comerciales (Nota 8-d)	Financieros corrientes	Proveedores comerciales	
<b>Empresas del Grupo-</b>						
Inversiones Sevillanas, S.A.U.	-	-	-	-	(248)	(248)
Cominsur, S.A.U.	11.286	-	1.937	-	(1.153)	12.070
Coopinsur, S.A.U.	-	-	151	-	(161)	(10)
Parking Insur, S.A.U.	624	228	39	-	(191)	700
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	2.457	-	61	-	-	2.518
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	1.607	-	22	-	(464)	1.165
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	2.203	-	30	-	-	2.233
Hacienda La Cartuja, S.L.U.	36	-	321	-	(3.520)	(3.163)
Insur Promoción Integral, S.L.U.	15.409	-	5.046	-	(313)	20.142
IDS Construcción y Desarrollo, S.A.U.	-	-	-	(2.152)	(32)	(2.184)
<b>Empresas Multigrupo-</b>						
IDS Madrid Manzanares, S.A.	-	-	48	-	-	48
IDS Palmera Residencial, S.A.	1.008	11	1.052	-	-	2.071
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	-	-	144	-	-	144
IDS Residencial Lo Monteros, S.A.	-	-	56	-	-	56
	<b>34.630</b>	<b>239</b>	<b>8.907</b>	<b>(2.152)</b>	<b>(6.082)</b>	<b>35.542</b>
<b>Empresas Asociadas-</b>						
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	1	-	365	-	-	366
	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>365</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>366</b>
	<b>34.631</b>	<b>239</b>	<b>9.272</b>	<b>(2.152)</b>	<b>(6.082)</b>	<b>35.908</b>

El detalle de estos epígrafes del balance al 31 de diciembre de 2015 adjunto es el siguiente:

	Miles de Euros					
	Activo			Pasivo		Riesgo Neto
	Financieros no corrientes (Nota 8-c)	Financieros Corrientes (Nota 8-c)	Deudores Comerciales (Nota 8-d)	Financieros no corrientes	Proveedores comerciales	
<b><i>Empresas del Grupo-</i></b>						
Inversiones Sevillanas, S.A.U.	-	-	1	-	(249)	(248)
Cominsur, S.A.U.	11.207	-	1.917	-	(1.153)	11.971
Coopinsur, S.A.U.	-	-	151	-	(161)	(10)
Parking Insur, S.A.U.	624	131	29	-	(191)	593
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	2.471	-	62	-	-	2.533
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	2.604	-	22	-	(43)	2.583
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	2.052	-	28	-	-	2.080
Bellasur Patrimonial, S.L.U.	-	-	298	(202)	-	96
Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U.	-	-	5	(68)	(32)	(95)
Hacienda La Cartuja, S.A.U.	36	-	899	(2.060)	(1.329)	(2.454)
IDS Residencial S.A.U.	-	-	6.510	(3.154)	(312)	3.044
<b><i>Empresas Multigrupo-</i></b>						
IDS Palmera Residencial, S.A.	9	-	16	-	-	25
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	-	-	33	-	-	33
IDS Residencial Lo Monteros, S.A.	-	-	56	-	-	56
	<b>19.003</b>	<b>131</b>	<b>10.027</b>	<b>(5.484)</b>	<b>(3.470)</b>	<b>20.207</b>
<b><i>Empresas Asociadas-</i></b>						
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	-	-	333	-	-	333
	-	-	<b>333</b>	-	-	<b>333</b>
	<b>19.003</b>	<b>131</b>	<b>10.360</b>	<b>(5.484)</b>	<b>(3.470)</b>	<b>20.540</b>

En el ejercicio 2004 la Sociedad concedió a su filial Cominsur, S.A.U. un crédito por importe de 20.000 miles de euros para la adquisición de un suelo. En el mes de marzo de 2010, la Sociedad transformó a préstamo participativo un importe de 6.000 miles de euros.

Con fecha 21 de diciembre de 2009, la Sociedad suscribió tres contratos de apertura de crédito con las sociedades IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. e IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. con un límite de 3.000 miles de euros para las dos primeras y de 2.500 miles de euros para IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. Al 31 de diciembre de 2016, las tres sociedades anteriormente mencionadas habían dispuesto de 2.457, 2.457 y 2.203 miles de euros, respectivamente.

La Sociedad tiene concedido pólizas de crédito a las sociedades Hacienda la Cartuja, S.L.U. e Insur Promoción Integral, S.L.U. (anteriormente denominada IDS Residencial, S.L.U.) para la financiación de su circulante con unos límites de 3.000 y 20.000 miles de euros (6.000 miles de euros al cierre del ejercicio 2015), respectivamente.

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

A continuación se resumen las transacciones realizadas con empresas del Grupo durante el ejercicio 2016 y 2015:

**Ejercicio 2016-**

	Miles de Euros													
	Hacienda La Cartuja, S.L.U.	Parking Insur, S.A.U.	Cominsur, S.A.U.	Insur Promoción Integral S.L.U.	Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	IDS Palmera Residencia 1 S.A.	IDS Residencial los Monteros, S.A.	Desarrollos Mobiliarios del Sur, S.L.	IDS Madrid Manzanares, S.A.	IDS Construcción y Desarrollo, S.A.	Total
Importe neto cifra negocios														
Arrendamientos	-	370	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	370
Construcción	1.738	-	-	7.887	-	-	-	-	1.054	-	176	-	-	10.855
Gestión	316	-	-	968	579	20	-	11	450	264	455	36	-	3.099
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos financieros	-	27	109	125	-	37	33	32	11	-	-	-	-	374
Gastos financieros	(27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24)	(51)
Otros gastos de explotación	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.799)	(1.800)

**Ejercicio 2015-**

	Miles de Euros											
	Hacienda La Cartuja, S.A.U.	Parking Insur, S.A.U.	Cominsur, S.A.U.	IDS Residencial S.A.U.	Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U.	IDS Palmera Residencial S.L.U.	Bellasur Patrimonial S.L.U.	Total
Importe neto cifra negocios												
Arrendamientos	-	312	-	-	-	-	-	-	-	-	-	312
Construcción	2.261	-	-	10.754	-	-	-	-	-	-	1.604	14.619
Gestión	546	-	-	1.407	596	20	-	11	48	180	259	3.067
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos financieros	3	26	137	83	26	43	45	38	1	-	5	407
Otros gastos de explotación	-	153	-	-	-	-	-	-	-	-	-	153

La Sociedad tiene suscritos con varias sociedades del Grupo contratos para la gestión integral de sus actividades. Los ingresos devengados en los ejercicios 2016 y 2015 por este concepto figuran en los cuadros anteriores.

La Sociedad, así mismo, ejecuta la construcción de las promociones inmobiliarias desarrolladas por varias empresas del Grupo. Los ingresos por construcción de los ejercicios 2016 y 2015 figuran en los cuadros anteriores.

En opinión de los Administradores de la Sociedad estas transacciones se han realizado en condiciones de mercado.

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha prestado garantías y ha afianzado a sociedades participadas 100% por importe de 15.210 miles de euros. De este importe, 7.891 miles de euros afianza avales concedidos por entidades financieras y 7.319 miles de euros afianzan préstamos concedidos.

Durante el ejercicio 2016 y 2015, sociedades vinculadas a administradores de la Sociedad han prestado servicios de control de accesos a obras y edificaciones y servicios jurídicos. Las operaciones antes descritas se han realizado en condiciones normales de mercado y forman parte de la actividad normal de las operaciones.

Durante el ejercicio 2015, la sociedad Bon Natura, S.A., accionista significativo y administrador de la Sociedad tomó la participación de un 10% en la sociedad dependiente IDS Residencial Los Monteros, S.A., habiendo desembolsado durante el ejercicio 2016 por importe de 544 miles de euros (706 miles de euros en el ejercicio 2015). Así mismo, en el ejercicio 2014, la sociedad Azevrec, S.A., vinculada al accionista significativo y administrador Increcisa, S.L. tomó la participación de un 25% en la sociedad dependiente IDS Palmera Residencial, S.A., sociedad que cuenta con un capital social íntegramente desembolsado de 6.500 miles de euros. En el ejercicio 2014, Azevrec, S.A., concedió un préstamo a IDS Palmera Residencial, S.A. por un importe de 375 miles de euros, préstamo que fue cancelado en el ejercicio 2014. Por otra parte, en el ejercicio 2016, la sociedad Azevrec, S.A., vinculada al accionista significativo y administrador Increcisa, S.L ha concedido un préstamo a IDS Palmera Residencial, S.A. por un importe de 500 miles de euros, al igual que el resto de los socios y en proporción a su participación en el capital social.

Durante el ejercicio 2016, la sociedad Bon Natura, S.A., accionista significativo y administrador de la Sociedad tomó la participación de un 10% en la sociedad dependiente IDS Madrid Manzanares, S.A., habiendo desembolsado durante el ejercicio 2016 un importe de 1.225 miles de euros.

#### **18. Garantías comprometidas con terceros**

La Sociedad, en el desarrollo normal de su actividad tiene constituidos a 31 de diciembre de 2016 avales en favor, básicamente, de diferentes entidades por importe de 7.402 miles de euros (6.452 miles de euros al 31 de diciembre de 2015) en garantía de la ejecución de obras de construcción y promoción.

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

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2016 y 2015 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Inmobiliaria del Sur, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

### Ejercicio 2016-

	Miles de euros							
	Sueldos	Retribución Fija	Dietas	Participación Estatutaria	Prestación de servicios	Primas de seguros	Indemn. por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio
Consejo de Administración	(**) 219	47	273	137	-	-	-	3 (***)
Alta dirección	(*) 194	-	-	-	-	-	-	3 (***)

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

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

(\*\*\*) Véase Nota 4-n y Nota 16-e.

### Ejercicio 2015-

	Miles de euros							
	Sueldos	Retribución Fija	Dietas	Participación Estatutaria	Prestación de servicios	Primas de seguros	Indemn. por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio
Consejo de Administración	(**) 233	47	306	198	-	-	-	-
Alta dirección	(*) 200	-	-	-	-	-	-	-

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

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

Durante el ejercicio 2016 los miembros del Consejo de Administración han devengado un importe de 137 miles de euros por su participación estatutaria en resultados (198 miles de euros en el ejercicio 2015), establecida en el artículo 51º de los Estatutos Sociales.

Adicionalmente, determinados consejeros, no ejecutivos, han percibido una retribución fija por su mayor dedicación y responsabilidad y ostentar algún cargo en el seno del Consejo o en alguna de sus Comisiones por importe de 47 miles de euros (47 miles de euros en el ejercicio 2015).

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no eran titulares de anticipos o créditos concedidos o avalados por ésta. Asimismo, tampoco se habían contraído por la Sociedad compromisos en materia de seguros de vida, ni de complementos de pensiones, respecto a los citados Administradores de la Sociedad.

Al cierre del ejercicio 2016 ni los miembros del Órgano de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Órgano de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

## **20. Otra Información**

### **a) Personal-**

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2016 y 2015, detallado por categorías, es el siguiente:

Categoría	2016	2015
Dirección General	1	1
Directores de Departamento	7	8
Técnicos	12	13
Personal de Administración	21	17
Comerciales	22	20
Comunicación y Marketing	2	2
Personal de Obra	5	14
Gestores de promoción	7	6
Otros	7	7
	<b>84</b>	<b>88</b>

Asimismo, la distribución por sexos al término del ejercicio 2016 y 2015, detallado por categorías, es el siguiente:

Categoría	2016		2015	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Dirección General	-	1	-	1
Directores de Departamento	1	6	1	7
Técnicos	-	8	1	13
Personal de Administración	13	10	8	8
Comerciales	14	8	14	8
Comunicación y Marketing	2	-	2	-
Personal de Obra	-	-	4	12
Gestores de promoción	1	7	2	5
Otros	2	5	4	4
	<b>33</b>	<b>45</b>	<b>36</b>	<b>58</b>

La Sociedad no cuenta personal con discapacidad mayor o igual del 33% al cierre del ejercicio 2016.

**b) Honorarios de auditoría-**

Durante el ejercicio 2016 y 2015, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en miles de euros):

**Ejercicio 2016-**

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas
Servicios de Auditoría	42
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>42</b>
Otros Servicios	-
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>42</b>

**Ejercicio 2015-**

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas
Servicios de Auditoría	41
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>41</b>
Otros Servicios	-
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>41</b>

**21. Hechos posteriores**

No se han producido hechos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio 2016 que pudieran afectar a la imagen fiel de las cuentas.

# **Inmobiliaria del Sur, S.A.**

## **Informe de Gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016**

### **I.-Evolución de la Sociedad.**

Durante el ejercicio 2016 se ha consolidado la recuperación del mercado inmobiliario. Esta recuperación, que se inició en 2014, fundamentalmente en Madrid y Barcelona y determinadas zonas costeras, empieza a extenderse a otros ámbitos territoriales, apoyada en la intensa creación de empleo, la mejora de la confianza de las familias y las buenas condiciones financieras.

Las estadísticas relativas al mercado inmobiliario continúan mejorando en todos los segmentos. En el residencial, los precios de las viviendas han subido un 2,4%, las transacciones de viviendas se ha situado en 458.781 unidades, superando por primera vez en años la cifra de 450.000 unidades, con un incremento del 13,5% respecto del ejercicio anterior y la compra de viviendas por extranjeros sigue manteniendo su fortaleza, a pesar del Brexit, con un incremento también del 13% sobre 2015. El sostenido incremento de la demanda, unido a la reducción del stock, está provocando un repunte en la producción de nuevas viviendas, con unas perspectivas muy favorables en los próximos ejercicios para la actividad de promoción, hasta alcanzar una velocidad de crucero de unas 150.000 viviendas de nueva producción al año, casi tres veces las que se producen en la actualidad.

### **II.-Estructura y organización del Grupo de sociedades.**

Inmobiliaria del Sur desarrolla las actividades de arrendamiento de inmuebles, promoción inmobiliaria, gestión y comercialización y construcción bien directamente, bien a través de sociedades dependientes

El Grupo de sociedades de la cual es cabecera Inmobiliaria del Sur, S.A., y en cumplimiento de lo planificado en el Plan Estratégico 2016-2020 y autorizado en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 9 de abril de 2016, ha iniciado en el ejercicio 2016 el proceso de segregación de cada uno de los negocios del Grupo para que se desarrollen a través de sociedades diferentes aunque íntegramente participadas por la matriz a fin de conseguir los siguientes objetivos: (i) optimizar la gestión de los negocios. (ii) conseguir una mejor asignación de los recursos. (iii) mejorar la gestión de los riesgos, y (iv) ayudar a una mejor comprensión del Grupo tanto para inversores como para acreedores.

Como consecuencia de ello se han realizado las siguientes actuaciones:

- Se ha constituido la sociedad IDS Construcción y Desarrollos, íntegramente participada por Inmobiliaria del Sur con el fin de aglutinar en la misma la totalidad de la actividad de construcción del Grupo.
- Durante el ejercicio la sociedad Insur Promoción (anteriormente denominada IDS Residencial) absorbió a las también participadas Viasur Soluciones Inmobiliarias y Bellasur Patrimonial.
- Se ha realizado una ampliación de capital no dineraria en la participada 100% Insur Promoción Integral (anteriormente denominada IDS Residencial) mediante la aportación de todas las participaciones financieras en negocios conjuntos cuya actividad es la promoción inmobiliaria y varios solares. El objetivo es que esta sociedad y ola también participada íntegramente Hacienda La Cartuja la que desarrolle paulatinamente la totalidad de la actividad de promoción del Grupo.

# INMOBILIARIA DEL SUR S.A.



Las sociedades participadas del Grupo desarrollan las siguientes actividades:

**Parking Insur, S.A U.**, participada en un 100%, su actividad consiste en explotar distintos aparcamientos propiedad de la sociedad dominante, cedidos en arrendamiento.

**IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.**, constituida en 2016 y participada en un 100% y cuya actividad es la de ejecución de obras de edificación y urbanización.

**Hacienda la Cartuja, S.L.U.**, participada en un 100%, se encuentra inmersa en el desarrollo de promociones en el término municipal de Tomares (Sevilla), Madrid, El Rompido (Cartaya-Huelva) y Dos Hermanas (Sevilla), donde realiza desarrollos residenciales y terciarios. Adicionalmente, la Sociedad cuenta con activos destinados a arrendamientos en los términos municipales de Tomares (Sevilla) y de Madrid.

**Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.**, participada en un 30%, siendo los otros socios Azvi Promociones Inmobiliarias S.L. con un 30% y A.D.I.F con un 40%. Ha desarrollado una promoción que se encuentra en fase final de comercialización en la denominada parcela R-1 del Proyecto de Compensación del Plan Especial "RENFE" del PGOU de Málaga.

**Insur Promoción Integral, S.L.U.**, participada en un 100%. La Sociedad se encuentra inmersa en el desarrollo de promociones residenciales y terciarias en las distintas zonas geográficas en las que actúa el Grupo.

**Cominsur, S.A.U.**, participada en un 100%, tiene como actividad la promoción inmobiliaria. Esta Sociedad es titular de unos terrenos urbanizables en el término municipal de Gines (Sevilla), en trámite de Sectorización.

**IDS Andalucía Patrimonial S.L.U.**, participada en un 100%, cuya actividad consiste en la adquisición y arrendamiento de inmuebles. Esta Sociedad adquirió en el ejercicio 2009 un edificio de oficinas en la Avda. Diego Martínez Barrio en Sevilla.

**IDS Córdoba Patrimonial S.L.U.**, participada en un 100%, cuya actividad consiste en la adquisición y arrendamiento de inmuebles. Esta Sociedad adquirió en el ejercicio 2009 un edificio de oficinas en la calle García Lovera en Córdoba, actualmente en proceso de transformación para uso hotelero.

**IDS Huelva Patrimonial S.L.U.**, participada en un 100%, cuya actividad consiste en la adquisición y arrendamiento de Inmuebles. Esta Sociedad adquirió en el ejercicio 2009 un edificio de oficinas en Paseo de la Glorieta en Huelva.

**IDS Palmera Residencial, S.A.**, constituida en el ejercicio 2014 y participada en un 50%, siendo los otros accionistas, Azevrec, S.A. con un 25% y Gestafin Global Investment S.L., con el restante 25%. Su actividad es la construcción, comercialización, venta y entrega de una promoción que se desarrollará en varias fases, con una edificabilidad de 26.016 m<sup>2</sup> y 170 viviendas en Sevilla capital.

**IDS Residencial Los Monteros, S.A.** constituida en el ejercicio 2015 y participada en un 50%, siendo los otros accionistas Bon Natura S.A. en un 10% y Gestafin Global Investment S.L. con el 40% restante. Su actividad es la construcción, comercialización, venta y entrega de varias promociones inmobiliarias en Marbella (Málaga), con una edificabilidad de 55.857 m<sup>2</sup> para un total previsto de 312 viviendas.

**Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.**, constituida en el ejercicio 2015 y participada en un 50%, siendo el otro socio Anida Operaciones Singulares, S.A.U., del Grupo BBVA. Su actividad es la construcción, comercialización, venta y entrega de viviendas en Andalucía, principalmente en el sector Entrenúcleos de Dos Hermanas (Sevilla), para el desarrollo en sucesivas etapas de hasta 2.434 viviendas, con una edificabilidad total 292.726 m<sup>2</sup>.

**IDS Madrid Manzanares, S.A.** constituida en el ejercicio 2016 y participada en un 50%, siendo los otros accionistas en un 50%, Bon Natura S.A, con un 10% y Gestafin Global Investment S.L. con el 40% restante. Su actividad es la construcción, comercialización y venta de un Parque Empresarial de 27.000 m<sup>2</sup> de techo a desarrollar sobre un solar en Madrid capital.

**Insur Centros de Negocios, S.A.U.** denominada anteriormente como Inversiones Sevillanas, S.A.U. participada en un 100%. Su actividad es la gestión y explotación de centros de negocios.

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

Las restantes sociedades filiales no han mantenido actividad alguna en el ejercicio 2016.

### **III.-Principales magnitudes.**

Como consecuencia de lo expuesto en el apartado anterior las actividades del Grupo son desarrolladas tanto por la sociedad matriz del mismo como por sus dependientes por lo que para analizar las principales magnitudes del ejercicio y su evolución respecto al ejercicio precedente deben de tomarse no las cifras individuales de los Estados Financieros de Inmobiliaria del Sur, S.A., sino la de sus Estados Consolidados.

No obstante lo anterior, se exponen a continuación algunas de estas magnitudes fundamentales.

#### **1º.- Beneficio después de impuestos.**

El beneficio después de impuestos se ha situado en 3.505 miles de euros, frente a 7.346 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un decremento del 52,29%.

Los principales motivos de este descenso son por un lado la menor aportación de los resultados por rotación de activos (ventas de inversiones inmobiliarias) que han ascendido a 2.419 miles de euros en este ejercicio, frente a los 11.349 miles de euros en 2015. Por otra parte, la fuerte reducción de la cifra de negocio de promoción inmobiliaria es consecuencia de que esta actividad está siendo desarrollada a través de sociedades participadas.

## **2º.- Cifra de negocio.**

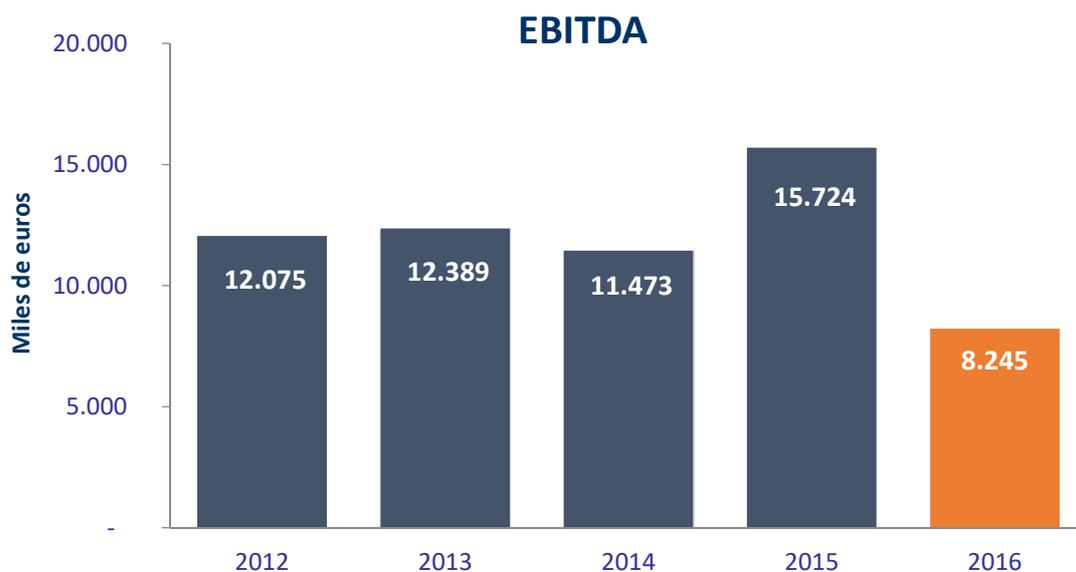
La cifra de negocio se situó en 32.789 miles de euros, lo que supone un descenso del 32,75% respecto al ejercicio anterior, principalmente esta caída se debe a que la actividad de promoción y de construcción se ha desarrollado parcialmente a través de sociedades dependientes y a la demora en la obtención de la licencia de primera ocupación de dos promociones, pues la sociedad cuenta con producto terminado y vendido, por importe de 11.368 miles de euros, que no ha podido ser entregado por el citado motivo.



## **3º.-Generación de recursos.**

El Ebitda, sin considerar las variaciones en deterioro de existencias, se ha situado en 8.245 miles de euros, frente a 15.724 miles de euros del ejercicio anterior, lo que representa un decremento del 47,6%. Esta disminución tiene la misma explicación que la indicada en el beneficio del ejercicio.

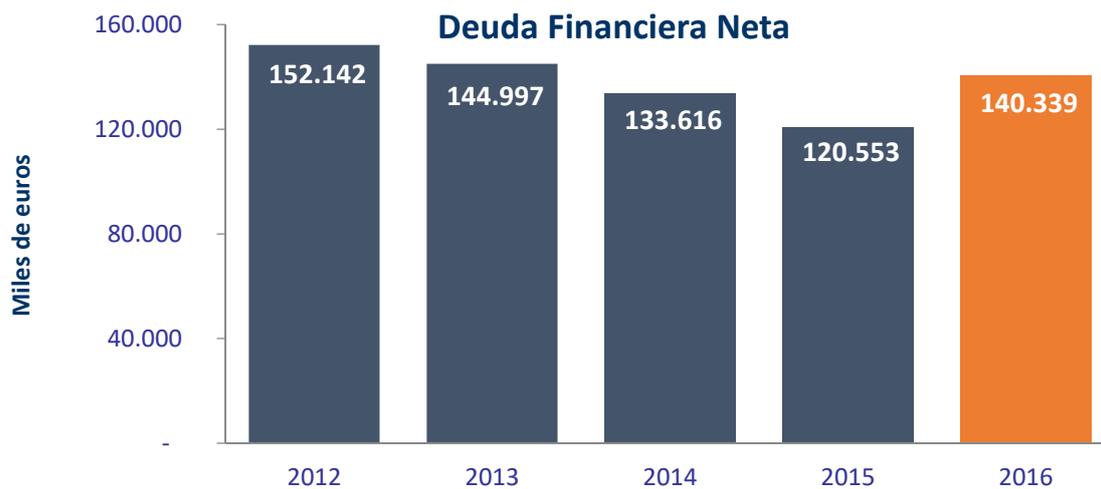
<b>EBITDA (miles de euros)</b>	
Rdo. Explotación	6.093
(+) Amortizaciones del ejercicio	2.152
(-) Excesos provisiones	0
<b>EBITDA ejercicio</b>	<b>8.245</b>



#### 4º.- Endeudamiento financiero.

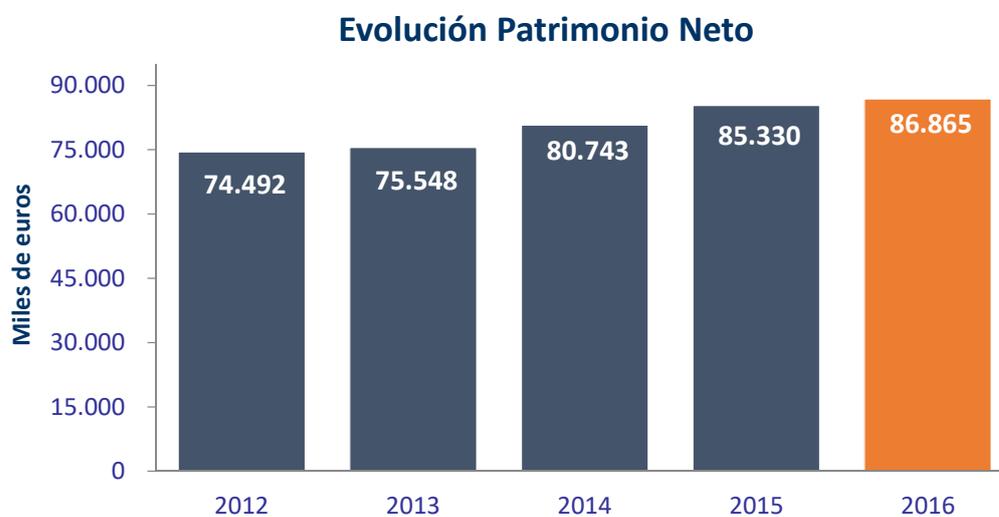
A pesar de las aportaciones a la constitución de sociedades participadas cuyo objeto social es la promoción inmobiliaria y las inversiones realizadas en la adecuación de inversiones inmobiliarias, la deuda financiera neta de Inmobiliaria del Sur al cierre del ejercicio se ha situado en 140.339 miles de euros, frente a 120.553 miles de euros en 2015, lo que supone un incremento de 19.786 miles de euros en términos absolutos y del 16,41% en términos relativos.

<b>DEUDA FINANCIERA NETA (miles de euros)</b>	
(+) Deuda financiera no corriente l/p	101.196
(+) Deuda financiera corriente l/p	27.894
(+) Deuda financiera corriente c/p	18.686
Deuda financiera bruta	147.776
(-) Efectivo y otros activos líquidos	7.437
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>140.339</b>



#### 5º.- Patrimonio neto.

El Patrimonio Neto de la Sociedad asciende a 86.895 miles de euros, con un aumento de 1.565 miles de euros en términos absolutos y del 1,8% en términos relativos respecto al del ejercicio precedente; el ratio patrimonio neto sobre total activo se sitúa en el 32,2% frente al 32,6% del ejercicio anterior.



## 6º.- Valoración de los activos inmobiliarios.

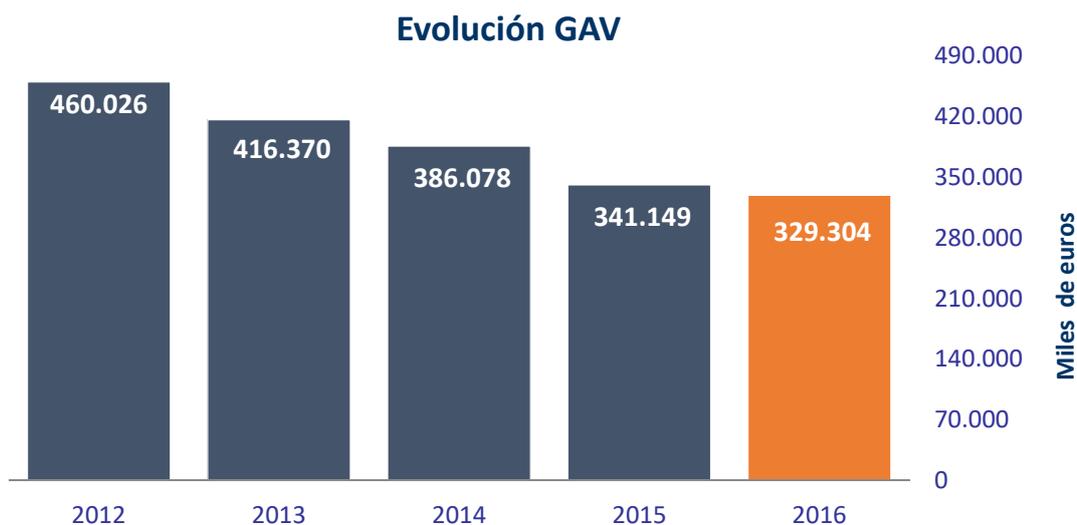
El valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas a arrendamiento como a uso propio, asciende a 269.765 miles de euros, según tasación realizada a 31 de diciembre de 2016 por la firma independiente CBRE Valuation Advisory, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4.630. La metodología empleada por los respectivos tasadores expertos independientes para obtener el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido diferente para los ejercicios 2016 y 2015. En el ejercicio 2016 la metodología empleada ha sido acorde con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de enero de 2014 "Red Book", mientras que la valoración realizada por Eurovaloraciones S.A. en el ejercicio 2015 utilizó la metodología contenida en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras".

Dado que dichas inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio figuran contabilizadas por su valor neto contable de 102.696 miles de euros, la Sociedad mantiene unas plusvalías latentes en estos activos inmobiliarios por importe de 167.069 miles de euros.

Si considerásemos estas plusvalías latentes en nuestras inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio, netas de impuesto (25%), en el patrimonio neto de la Sociedad, éste ascendería a 212.197 miles de euros y supondría que el 48,6% del balance estaría financiado con recursos propios, ratio que pone de manifiesto la gran solvencia de la compañía.

El valor razonable de las existencias, según valoración realizada por CBRE, asciende a 59.539 miles de euros. Figuran contabilizadas por su precio de coste, neto de deterioros, por un importe de 51.548 miles de euros.

El GAV o valor bruto de los activos inmobiliarios asciende a 329.304 miles de euros, valorando las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas a arrendamiento como a uso propio, por su valor razonable, (269.765 miles de euros) y las existencias incluidas en el activo corriente por su valor razonable (59.539 miles de euros), según tasación y valoración, realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A.



\*Coste de las existencias valoradas a su valor neto contable para el cálculo del GAV durante los ejercicios 2012 a 2014

#### **IV.- La acción de Inmobiliaria del Sur.**

Los títulos de Inmobiliaria del Sur están integrados en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE), en la modalidad de Contratación continua desde el 1 de abril de 2015. Las acciones de Inmobiliaria del Sur están admitidas a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid y de Valencia.

A la fecha actual, el capital social de Inmobiliaria del Sur, S.A., asciende a 33.943.694,00 euros, integrado por 16.971.847 acciones de 2,00 euros de valor nominal cada una de ellas.

La cotización de la acción, al cierre del ejercicio 2016 se situó en 7,91 euros, siendo la cotización media de la acción en el último trimestre de 2016 de 8,29 euros. La capitalización bursátil de la sociedad, a 31 de diciembre de 2016, se sitúa en 140.697 miles de euros. El volumen de títulos negociados durante el ejercicio 2016 fue de 910 miles, con un volumen de negociación de 7.437 miles de euros. Con respecto al ejercicio 2015 el decremento en títulos negociado ha sido del 29,6% y en relación al efectivo negociado del 39,6%.

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

**AUTOCARTERA DE INMOBILIARIA DEL SUR Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

	Inmobiliaria del Sur, S.A.	Parking Insur, S.A.	Cominsur, S.A.	Coopinsur, S.A.	Totales
<b>Nº de Títulos</b>	<b>642.411</b>	<b>378.756</b>	<b>70.654</b>	<b>40.626</b>	<b>1.132.447</b>
<b>Porcentaje de participación</b>	<b>3,79%</b>	<b>2,23%</b>	<b>0,42%</b>	<b>0,24%</b>	<b>6,67%</b>

## **V.- Inversiones en investigación y desarrollo y hechos posteriores**

Inmobiliaria del Sur no ha incurrido en ningún tipo de inversión en investigación y desarrollo (I+D) durante el ejercicio 2016. No se han producido hechos significativos tras el cierre del ejercicio.

## **VI.- Información sobre el Periodo Medio de Pago a Proveedores.**

La disposición final segunda de la ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, modifica la disposición adicional tercera de la ley 15/2010, del 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, del 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, para requerir que todas las sociedades mercantiles incluyan de forma expresa su período medio de pago a proveedores. Con este objetivo el Instituto de Contabilidad y Auditoría de cuentas, en su resolución de 29 de enero de 2016 publicada en el BOE nº 30 de 4 de febrero de 2016, establece el método para el cálculo de período medio de pago a proveedores a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2015.

El deber de información afecta a las operaciones comerciales de pago. Es decir, a los acreedores comerciales incluidos en el correspondiente epígrafe del pasivo corriente del modelo de balance. Por lo tanto, la norma deja fuera de su ámbito objetivo de aplicación a los acreedores o proveedores que no

cumplen tal condición para el sujeto deudor que informa, como son los proveedores de inmovilizado o los acreedores por operaciones de arrendamiento financiero.

En relación con esta obligación, se suministra esta información en el siguiente cuadro referente a las operaciones comerciales correspondientes a entrega de bienes y prestaciones de servicios devengadas en el ejercicio.

	<b>Ejercicio 2016</b>	<b>Ejercicio 2015</b>
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Período medio de pago a proveedores	62,69	71
Ratio de operaciones pagadas	61,75	75,74
Ratio de operaciones pendientes de pago	69,69	52,04
	<b>Importe (miles de euros)</b>	<b>Importe (miles de euros)</b>
Total pagos realizados	25.787	17.024
Total pagos pendientes	3.480	4.157

No obstante lo anterior, debido a la actividad de la Sociedad, una gran parte de los pagos realizados en el ejercicio se corresponden con contratos de ejecución de obras que tiene fijado un plazo de pago de 60 días.

Los Administradores de la Sociedad tomarán las medidas oportunas para reducir el periodo medio de pago a proveedores a los niveles permitidos por la ley mencionada anteriormente.

## **VII.- Información exigida por el artículo 538 de la Ley de Sociedades de Capital.**

Conforme a lo establecido en el artículo 538 de la Ley de Sociedades de Capital se incorpora a este informe de gestión como sección separada el Informe Anual de Gobierno Corporativo de Inmobiliaria del Sur, S.A. correspondiente al ejercicio 2016. El citado informe se adjunta como anexo.

## ANEXO I

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

#### DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

<b>FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA</b>	31/12/2016
--	------------

<b>C.I.F.</b>	A-41002205
---------------	------------

#### **DENOMINACIÓN SOCIAL**

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

#### **DOMICILIO SOCIAL**

ANGEL GELAN, 2, SEVILLA

# INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

## A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
11/11/2008	33.943.694,00	16.971.847	16.971.847

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí  No

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

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DOÑA CARMEN PUMAR MARIÑO	645.780	0	3,81%
EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.	1.524.677	0	8,98%

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

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

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DON GREGORIO ARRANZ PUMAR	16.356	0	0,10%
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	41.226	24.740	0,39%
DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR	6.610	4.800	0,07%
DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET	146.077	1.600	0,87%
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	60.736	3.389	0,38%
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	44.573	53.742	0,58%
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	119.046	0	0,70%
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	56.895	0	0,34%
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	20.000	0	0,12%
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	20	0	0,00%
BON NATURA, S.A.	857.100	0	5,05%
INCRECISA, S.L.	1.376.715	0	8,11%
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	1.804.844	0	10,63%
INVERFASUR, S.L.	848.628	0	5,00%
MENEZPLA, S.L.	864.088	0	5,09%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
--	---	----------------------------

DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	PUMOINVER, S.L.U.	24.740
DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR	GUADALQUIVIR DE SERVICIOS INTEGRALES, S.L.	4.800
DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET	DON PEDRO BENAVENT VIÑUALES	800
DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET	DON ANA MARÍA BENAVENT VIÑUALES	800
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	GARUM GESTIÓN, S.L.	3.389
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	HIGUER 2000 INVEST, S.L.U.	53.592
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	DON PABLO PUMAR LOPEZ-FANDO	150

<b>% total de derechos de voto en poder del consejo de administración</b>	37,42%
---	--------

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

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados
EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.
DOÑA CARMEN PUMAR MARIÑO

**Tipo de relación:** Societaria

**Breve descripción:**

D<sup>a</sup> Carmen Pumar Mariño es titular del 25% de las acciones y consejera de Explotaciones El Cerro, S.A..

Nombre o denominación social relacionados
EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.

**Tipo de relación:** Societaria

**Breve descripción:**

Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L. es titular del 5% de las acciones de Explotaciones El Cerro, S.A..

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí

No

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

Sí

No

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

Nada que señalar.

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

Sí

No

**Observaciones**

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

**A fecha de cierre del ejercicio:**

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
642.411	490.036	6,67%

**(\*) A través de:**

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

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

**Explique las variaciones significativas**

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de Inmobiliaria del Sur, S.A. de fecha 9 de abril de 2016, autorizó al Consejo de Administración por un plazo de 12 meses para la adquisición derivativa de acciones propias directamente o a través de las sociedades del grupo, en las siguientes condiciones:  
Modalidad de adquisición: compraventa  
Número máximo de acciones: 1.250.000  
Importe mínimo: 2 euros por acción  
Importe máximo: 20 euros por acción

El mismo acuerdo (en condiciones y plazos) fue tomado por las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas, celebradas todas ellas con fecha 27 de junio de 2016, por las sociedades participadas al 100% por Inmobiliaria del Sur, S.A., Parking Insur, S.A.U., Cominsur, S.A.U., Coopinsur, S.A.U. e Inversiones Sevillanas, S.A.U., para la adquisición derivativa de acciones de la Sociedad Dominante.

A.9.bis Capital flotante estimado:

	%
<b>Capital Flotante estimado</b>	43,13

A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Sí  No

A.11 Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí  No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

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

Sí  No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

## **B JUNTA GENERAL**

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Sí  No

	% de quórum distinto al establecido en art. 193 LSC para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 194 LSC para los supuestos especiales del art. 194 LSC
Quórum exigido en 1ª convocatoria	0,00%	75,00%
Quórum exigido en 2ª convocatoria	0,00%	50,00%

### **Descripción de las diferencias**

El quórum de constitución de la Junta General de Accionistas es el mismo que el establecido en la Ley de Sociedades de Capital aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (arts. 193 y 194), excepto por lo estipulado en el párrafo segundo del artículo 25º de los Estatutos Sociales, que establece para que la Junta pueda acordar válidamente la adopción de los acuerdos que a continuación se enumeran, la concurrencia necesaria en primera convocatoria de accionistas presentes o representados, que posean, al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del cincuenta por ciento (50%) de dicho capital. El quórum reforzado anterior se requerirá para la adopción de los siguientes acuerdos:

- el aumento o reducción de capital, cualquier otra modificación de los estatutos sociales,
- la emisión de obligaciones convertibles en acciones o de obligaciones que atribuyan a los obligacionistas una participación en las ganancias sociales,
- la supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones,
- la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio al extranjero,

B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí  No

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

	<b>Mayoría reforzada distinta a la establecida en el artículo 201.2 LSC para los supuestos del 194.1 LSC</b>	<b>Otros supuestos de mayoría reforzada</b>
<b>% establecido por la entidad para la adopción de acuerdos</b>	66,67%	0,00%

**Describe las diferencias**

Según lo establecido en el artículo 28 de los Estatutos Sociales, los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la Junta General, entendiéndose como adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.

Si bien, para la adopción de los acuerdos que requieren para la válida constitución de la Junta General un quórum reforzado conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de los Estatutos Sociales (véase apartado B.1 anterior de este informe), si el capital presente o representado supera el 75% bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta del capital presente o representado. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta General cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que represente el 50% o más del capital suscrito con derecho a voto sin alcanzar el 75%.

Por tanto las diferencias con el régimen previsto en el artículo 201.2 LSC para los supuestos del artículo 194.1 LSC tienen su origen en la exigencia del quorum mínimo que establecen los Estatutos para la constitución válida de la Junta para la aprobación de estos acuerdos.

**B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos .**

Dichas normas están contenidas en los arts. 25, 27 y 28 de los Estatutos Sociales y los arts. 23 y 28 del Reglamento de la Junta General, con la mayoría reforzada antes expuesta conforme a lo que posibilitan los preceptos de la Ley de Sociedades de Capital que regulan esta materia.

**B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:**

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
09/05/2015	29,22%	53,04%	0,00%	0,00%	82,26%
09/04/2016	29,43%	54,06%	0,00%	0,00%	83,49%

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

Sí

No

**B.6 Apartado derogado.**

**B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.**

En la página web de la Sociedad (www.grupoinsur.com) en el apartado 'Accionistas e inversores' y en el subapartado 'Gobierno Corporativo'.

**C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD**

## C.1 Consejo de administración

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

<b>Número máximo de consejeros</b>	15
<b>Número mínimo de consejeros</b>	5

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

<b>Nombre o denominación social del consejero</b>	<b>Representante</b>	<b>Categoría del consejero</b>	<b>Cargo en el consejo</b>	<b>Fecha Primer nomb.</b>	<b>Fecha Último nomb.</b>	<b>Procedimiento de elección</b>
DON GREGORIO ARRANZ PUMAR		Dominical	CONSEJERO	29/07/2004	09/05/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ		Dominical	CONSEJERO	26/06/2010	09/05/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR		Dominical	CONSEJERO	25/06/1988	27/04/2013	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET		Independiente	CONSEJERO	17/03/1983	27/04/2013	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR		Dominical	CONSEJERO	27/03/2002	05/05/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON RICARDO PUMAR LOPEZ		Ejecutivo	PRESIDENTE	02/12/2005	09/04/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON SALVADOR GRANELL BALÉN		Dominical	CONSEJERO	26/06/2010	09/05/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO		Dominical	CONSEJERO	16/06/2004	09/05/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ		Independiente	CONSEJERO	15/11/2012	27/04/2013	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ		Independiente	CONSEJERO COORDINADOR INDEPENDIENTE	07/06/2014	07/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
BON NATURA, S.A.	DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	Dominical	CONSEJERO	07/06/2014	07/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
INCRECISA, S.L.	DON IGNACIO YBARRA OSBORNE	Dominical	CONSEJERO	25/01/2002	05/05/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	DON FERNANDO PUMAR LOPEZ	Dominical	CONSEJERO	26/10/2001	05/05/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
INVERFASUR, S.L.	DON ANTONIO ROMAN LOZANO	Dominical	CONSEJERO	21/09/2007	27/04/2013	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
MENEZPLA, S.L.	DON ESTEBAN JIMÉNEZ PLANAS	Dominical	VICEPRESIDENTE	28/01/2005	09/05/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

<b>Número total de consejeros</b>	15
-----------------------------------	----

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

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

### **CONSEJEROS EJECUTIVOS**

Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	PRESIDENTE

<b>Número total de consejeros ejecutivos</b>	1
<b>% sobre el total del consejo</b>	6,67%

### **CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES**

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DON GREGORIO ARRANZ PUMAR	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.
DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	OTROS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	OTROS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD
BON NATURA, S.A.	BON NATURA, S.A.
INCRECISA, S.L.	INCRECISA, S.L.
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.
INVERFASUR, S.L.	INVERFASUR, S.L.
MENEZPLA, S.L.	MENEZPLA, S.L.

<b>Número total de consejeros dominicales</b>	11
<b>% sobre el total del consejo</b>	73,33%

### **CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES**

**Nombre o denominación del consejero:**

DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET

**Perfil:**

Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales y Auditor de Cuentas inscrito en el ROAC y el REA. Programa de Alta Dirección AD-1 2000/01 del Instituto de Internacional San Telmo. Ha formado parte de los Consejos de Administración de distintas sociedades no cotizadas desde 1983.

**Nombre o denominación del consejero:**

DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ

**Perfil:**

Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales. Auditor de Cuentas, miembro del ROAC, del REA y del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España, así como de AECA. Programa de Alta Dirección ADE-1 y Alta Dirección ADEL del Instituto Internacional San Telmo. Ejerció su carrera profesional en Deloitte (antes Arthur Andersen) durante 33 años, habiendo sido socio-director de Deloitte en Andalucía desde 1996 a 2009.

**Nombre o denominación del consejero:**

DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ

**Perfil:**

Doctor en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Sevilla y desde 1995 Catedrático de dicha Universidad, adscrito al Departamento de Administración de Empresas y Comercialización e Investigación de Mercados.

Desde 2011 miembro del Consejo de Administración de la sociedad pública EMASESA y Presidente del Comité de Auditoría y Control y miembro del Comité de Sostenibilidad.

Desde 2003 a 2010, Presidente del Consejo de Administración de la sociedad Isla Mágica, S.A. y desde 2009 a 2013 miembro del Consejo de Administración de Alestis Aerospace, S.L. y Presidente del Comité de Estrategia y miembro de los Comités de Auditoría y Control y de Nombramientos y Retribuciones.

Número total de consejeros independientes	3
% total del consejo	20,00%

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

Nada que señalar.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

**OTROS CONSEJEROS EXTERNOS**

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos o sus accionistas:

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

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

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
<b>Ejecutiva</b>	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Dominical</b>	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Independiente</b>	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Otras Externas</b>	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
<b>Total:</b>	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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

#### Explicación de las medidas

En el ejercicio 2016 el Consejo de Administración ha estado formado por 15 consejeros, todos del género masculino, de ellos 11 dominicales y 3 independientes. Respecto a los 11 consejeros dominicales, nombrados por accionistas con participaciones significativas en el capital social, la Comisión de Nombramientos se ha dirigido al Presidente del Consejo de Administración para que traslade a los accionistas significativos que en la elección de la persona que lo represente no exista sesgo alguno que dificulte u obstaculice la elección de consejeras. En ocasiones han formado parte del Consejo tres consejeras dominicales. En cuanto a los consejeros independientes (actualmente 3), la Comisión, cuando se ha producido el nombramiento de esta clase de consejeros, ha buscado deliberadamente consejeras que tengan un perfil adecuado y cumplan las condiciones que exige la Ley de Sociedades de Capital. El procedimiento de selección de consejeros independientes no adolece de sesgo alguno que dificulte u obstaculice la selección de consejeras.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

#### Explicación de las medidas

Nos remitimos al apartado C.1.5. anterior.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

#### Explicación de los motivos

Actualmente en el Consejo de Administración de esta compañía no existe ninguna consejera. En otras ocasiones han existido tres consejeras, en representación de accionistas significativos o de consejeros personas jurídicas, que han renunciado al cargo, designando el accionista significativo o persona jurídica a un consejero en sustitución de las consejeras renunciantes.

Los motivos de que no existan consejeras son los siguientes:

a) Los consejeros externos dominicales que representan en el Consejo a accionistas con una participación significativa en el capital social, que son mayoría en el Consejo, son designados libremente por dichos accionistas, sin que el Consejo o la Comisión de Nombramientos y Retribuciones pueda modificar o influir en la decisión de estos accionistas mayoritarios. El Consejo ha exhortado a estos accionistas a proponer candidatas consejeras, siempre que se presenta una vacante de consejero dominical, lo que en determinados momentos ha sido atendido llegando el Consejo a tener tres consejeras dominicales. El Presidente, al igual que ya realizó en 2015, a instancias de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, ha remitido comunicación a los accionistas con una participación significativa en el capital cuyos consejeros finalizan en 2017 su mandato, en las que se les recordaba que en la elección de la persona que lo represente no debe existir sesgo alguno que dificulte u obstaculice la elección de consejeras.

b) En el caso de consejeros independientes, tanto la Comisión de Nombramientos y retribuciones al proponer su designación al Consejo, como éste último al elevar su propuesta de nombramiento a la Junta, proceden a seleccionar las personas que, a su juicio, reúnen las condiciones profesionales más idóneas para el desempeño del cargo, sin que en el proceso de selección haya sesgo alguno contrario al nombramiento de consejeras. En el pasado y para el caso de consejeros independientes, constituía un obstáculo la exigencia estatutaria de que para ser consejero era necesario ser titular con dos años de antelación de acciones de la Sociedad por un valor nominal de mil euros. Esta exigencia fue suprimida en la reforma parcial de los Estatutos Sociales acordada en la Junta General de Accionistas del 27 de abril de 2013, entre otros motivos, para facilitar el acceso al Consejo de consejeras independientes.

C.1.6 bis Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha

política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

**Explicación de las conclusiones**

No hay obligación de cumplimentar este apartado al no cumplirse la recomendación 14.

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

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

Por otra parte, y como se recoge en la contestación al punto C.1.21 en relación con las causas de dimisión de los consejeros, el art. 17 del Reglamento del Consejo de Administración obliga a los consejeros dominicales poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión cuando el accionista a que representen venda íntegramente su participación accionarial o en el número que corresponda cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

**C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:**

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Sí

No

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

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

**Nombre o denominación social del consejero:**

DON RICARDO PUMAR LOPEZ

**Breve descripción:**

El presidente tiene delegadas unas concretas facultades, conforme acuerdo del Consejo de Administración de fecha 9 de abril de 2016, inscrito en el Registro Mercantil, que en síntesis son las siguientes:

- Facultades de representación general ante organismos y juzgados y tribunales.
- Facultades de administración general de los bienes, derechos y negocios de la Sociedad.
- Facultades de disposición.
- Facultades de representación bancaria y bursátil.
- Facultades en materia de personal.
- Facultades de gestión asociativa.
- Quedan reservadas al Consejo las de enajenación de los inmuebles y nuevas inversiones o desinversiones en activos fijos, endeudamiento, por importe todos ellas superiores a 1 millón de euros; selección y aprobación de contratos de obras por importe superior a 1 millón de euros, presupuestos y sus

modificaciones siempre que exceda del 8% del importe general; creación de nuevas ramas de actividad. Y a la Junta General quedan reservadas cualquier operación de aval o fianzamiento a terceros.

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	DESARROLLOS METROPOLITANOS DEL SUR, S.L.	VICEPRESIDENTE DEL CONSEJO	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS MADRID MANZANARES S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS PALMERA RESIDENCIAL, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	MOSAICO DESARROLLOS INMOBILIARIOS. S.A.	CONSEJERO	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	URBANISMO CONCERTADO. S.A.	VICEPRESIDENTE DEL CONSEJO	NO
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A.	CONSEJERO	NO
BON NATURA, S.A.	IDS RESIDENCIAL LOS MONTEROS, S.A.	CONSEJERO	NO
MENEZPLA, S.L.	DESARROLLOS METROPOLITANOS DEL SUR, S.L.	CONSEJERO	NO
MENEZPLA, S.L.	MOSAICO DESARROLLOS INMOBILIARIOS. S.A.	CONSEJERO	NO
MENEZPLA, S.L.	IDS MADRID MANZANARES S.A.	CONSEJERO	NO
BON NATURA, S.A.	IDS MADRID MANZANARES S.A.	CONSEJERO	NO

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

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

Sí  No

**Explicación de las reglas**

El artículo 26 del Reglamento del Consejo indica 'Los consejeros deberán informar a la Comisión de Nombramientos y retribuciones de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida al cargo. Cada consejero no podrá pertenecer a más de cinco Consejos de Administración, excluidos los de sociedades del propio grupo y sociedades patrimoniales del consejero o de sus familiares cercanos.'

C.1.14 Apartado derogado.

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

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	680
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	0

Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	0
---	---

C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DON FRANCISCO PUMAR LÓPEZ	DIRECTOR GENERAL

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	194
---	-----

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

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON GREGORIO ARRANZ PUMAR	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.	CONSEJERO DELEGADO
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	SECRETARIO CONSEJERO
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.	CONSEJERO DELEGADO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.	PRESIDENTE
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO

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

**Nombre o denominación social del consejero vinculado:**

DON GREGORIO ARRANZ PUMAR

**Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:**

DOÑA CARMEN PUMAR MARIÑO

**Descripción relación:**

Don Gregorio Arranz Pumar es hijo de Doña Carmen Pumar Mariño.

**Nombre o denominación social del consejero vinculado:**

DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ

**Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:**

INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.

**Descripción relación:**

Don José Manuel Pumar López es Secretario y Consejero de Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L. y posee el 11,38% de las participaciones sociales.

**Nombre o denominación social del consejero vinculado:**

DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ

**Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:**

EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.

**Descripción relación:**

Don José Manuel Pumar López posee el 2,22% de las acciones de Explotaciones El Cerro, S.A.

**Nombre o denominación social del consejero vinculado:**

DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR

**Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:**

EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.

**Descripción relación:**

Don Augusto Sequeiros Pumar es Consejero Delegado Mancomunado de Explotaciones El Cerro, S.A. y posee de forma indirecta el 3,57% de las acciones.

**Nombre o denominación social del consejero vinculado:**

DON RICARDO PUMAR LOPEZ

**Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:**

EXPLOTACIONES EL CERRO, S.A.

**Descripción relación:**

Don Ricardo Pumar López es Presidente de Explotaciones EL Cerro, S.A. y posee el 2,22% de las acciones.

**Nombre o denominación social del consejero vinculado:**

DON RICARDO PUMAR LOPEZ

**Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:**

INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.

**Descripción relación:**

Don Ricardo Pumar López es Presidente de Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L. y posee el 11,38% de las participaciones sociales.

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

Sí

No

Descripción modificaciones
----------------------------

El Consejo de Administración en su reunión del 26 de febrero de 2016 acordó modificar el Reglamento del Consejo con los objetivos de:

- a) Modificar las competencias del Consejo de Administración en relación con la emisión de obligaciones, conforme a lo previsto en el artículo 406 de la LSC, modificado por la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial.
- b) Adaptar el Reglamento del Consejo de Administración a la entrada en vigor de la ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, más concretamente se trasladan al texto del mismo las modificaciones respecto a la composición de la comisión de auditoría y sus funciones.
- c) Modificar el régimen actual de retribución del Consejo de Administración, estableciéndose que la remuneración variable se haga depender del beneficio consolidado después de impuestos del Grupo INSUR, en vez del beneficio individual después de impuestos de Inmobiliaria del Sur, S.A., respetándose en todo caso el resto de límites ya previstos estatutaria y reglamentariamente (estar cubierta la reserva legal y haberse reconocido a los accionistas un dividendo del 4%).
- d) Introducir en el texto del Reglamento el contenido de Recomendaciones de Buen Gobierno Corporativo, concretamente en lo relativo a la evaluación del desempeño del Consejo de Administración, sus Comisiones y sus miembros y atribuyendo a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones la supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores.

**C.1.19 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.**

La selección de consejeros dominicales se hace a propuesta del accionista significativo al que representa y en el caso de consejeros independientes a propuesta presentada a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones por cualquier accionista o consejero, dicha Comisión valora los candidatos presentados en función de su perfil, experiencia y requerimientos para el cargo y propone al que considera más idóneo para el mismo.

El nombramiento de consejeros se eleva por el Consejo de Administración a la Junta General de Accionistas, así como la ratificación del nombramiento provisional por cooptación. Se aprueba por el Consejo a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en el caso de consejeros independientes y previo informe de dicha Comisión en caso de los restantes consejeros.

La reelección de consejeros se eleva por el Consejo de Administración a la Junta General de Accionistas. Se aprueba por el Consejo a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en el caso de consejeros independientes y previo informe de dicha Comisión en caso de los restantes consejeros.

El Consejo en pleno efectúa una vez al año una evaluación de la eficacia de la actuación del propio Consejo y de sus Comisiones, previo informe que éstas le elevan y asimismo, el desempeño del Presidente y primer ejecutivo de la compañía, del Vicepresidente, de los Presidentes de las comisiones y del Consejero Coordinador, previo informes de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

A la propuesta de reelección de cualquier consejero se acompaña un informe justificativo del Consejo en el que se valora la competencia, experiencia y méritos del candidato cuya reelección se propone a la Junta General. Asimismo, la propuesta de reelección de cualquier consejero no independiente va precedida, además, de informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

En cuanto al cese o remoción de los consejeros está regulado en el art. 17 del Reglamento del Consejo, cuyo texto literal se incluye en el Apartado C.1.21 siguiente.

**C.1.20 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:**

Descripción modificaciones
----------------------------

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

Además, el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, evalúa individualizadamente a aquellos consejeros que desempeñan cargos en el seno del Consejo o sus comisiones (Vicepresidente, Presidentes de las Comisiones de Auditoría y Nombramientos y Retribuciones y Consejero Coordinador).

Todos los informes, referidos a la Comisión de Auditoría, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el Consejero Coordinador, Vicepresidente y Presidentes de las Comisiones han sido analizados por el Consejo de Administración, en su sesión de 24 de febrero de 2017.

En el ejercicio 2015, se introdujo en el texto del Reglamento de Consejo de Administración el nuevo artículo 31 para trasladar al mismo lo dispuesto en el artículo 529 nonies de la Ley de Sociedades de Capital en relación a la evaluación del desempeño del Consejo de Administración y la Recomendación 36 del Código de Buen Gobierno relativa al contenido del plan de acción.

En el ejercicio 2016 se ha modificado el artículo 31 para establecer específicamente la evaluación del desempeño del Vicepresidente del Consejo, el Consejero Coordinador, el Presidente de la Comisión de Auditoría y el Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

C.1.20.bis Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto de la diversidad en su composición y competencias, del funcionamiento y la composición de sus comisiones, del desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad y del desempeño y la aportación de cada consejero.

C.1.20.ter Desglose, en su caso, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

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

Se encuentran especificados en el artículo 17 del Reglamento del Consejo de Administración, cuyo texto íntegro, tras la modificación aprobada por el Consejo el 27 de marzo de 2015 e informada a la Junta General de Accionistas del 9 de mayo de 2015, es el siguiente:

#### ARTÍCULO 17. CESE DE CONSEJEROS

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

Los consejeros cesarán en su cargo cuando alcancen la edad de 70 años, cese que se hará efectivo en la primera reunión que celebre el Consejo de Administración.

En cualquier caso, el nombramiento de los administradores caducará cuando vencido el plazo para el que hayan sido nombrados, se haya celebrado Junta General o haya transcurrido el plazo para la celebración de la Junta que ha de resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.

Los Consejeros deberán cesar en los casos siguientes:

- a) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- b) En los supuestos en que su permanencia en el Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del mismo o al crédito y reputación de la Sociedad en el mercado, o pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad.

Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión en los casos siguientes:

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

- b) En el caso de consejeros dominicales, cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial, o en el número que corresponda cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Los consejeros deberán informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el art. 213.1 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y a la vista de sus circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y de todo ello el Consejo de Administración deberá dar cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

El Consejo de Administración no podrá proponer el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo, incurrido en alguna de las circunstancias que le impiden tener la condición de independiente. También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones y otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo de Administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad entre los consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos.

C.1.22 Apartado derogado.

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

Sí

No

En su caso, describa las diferencias.

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

Sí

No

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

Sí

No

<b>Materias en las que existe voto de calidad</b>
---

Cada consejero tiene derecho a un voto. Los acuerdos del Consejo deberán adoptarse por mayoría absoluta de los consejeros presentes o representados salvo en aquellos supuestos en los que legal o estatutariamente se requiera un quórum mayor (artículo 23 del Reglamento del Consejo). Al Presidente le corresponde el voto de calidad para resolver los empates (artículo 23 del Reglamento del Consejo).

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

Sí

No

Edad límite presidente:

Edad límite consejero delegado:

Edad límite consejero: 70

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

Sí

No

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

Según lo establecido en el artículo 23 del Reglamento del Consejo de Administración los consejeros podrán delegar su representación por escrito a favor de otro consejero, pudiendo un mismo consejero ostentar varias representaciones. El consejero representado deberá otorgar la representación con instrucciones. Los consejeros no ejecutivos solo podrán hacerlo a favor de otro consejero no ejecutivo.

C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	12
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Si el presidente es consejero ejecutivo, indíquese el número de reuniones realizadas, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo y bajo la presidencia del consejero coordinador

Número de reuniones	0
---------------------	---

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

Comisión	Nº de Reuniones
COMISIÓN DE AUDITORÍA	10
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	4
COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES	8

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

Número de reuniones con las asistencias de todos los consejeros	12
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00%

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

Sí  No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

Esta función se lleva a cabo por la Comisión de Auditoría. Entre las funciones de esta Comisión se encuentra la de mediar y arbitrar en los casos de discrepancias entre la Dirección de la Sociedad y los Auditores en relación con los principios y normas contables aplicados en la elaboración de los estados financieros, a fin de evitar que tanto las Cuentas Anuales individuales como consolidadas se presenten con salvedades en el informe de auditoría.

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

Sí  No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON RICARDO ASTORGA MORANO	

C.1.34 Apartado derogado.

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

El artículo 39 del Reglamento del Consejo señala a la Comisión de Auditoría como órgano que establecerá una relación de carácter objetivo, profesional y continuo con el auditor externo de la sociedad nombrado por la Junta General; respetará la independencia del mismo, y dispondrá que se le facilite toda la información necesaria.

Por su parte el artículo 3 del Reglamento de la Comisión de Auditoría establece entre sus funciones las de:

(i) Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor de cuentas, responsabilizándose del proceso de selección, de conformidad con lo previsto en los artículos 16, apartados 2, 3 y 5, y 17.5 del Reglamento (UE) n.º 537/2014, de 16 de abril, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su calidad e independencia en el ejercicio de sus funciones;

(ii) Supervisar que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido;

(iii) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado;

(iv) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia;

(v) Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan suponer amenaza para su independencia, para su examen por la Comisión, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, y, cuando proceda, la autorización de los servicios distintos de los prohibidos, en los términos contemplados en los artículos 5, apartado 4, y 6.2.b) del Reglamento (UE) n.º 537/2014, de 16 de abril, y en lo previsto en la Sección 3.ª del Capítulo IV del Título I de la Ley de Auditoría de Cuentas, sobre el régimen de independencia, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría.

En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la entidad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a éste, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas;

(vi) Emitir, anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre si la independencia del auditor de cuentas o sociedades de auditoría resulta comprometida. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración motivada de la prestación de todos y cada uno de los servicios adicionales a que hace referencia el apartado anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.

Igualmente, se mantienen unas relaciones de carácter objetivo, profesionales y de independencia con analistas financieros, bancos de inversión y agencias de calificación, en su caso.

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

Sí

No

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

C.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí

No

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

Sí

No

C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	18	18
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	54,55%	54,55%

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

Sí  No

**Detalle el procedimiento**

El procedimiento se encuentra establecido en el artículo 25 del Reglamento del Consejo, cuyo texto íntegro es el siguiente: Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros pueden solicitar, a través del Secretario del Consejo, la contratación con cargo a la Sociedad, de asesores legales, contables, financieros u otros expertos. El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de especial relevancia o complejidad que se presenten en el desempeño de su cargo.

La decisión de contratar corresponde al Consejo de Administración que podrá denegar la solicitud si considera:

- a) Que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros;
  - b) Que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema; o
  - c) Que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por el personal técnico de la Sociedad.
- La Sociedad ofrecerá a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias así lo aconsejen.

C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí  No

**Detalle el procedimiento**

La convocatoria del Consejo se incorpora a la intranet, por indicación del Presidente, previa comunicación por correo electrónico a todos los consejeros, con una antelación mínima de 5 días de la fecha de reunión, expresando en la misma los asuntos que componen el orden del día (artículo 38 de los Estatutos Sociales).

Junto con la convocatoria de la reunión se pone a disposición de cada consejero la documentación necesaria sobre los puntos a tratar en el orden del día.

El consejero, aparte de la información que reciba en el desarrollo de las sesiones, tendrá en todo momento derecho a informarse sobre cualquier aspecto de la sociedad, a examinar sus libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y a inspeccionar sus instalaciones (artículo 24 del Reglamento del Consejo).

Con el fin de no perturbar la gestión ordinaria de la Sociedad, aquella información la canalizará a través del Presidente y, en su caso, del Secretario del Consejo, que le facilitarán directamente la información, ofreciéndole los interlocutores apropiados y adoptando las medidas que puedan facilitar in situ las diligencias de examen e inspección deseadas (artículo 24 del Reglamento del Consejo).

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí  No

**Explique las reglas**

Los consejeros deberán cesar en su cargo en los supuestos en que su permanencia en el Consejo de Administración pueda afectar negativamente al funcionamiento de mismo o al crédito y reputación del mismo o al crédito y reputación de la Sociedad en el mercado, o pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad (artículo 17 del Reglamento del Consejo). Los consejeros deberán informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como investigados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. Si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por algunos de los delitos señalados en el artículo 213.1 de la LSC, el Consejo examinará si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y de todo ello el Consejo de Administración deberá dar cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí  No

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

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

Nada que señalar.

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

**Número de beneficiarios: 2**

**Tipo de beneficiario:**

Presidente Ejecutivo y Director General

**Descripción del Acuerdo:**

Para los casos de cese o despido improcedente tanto del Presidente Ejecutivo como del Director General los respectivos contratos incluyen cláusulas de indemnización que se establecen entre una anualidad y dos anualidades en función del periodo de permanencia previo al cese o despido improcedente. Esta anualidad se calculará por promedio de la retribución de los tres años anteriores al cese o despido improcedente.

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

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	Sí	No

	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	X	

## C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

### **COMISIÓN DE AUDITORÍA**

Nombre	Cargo	Categoría
DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET	PRESIDENTE	Independiente
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	VOCAL	Dominical
DON JOSE MANUEL PUMAR LOPEZ	VOCAL	Dominical
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	VOCAL	Independiente
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	VOCAL	Independiente

% de consejeros dominicales	40,00%
% de consejeros independientes	60,00%
% de otros externos	0,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

Según establece el artículo 3 FUNCIONES del Reglamento de la Comisión de Auditoría, constituye el ámbito de las funciones de la Comisión:

1. Supervisar la suficiencia, adecuación y eficaz funcionamiento de los sistemas de control interno, de modo que quede asegurada, por un lado, la corrección, fiabilidad, suficiencia y claridad de los estados financieros de la Sociedad y de su Grupo contenidos en las cuentas anuales y en todas las informaciones periódicas suministradas a los organismos reguladores;
2. Vigilar el cumplimiento de la normativa aplicable en asuntos relacionados con la prevención de delitos y el blanqueo de capitales, conductas en los mercados de valores, protección de datos y alcance de las actuaciones del Grupo en materia de competencia, así como que los requerimientos de información o actuación que hicieren los organismos reguladores sobre esas materias son atendidos adecuadamente en tiempo y forma;
3. Asegurarse de que los Códigos Éticos y de Conducta internos y ante los mercados de valores, y las reglas de gobierno corporativo, cumplen las exigencias normativas y son adecuados para la Sociedad, así como velar por su cumplimiento;
4. Supervisar directamente el cumplimiento de la política de control y gestión de riesgos de la Sociedad, financieros y no financieros, a los que se enfrenta la misma.

Las funciones de la Comisión serán ejercidas por ésta respecto a la Sociedad, y a las sociedades participadas de la misma que integran su Grupo de sociedades, de conformidad con lo previsto en el artículo 42 del Código de Comercio.

Las normas de funcionamiento de la Comisión de Auditoría están incluidas en el capítulo IV "Normas de Funcionamiento" del Reglamento de la Comisión de Auditoría. El citado reglamento se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. ([www.grupoinsur.com](http://www.grupoinsur.com)).

Las principales actuaciones de la Comisión en el ejercicio 2016 se encuentran resumidas en el Informe de Actuación de la Comisión de Auditoría. El citado informe se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. ([www.grupoinsur.com](http://www.grupoinsur.com)).

Identifique al consejero miembro de la comisión de auditoría que haya sido designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre el número de años que el Presidente de esta comisión lleva en el cargo.

Nombre del consejero con experiencia	DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET
Nº de años del presidente en el cargo	2

### **COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES**

Nombre	Cargo	Categoría
DON JORGE SEGURA RODRIGUEZ	PRESIDENTE	Independiente
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	VOCAL	Independiente
MENEZPLA, S.L.	VOCAL	Dominical
DON GREGORIO ARRANZ PUMAR	VOCAL	Dominical
DON CAYETANO BENAVENT BLANQUET	VOCAL	Independiente

% de consejeros dominicales	40,00%
% de consejeros independientes	60,00%
% de otros externos	0,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

Según establecen los artículos 47 de los Estatutos Sociales y 34 del Reglamento del Consejo de Administración constituyen las competencias mínimas de esta Comisión:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.
- b) Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.
- c) Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General.
- d) Informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General.
- e) Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.
- f) Examinar y organizar la sucesión del presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo de Administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.
- g) Proponer al Consejo de Administración la política de retribuciones de los consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo, de comisiones ejecutivas o de consejeros delegados, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los consejeros ejecutivos, velando por su observancia.
- h) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad. Revisar la política de remuneraciones aplicadas a los Consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la Sociedad.
- i) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- j) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe sobre remuneraciones de los Consejeros.
- k) Supervisar el cumplimiento de la política de responsabilidad social corporativa.
- l) Supervisar la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.

Las reglas de funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones aparecen en el artículo 34 del Reglamento del Consejo de Administración. El citado reglamento se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. ([www.grupoinsur.com](http://www.grupoinsur.com)).

Las principales actuaciones de la Comisión en el ejercicio 2016 se encuentran resumidas en el Informe de Actuación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El citado informe se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. ([www.grupoinsur.com](http://www.grupoinsur.com)).

## **COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES**

Nombre	Cargo	Categoría
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	PRESIDENTE	Ejecutivo
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	VOCAL	Dominical
BON NATURA, S.A.	VOCAL	Dominical
INCRECISA, S.L.	VOCAL	Dominical
INVERFASUR, S.L.	VOCAL	Dominical
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	VOCAL	Dominical
MENEZPLA, S.L.	VOCAL	Dominical
DON PRUDENCIO HOYOS-LIMON PUMAR	VOCAL	Dominical
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	11,11%
% de consejeros dominicales	88,89%
% de consejeros independientes	0,00%
% de otros externos	0,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

Según establece el artículo 35 del Reglamento del Consejo de Administración esta Comisión, de carácter consultivo e informativo, tendrá como función emitir informes y propuestas al Consejo de Administración sobre todas aquellas decisiones estratégicas, inversiones y desinversiones que sean de relevancia para la Sociedad o para el grupo, valorando su adecuación al presupuesto y planes estratégicos.

Las reglas de funcionamiento de la Comisión de Estrategia e Inversiones aparecen en el artículo 35 del Reglamento del Consejo de Administración. El citado reglamento se puede consultar en la página web de Inmobiliaria del Sur, S.A. ([www.grupoinsur.com](http://www.grupoinsur.com)).

En cumplimiento de las funciones que tiene encomendadas por el Reglamento del Consejo de Administración, las actuaciones más importantes realizadas por la Comisión de Estrategia e Inversiones durante el ejercicio 2016 han sido las siguientes:

1º.- Análisis y evaluación del presupuesto del ejercicio 2017 y su adecuación al Plan Estratégico 2016-2020 y seguimiento del grado de cumplimiento del ejercicio corriente, proponiendo las medidas correctoras correspondientes.

2º.- Análisis y evaluación de los distintos proyectos de inversión presentados por la Dirección, informando al Consejo sobre su idoneidad y adecuación al Plan Estratégico.

3º.- Análisis y evaluación de las distintas propuestas de constitución de negocios conjuntos con terceros, informando al Consejo sobre su idoneidad y adecuación al Plan Estratégico.

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

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2016		Ejercicio 2015		Ejercicio 2014		Ejercicio 2013	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISIÓN DE AUDITORÍA	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

C.2.3 Apartado derogado

C.2.4 Apartado derogado.

C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

**COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES**

Las funciones y reglas de funcionamiento de esta comisión aparecen en el artículo 35 del Reglamento del Consejo de Administración.

No existe un reglamento específico de esta comisión.

**COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES**

Las funciones y reglas de funcionamiento de esta comisión aparecen reguladas en:

- El artículo 47 de los Estatutos Sociales.
- El artículo 34 del Reglamento del Consejo de Administración.

No existe un reglamento específico de esta comisión.

Anualmente se realiza una evaluación de su funcionamiento por parte del Consejo de Administración, previo informe de la propia Comisión sobre sus actividades.

**COMISIÓN DE AUDITORÍA**

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

- El artículo 46 de los Estatutos Sociales.
- El artículo 33 del Reglamento del Consejo.
- El Reglamento del Comité de Auditoría aprobado por el Consejo de Administración.

El contenido de estas normas puede consultarse en la página web de la Sociedad ([www.grupoinsur.com](http://www.grupoinsur.com)).

El Consejo de Administración evalúa anualmente el funcionamiento del Comité de Auditoría, previo informe del propio Comité sobre las actividades desarrolladas en el ejercicio.

C.2.6 Apartado derogado.

**D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPUO**

D.1 Explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

**Procedimiento para informar la aprobación de operaciones vinculadas**

Conforme establece el artículo 26.e) del Reglamento del Consejo de Administración y el artículo 3.2.(x) d) del Reglamento de la Comisión de Auditoría, se establece un deber de los administradores de abstención en operaciones en las que exista un conflicto de interés y se establece que todas y cada una de las operaciones deben ser analizadas y aprobadas, en su caso, por el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Auditoría.

En el primer trimestre de 2017 está prevista la aprobación de un específico Reglamento de Control y Publicidad de las Operaciones Vinculadas y otras situaciones de Conflicto de Interés.

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
BON NATURA, S.A.	IDS MADRID MANZANARES, S.A.	SOCIEDAD VINCULADA A UN CONSEJERO DE INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.	Acuerdos de financiación: aportaciones de capital en efectivo o en especie	1.600

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

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

0 (en miles de Euros).

D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

Los mecanismos establecidos se encuentran recogidos en el artículo 6.4 del Código Ético de Conducta. Para el caso de administradores es de especial importancia el artículo 26.e) del Reglamento del Consejo de Administración.

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

Sí

No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

#### Sociedad filial cotizada

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

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

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

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

## E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de materia fiscal.

La Sociedad cuenta con las siguientes herramientas de gestión de riesgos:

1. Procedimientos de las áreas clave del negocio: se dispone de un mapa de procesos que organiza o clasifica los mismos en:
  1. Procesos estratégicos y de cumplimiento.
  2. Procesos operativos.
  3. Procesos de apoyo.
2. Mapa de riesgos: con la identificación de:
  1. Riesgos de cumplimiento
  2. Riesgos estratégicos.
  3. Riesgos operativos.
  4. Riesgos financieros.

Para cada proceso definido se han identificado y descrito los principales riesgos que asume la Sociedad, sus causas y consecuencias, así como las herramientas y controles para evitar o mitigar sus efectos. El mapa de riesgos también asigna un responsable del control de cada uno de los riesgos, los controles existentes así como establece un plan de respuesta al riesgo.

Los riesgos se clasifican según su probabilidad de ocurrencia y la gravedad de sus consecuencias en tres niveles.

Se incluyen en el sistema de gestión de riesgos, entre otros, los procesos de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, prevención de riesgos penales, protección de datos y seguridad informática.

Como procesos operativos se agrupan en función de las líneas de negocio que actualmente desarrolla la Sociedad: gestión de promociones, gestión del patrimonio, gestión de parkings y construcción, identificando procesos concretos y riesgos específicos para cada una de ellas.

Como procesos de apoyo destacan, entre otros, la gestión financiera y administrativa, que incluye la gestión de riesgos fiscales, la gestión de personas y lo relacionado con la política de calidad de la Sociedad.

Para el control de los riesgos la Sociedad tiene establecidos diversos sistemas de identificación y evaluación de los mismos basados principalmente en la segregación de funciones y la política de apoderamientos. Como más significativos y siguiendo el orden de los órganos de gestión y administración y departamentos que efectúan dicho control y evaluación de los riesgos, pueden citarse los siguientes:

Funciones a cargo del Consejo de Administración: tiene encomendadas en exclusiva las siguientes funciones (recogidas en el Reglamento del Consejo de Administración):

- La fijación de las políticas generales de la Sociedad y particulares de cada actividad que desarrolla.
- La aprobación del Plan Estratégico, con vigencia de cinco años, que establece los objetivos de crecimiento de la compañía en todas sus actividades durante el período de vigencia.
- La aprobación del Presupuesto Anual, ajustado al Plan Estratégico, y su seguimiento mes a mes para evitar desviaciones y, si las hay, conocer las causas que las motivan y adoptar a tiempo las medidas correctoras que procedan.
- La aprobación de todas las operaciones de compra de bienes inmuebles, especialmente suelos y solares, cuyo precio o valor exceda de un millón de euros, previo informe de la Comisión de Estrategia e Inversiones, excepto para el supuesto en el que se trate de un activo esencial conforme a lo establecido en el artículo 160, f) de la Ley de Sociedades de Capital en cuyo caso deberá ser acordada la operación por la Junta General.
- La aprobación de la venta y gravamen de los bienes inmuebles que constituyen las inversiones inmobiliarias, cuya cuantía exceda de un millón de euros.
- La autorización de todas las operaciones de crédito o préstamo, cuya cuantía exceda de un millón de euros.
- La aprobación de los contratos de ejecución de obras cuando su cuantía exceda de un millón de euros.
- La vigilancia periódica de la situación financiera.

Estas facultades que el Consejo ejerce directamente y que, hasta la fecha, no ha delegado, permiten al órgano de administración controlar y vigilar todos los riesgos estratégicos de la Sociedad en cuanto a:

- a) Planificación estratégica.
- b) Inversiones.
- c) Rotación de activos.
- d) Sistemas de información y reporting.
- e) Aspectos clave en la gestión de promociones.
- f) Confidencialidad de las operaciones.
- g) Situación financiera.

Funciones a cargo de la Comisión de Estrategia e Inversiones en el control y evaluación de riesgos:

Corresponde a la Comisión de Estrategia e Inversiones conocer e informar al Consejo, previamente a los acuerdos que éste último pueda adoptar, sobre aquellas decisiones estratégicas, inversiones y desinversiones que sean de relevancia para la Sociedad o para el grupo, su adecuación al Presupuesto y Planes Estratégicos. Actualmente esta Comisión la componen 9 consejeros y se reúnen con la periodicidad necesaria para estudiar todas las operaciones de inversiones en compras de suelo, desinversiones, créditos y préstamos, y todas aquellas operaciones relevantes que puedan comportar riesgos para la buena marcha y solvencia de la Sociedad.

Funciones a cargo de la Comisión de Auditoría:

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

## E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos, incluido el fiscal.

El diseño e implementación del Sistema de Gestión de Riesgos es responsabilidad del Consejo de Administración, con el apoyo de la Comisión de Auditoría.

El Consejo de Administración tiene delegada la supervisión y seguimiento del sistema en la Comisión de Auditoría, con el apoyo del Departamento de Organización y Control Interno y del Departamento Financiero.

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

El Mapa de Riesgos clasifica los riesgos identificados por la Sociedad para la consecución de sus objetivos en:

1. Riesgos de incumplimiento: principalmente los derivados del incumplimiento de normativa de carácter específico: protección de datos, mercado de valores, prevención del blanqueo de capitales, fiscales y urbanísticos.
2. Riesgos estratégicos: principalmente los derivados de los procesos de inversión y desinversión de activos y diseño de los productos.
3. Riesgos operativos: especialmente los relacionados con la comercialización de los productos, el control de la seguridad en la obra y la gestión de personas.
4. Riesgos financieros: especialmente los derivados de no lograr la financiación para los proyectos, el no aseguramiento de los riesgos asociados a la construcción y de los activos, el no mantenimiento de niveles preestablecidos de endeudamiento y liquidez y los derivados de la evolución del mercado de los tipos de interés. Se incluye aquí el riesgo fiscal por errores en las autoliquidaciones.

#### E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

El Plan Estratégico y el Presupuesto de la Sociedad establecen límites para el conjunto de operaciones y riesgos asumidos por la Sociedad. Adicionalmente el tamaño de la Sociedad y las características y la forma de realizar su negocio permiten que todas las operaciones de inversión, desinversión y financiación sean analizadas individualmente por el Consejo de Administración y las Comisiones correspondientes, por lo que el nivel de riesgo asumido es evaluado constantemente por el Consejo de Administración. La fiscalidad de todas las operaciones que se consideran relevantes por su complejidad o cuantía se analizan con el apoyo del asesor fiscal de la Sociedad en el seno de la Comisión de Auditoría antes de su aprobación, en su caso, por el Consejo de Administración.

#### E.5 Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

Durante el ejercicio 2016 no se han materializado riesgos que por su cuantía hayan afectado significativamente a la consecución de los objetivos de la Compañía.

La Inspección de Tributos del Estado ha efectuado una comprobación de los Impuestos de Sociedades e IVA de los ejercicios sociales 2013 y 2014, con un resultado favorable, sin exigencias de cuotas adicionales por ninguno de los dos tributos a las autoliquidadas por la Sociedad.

#### E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales.

El Mapa de Riesgos establece un plan de respuesta específico para cada riesgo en el caso de materializarse. En general el plan de respuesta comprende un análisis de las causas y una o varias acciones a acometer de forma que se mitiguen o anulen en función de cada riesgo.

En el ejercicio 2016 se ha aprobado un Plan de supervisión del Sistema de Gestión de Riesgos desarrollado por el Departamento de Organización y Control Interno.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 46 de los Estatutos Sociales y el artículo 33 del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría tiene entre sus funciones la de supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y los sistemas de gestión, así como discutir con los auditores de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 n) de los Estatutos Sociales y en el artículo 7 del Reglamento del Consejo de Administración, entre el conjunto de funciones a desarrollar por el Consejo destaca la función general de supervisión, que el Consejo asume y ejercita directamente, sin posibilidad de delegar las facultades que esta función comporta y, en particular la implantación y seguimiento de los sistemas de control interno. Concretamente, ya se ha aprobado una Política Fiscal Corporativa.

### **F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)**

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

#### F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

### F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Reglamento del Consejo de Administración, en su Capítulo II. Competencias del Consejo de Administración, destaca en el artículo 7 la función general de supervisión, que el Consejo asume y ejercita directamente, sin posibilidad de delegar las facultades que esta función comporta. En particular se establece la facultad de la identificación de los principales riesgos de la Sociedad y en especial la implantación y seguimiento de los sistemas de control interno y de información adecuados, en los que se incluye el SCIIF.

Así mismo, en su Capítulo VIII. Comisiones del Consejo de Administración, el artículo 33-Comisión de Auditoría, define a esta comisión como el órgano encargado de asistir al Consejo de Administración en sus funciones de supervisión de los estados financieros y de las informaciones periódicas suministradas a los organismos reguladores y en sus funciones de control, identificando entre sus competencias, la de supervisar la eficacia del control interno de la sociedad y supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.

### F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

El Consejo de Administración ha establecido un marco general de aprobación de operaciones y apoderamientos con el objetivo de lograr que todas las operaciones se realicen a un nivel de ejecución y control adecuado buscando la mayor eficiencia y seguridad de la actividad de la Sociedad.

La estructura organizativa del Grupo ha sido aprobada por el Consejo de Administración a propuesta del Director General. Existe un organigrama de la Sociedad publicado en la Intranet y un Manual de Procedimientos, donde están claramente definidos los roles y responsabilidades de los directores de departamento y directores de línea de negocio.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

La Sociedad ha actualizado el Código Ético de Conducta, aprobado por el Consejo de Administración y publicado en la página web corporativa, donde se establecen los principios básicos y las normas de conducta que han de regir el buen gobierno corporativo y el comportamiento de las empresas integrantes del Grupo INSUR y la actuación de todos sus empleados. Adicionalmente, la cultura empresarial y los valores corporativos se transmiten diariamente de manera informal, al considerarse que esta transmisión es complementaria y perfectamente eficaz considerando la dimensión de la Sociedad, en la que el personal tiene acceso directo a la Alta Dirección y un elevado grado de fidelidad a la organización, como muestra la baja rotación del mismo. Como mecanismos de transmisión de la cultura empresarial la Sociedad ha adaptado su estructura para desarrollar líneas apropiadas de autoridad y responsabilidad que permitan fluidez en la información, y favorezca la discusión de cualquier asunto de relevancia a diferentes niveles, convocándose reuniones monográficas a nivel de departamentos o líneas de negocio, Comisiones (Auditoría, Estrategia) e incluso del Consejo de Administración, a fin de profundizar en las cuestiones que puedan tener trascendencia en relación con la información financiera.

Adicionalmente en 2015 se configuró un sistema de órganos de control en diversas materias (prevención de delitos, blanqueo de capitales y conductas en el Mercado de Valores), perfeccionándose la existencia de un canal de denuncias para estas cuestiones.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.

Simultáneamente a la aprobación y publicación del Código Ético de Conducta, se habilitó un canal de denuncias que está formalizado mediante un procedimiento aprobado por el Consejo de Administración, en el cual se establece que el canal de denuncias se constituye como un medio directo, eficaz y confidencial para formular denuncias directas de empleados o terceros (proveedores, clientes, administraciones públicas, accionistas, ...), relacionadas con el incumplimiento de leyes, normativa interna, Código de Conducta, irregularidades financieras o contables y cualquier hecho de naturaleza similar por parte de los empleados, directivos o administradores pertenecientes a la Sociedad.

El procedimiento establece que las denuncias podrán ser presentadas a través de un canal de denuncias, mediante la aplicación habilitada a tal fin en la web corporativa y en la Intranet.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

Los empleados del departamento financiero reciben periódicamente jornadas de actualización en estas materias.

## F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

### F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado.

La Sociedad cuenta con un Mapa de Procesos en el que se incluye el proceso de gestión financiera y administrativa como un conjunto de procedimientos para, entre otros, el tratamiento contable tanto de las transacciones rutinarias como de las operaciones menos frecuentes y potencialmente complejas, que cubre la totalidad de objetivos de la información financiera y que es actualizado cuando se detectan operaciones que así lo requieran. Disponer de un ERP específico de la gestión inmobiliaria, la segregación de funciones y los controles de revisión y supervisión tanto de los procesos de generación de la información financiera como del reporte interno y al mercado permiten asegurar la fiabilidad e integridad de la misma. Adicionalmente, aquella información que se basa en juicios o estimaciones se analiza especialmente por la Dirección Financiera con el apoyo de expertos independientes y con la supervisión de la Comisión de Auditoría.

El Manual de Políticas Contables aprobado por el Consejo de Administración incluye la política de revisión y control de la información sobre el perímetro de consolidación, que contempla, entre otros aspectos, la revisión periódica del perímetro de consolidación y los principales cambios acontecidos. Operativamente, el proceso de gestión financiera y administrativa incluye un apartado de fijación y revisión del perímetro de consolidación que es revisado anualmente y cuando se producen cambios normativos que afecten al mismo.

En la fase de diseño del SCIIF se realizó un análisis del alcance de los procesos y las transacciones críticas que tienen un impacto significativo en los Estados Financieros Individuales y Consolidados del Grupo. Para ello se han evaluado los riesgos considerando criterios cuantitativos (materialidad en Estados Financieros y/o número de transacciones) y cualitativos, tales como riesgo de error o fraude, complejidad de los cálculos, estimaciones o juicios, incluyendo los procesos de provisiones relevantes, cierre contable y reporting de información financiera.

Como parte de las actividades dirigidas a la mejora del SCIIF se han documentado las actividades de control que ya operan para cubrir todos los objetivos de la información financiera. En este sentido el Mapa de riesgos incluye una columna en la que se detalla qué objetivos de la información financiera se están cubriendo con las actividades de control y otra columna en la que se detalla si existe riesgo de fraude.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.

Como parte de las actividades dirigidas a la mejora del SCIIF se han documentado las actividades de control que ya operan para cubrir todos los objetivos de la información financiera. En este sentido el Mapa de Riesgos incluye una columna en la que se detalla qué objetivos de la información financiera se están cubriendo con las actividades de control y otra columna en la que se detalla si existe riesgo de fraude.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.

El Manual de Políticas Contables aprobado por el Consejo de Administración incluye la política de revisión y control de la información sobre el perímetro de consolidación, que contempla, entre otros aspectos, la revisión periódica del perímetro de consolidación y los principales cambios acontecidos.

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

En la fase de diseño del SCIIF se realizó un análisis de los efectos que pueden tener en los estados financieros diferentes tipos de riesgos del negocio distintos de los directamente relacionados con el proceso de preparación y aprobación de la información financiera. Todos estos riesgos se han plasmado en el Mapa de Riesgos que se aprobó en el ejercicio 2015.

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

El proceso de identificación de riesgos está siendo supervisado por la Comisión de Auditoría que periódicamente informa al Consejo sobre la evolución de los trabajos que se encuentran en curso.

### F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

La Sociedad dispone de un procedimiento de cierre contable recogido en su Manual de Procedimientos que tiene por objeto establecer las prácticas de revisión y aprobación internas de la información financiera a suministrar a los mercados (incluyendo las Cuentas Anuales, los informes trimestrales y semestrales y el Informe Anual de Gobierno Corporativo) por parte de la Comisión de Auditoría y posteriormente por el Consejo de Administración.

El procedimiento contempla la relevancia que pueden tener en la información financiera ciertos juicios, estimaciones y proyecciones, sujetas en mayor o menor medida a incertidumbre, o la elección de determinados criterios contables. En relación con estas cuestiones, se abordan los procedimientos que deben existir internamente, incluyendo los realizados por el propio Consejo de Administración para revisar y aprobar los juicios, estimaciones y provisiones.

Todas las descripciones de procesos, los riesgos posibles y controles existentes han sido validados por los responsables de los procesos. Cada proceso tiene uno o varios responsables del cumplimiento de los procedimientos aprobados y de comunicar cualquier cambio en los mismos que pudiera afectar al diseño o al cumplimiento de los controles identificados para detectar y mitigar los riesgos previstos para cada proceso.

En el proceso de Cierre Contable de la Sociedad, se describen los procedimientos de revisión y autorización de la información financiera que se publica en los mercados de valores, con indicación de los responsables de la misma (Dirección Financiera, Comisión de Auditoría y Consejo de Administración), la periodicidad con la que se realizan (1er trimestre, 1er semestre, 3er trimestre y 2do semestre), los formatos oficiales de la CNMV en que se reporta, y la descripción de los documentos que se envían a los reguladores.

- F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

Las Normas Corporativas incluyen el Documento de Seguridad de Grupo Insur, que contiene las normas relacionadas con el control interno de los sistemas de información, contemplando todos los aspectos de seguridad física (copias de seguridad, mantenimiento y acceso a servidores, plan de contingencia y recuperación de desastres), seguridad lógica (controles de acceso, procedimiento de altas y bajas, firewalls,...), política de segregación de funciones, política de registro y trazabilidad de la información, política de privacidad, política de desarrollo, política de mantenimiento (gestión de incidencias y soporte a usuarios) y formación, así como los aspectos relacionados con el cumplimiento de la Ley de Protección de Datos (LOPD) y Medios, que tienen por objeto definir el marco de actuación para dar cumplimiento a la normativa existente en materia de protección de datos de carácter personal y que contempla la política de uso de internet y correo electrónico, así como los aspectos de seguridad y control en el uso de las herramientas informáticas proporcionadas por la Sociedad. Las medidas de seguridad sobre datos personales contempladas en la Norma se extienden tanto a tratamientos en ficheros automatizados o informáticos como a ficheros en soporte papel.

- F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

Las actividades subcontratadas con terceros que más impacto tienen en los Estados Financieros son los procesos de valoración de activos y de contingencias legales/fiscales. En el Proceso de Gestión financiera y administrativa de la Sociedad existe un apartado concreto que describe los criterios y el procedimiento de selección de tasadores/valoradores y abogados/ asesores legales y fiscales, así como los controles establecidos para la evaluación de litigios, métodos de valoración, seguimiento, facturación y registro contable de estos servicios.

## F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

El Director Financiero es el responsable de definir y mantener actualizadas las políticas contables del Grupo, tal y como se define en el Proceso de gestión financiera y administrativa de la Sociedad. Igualmente es el encargado de resolver dudas y conflictos derivados de su interpretación, con el apoyo del personal de su departamento y, en su caso, de externos independientes.

El Consejo de Administración ha aprobado un Manual de Políticas Contables, que está publicado en la Intranet y es actualizado periódicamente. El objetivo del Manual es definir los criterios seguidos para la elaboración de los Estados Financieros individuales, bajo la normativa española del NPGC. También se describen las principales normas a seguir por el Grupo en la elaboración de los Estados Financieros Consolidados, conforme a NIIF, especialmente en los casos en que las normas permiten el uso de diferentes alternativas y recogen diferentes criterios con respecto a las normas españolas de contabilidad.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

La Sociedad cuenta con un Sistema Integral de Gestión (ERP) desde el cual se realiza el registro de las operaciones y la elaboración de la información financiera de todas las empresas del Grupo.

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

## F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

En atención al tamaño de la Sociedad, no se dispone de un Departamento de Auditoría Interna si bien en el ejercicio 2015 se incorporó a la estructura organizativa un departamento de Organización y Control Interno que asume, junto con la Dirección Financiera, entre sus competencias el apoyo a la Comisión de Auditoría en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF.

Según lo establecido en el artículo 3 de su Reglamento, la Comisión de Auditoría tiene entre sus funciones las siguientes:

- Supervisar la suficiencia, adecuación y eficaz funcionamiento de los sistemas de control interno, de modo que quede asegurada, por un lado la corrección, fiabilidad, suficiencia y claridad de los estados financieros de la Sociedad y de su Grupo contenidos en las Cuentas Anuales y en todas las informaciones periódicas suministradas a los organismos reguladores.

- Supervisar directamente el cumplimiento de la política de control y gestión de riesgos de la Sociedad, financieros y no financieros, a los que se enfrenta la misma.

Durante el ejercicio 2016 la Comisión de Auditoría ha realizado un seguimiento de las actividades desarrolladas por la Dirección Financiera; y el Departamento de Organización y Control Interno respecto a la elaboración del Manual de Funciones del Comité de Dirección.

Adicionalmente ha mantenido reuniones con los auditores externos de revisión y seguimiento de estas actividades así como de las debilidades detectadas y recomendaciones realizadas por los mismos en relación a su revisión del SCIIF.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

Se ha desarrollado el mecanismo anterior con los Auditores de la Sociedad. Así se recoge en el Reglamento de la Comisión de Auditoría, que prevé entre las funciones de la misma "Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, todo ello sin quebrantar su independencia. A tales efectos, y en su caso, podrán presentar recomendaciones o propuestas al órgano de administración y el correspondiente plazo para su seguimiento" (artículo 3.2. (ii)).

Asimismo, en el Reglamento del Consejo de Administración, se regula expresamente, la relación de éste órgano con los auditores:

El artículo 39. Relaciones con los auditores del Reglamento del Consejo establece que el Consejo directamente o a través de la Comisión de Auditoría establecerá una relación de carácter objetivo, profesional y continuo con el Auditor externo de la Sociedad nombrado por la Junta General, respetará la independencia del mismo y dispondrá que se le facilite toda la información necesaria.

El Reglamento de la Comisión de Auditoría en el apartado II. Objeto y Funciones, artículo 3º establece que es competencia del mismo discutir con los auditores de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

La Comisión de Auditoría podrá requerir información adicional y solicitar las aclaraciones que estime necesarias para poder fijar criterio propio y emitir su correspondiente informe al Consejo de Administración.

## F.6 Otra información relevante

Nada que señalar.

## F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

La información del SCIIF no ha sido sometida a revisión por parte del auditor externo, si bien en su trabajo de auditoría de las Cuentas Anuales incluyen trabajos de revisión de algunos aspectos del SCIIF conforme a lo establecido en las Normas Técnicas de Auditoría .

## **G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO**

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

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado

en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple

Explique

Los Estatutos de la Sociedad no prevén límites al número de votos que puede emitir un mismo accionista.

No obstante lo anterior, el artículo 25 de los Estatutos prevé restricciones que pueden suponer, para los adquirentes de acciones, una dificultad para la toma de control de la Sociedad.

El referido precepto estatutario exige un quorum de asistencia reforzado del 75% del capital social suscrito con derecho de voto en primera convocatoria y del 50% en segunda para que la Junta General pueda acordar válidamente el aumento o reducción de capital, cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones convertibles en acciones o de obligaciones que den derecho a participar en las ganancias sociales, la supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio al extranjero.

Estas limitaciones fueron aprobadas en la Junta General de Accionistas celebrada el día 30 de junio de 1990; modificadas en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el día 28 de mayo de 2011; e incorporadas al Texto Refundido de los Estatutos Sociales aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el 9 de mayo de 2015.

Asimismo, tras la aprobación del Texto refundido de los estatutos sociales por la Junta General Ordinaria de 9 de mayo de 2015, se han suprimido las mayorías reforzadas antes previstas estatutariamente para el nombramiento de consejeros, así como la exigencia de una antigüedad mínima como accionista para acceder al cargo.

La Junta General Ordinaria de la Sociedad, celebrada el 9 de abril de 2016, acordó, en relación a la emisión de obligaciones, que sólo se requeriría el quorum de asistencia reforzado para la emisión de obligaciones convertibles en acciones o de obligaciones que den derecho a participar en las ganancias sociales, siendo, en los demás casos, relativos a la emisión y admisión a negociación de obligaciones, así como el otorgamiento de garantías de la emisión de obligaciones, competencia del Consejo de Administración.

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.

b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

En la Junta General Ordinaria celebrada el 9 de abril de 2016 se sometieron a aprobación, previa lectura y explicación verbal del Secretario del Consejo de Administración, las modificaciones introducidas en los Estatutos Sociales para incorporar recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno Corporativo. Asimismo, se informó sobre las modificaciones introducidas en el Reglamento del Consejo de Administración con la misma finalidad.

No se informó con detalle de los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones. No obstante, está previsto mejorar esta información en el ejercicio 2017.

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.
- d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple

Explique

Toda la documentación fue publicada con la debida antelación a la celebración de la Junta General Ordinaria del 9 de abril de 2016, que contó con la asistencia, entre presente y representado, del 83,49% del capital social de la compañía. El alto porcentaje de asistencia, que históricamente se mantiene, ha hecho que la retransmisión de la Junta General Ordinaria en directo no se considere necesario.

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple       Cumple parcialmente       Explique       No aplicable

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple       Cumple parcialmente       Explique       No aplicable

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple       Cumple parcialmente       Explique

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple       Explique

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.
- c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones han tenido como política general de selección de consejeros independientes realizar un análisis previo de las necesidades del consejo de administración y ha tenido como objetivo favorecer la diversidad de conocimientos, experiencia y género. En relación con la selección de consejeros dominicales, el Presidente del Consejo de Administración, a instancias de la comisión de Nombramientos y Retribuciones, se ha dirigido por escrito a los accionistas significativos para que ante las posibles renovaciones consideren las competencias y preparación necesarias para desempeñar la función de administrador de la Sociedad, e igualmente que efectúen una búsqueda activa, decidida y comprometida para identificar miembros del género femenino con las características profesionales y personales requeridas para ser nombradas consejeras de la Sociedad.

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no existan vínculos entre sí.

Cumple

Explique

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple

Explique

En la actualidad la sociedad tiene solo 3 consejeros independientes y por tanto no llega al tercio del total (5/15) que el Código recomienda para las sociedades que, como ocurre en Inmobiliaria del Sur, S.A., no tienen elevada capitalización.

Se trata de una realidad que viene de antiguo, que es analizada en profundidad todos los años tanto por la Comisión de Nombramientos como por el Consejo de Administración, y que por su propia naturaleza (se asienta en la misma estructura de propiedad de la sociedad) no es susceptible de cambiarse de forma voluntarista.

No obstante, en la estructura de gobierno corporativo hay que resaltar la presencia de seis consejeros dominicales, que aunque minoritarios representan como tales participaciones que se sitúan entre el 3,00% y el 8,11% .

Estos consejeros no tienen ninguno vínculo ni familiar ni de ningún otro tipo entre sí y además representan en la mayoría de los casos a grupos vinculados a la Sociedad desde hace muchos años, existiendo siempre una vocación de permanencia a largo plazo. En especial no tienen absolutamente ninguna vinculación ni con el único consejero ejecutivo (el Presidente de la Compañía) ni con el resto de los dominicales (8) que si tienen vínculos familiares entre sí pero sin llegar a darse ninguna forma de concertación entre todos ellos.

Estos seis consejeros, aunque obviamente no son independientes tal como legalmente está definido el término, cumplen una función parecida a la de estos en defensa del accionariado disperso ("free float" ). Su naturaleza de minoritarios, la no vinculación entre ellos y su vocación de propietarios estables, hace que su actuación como consejeros esté inspirada siempre en la defensa de los intereses a largo plazo de la sociedad y realicen un control independiente, intenso y eficaz de la gestión de INSUR. Hay por tanto una clara convergencia

entre los interés de los accionistas que integran el capital disperso y estos consejeros, y la defensa del interés social está siempre salvaguardada.

Hay que destacar que estos 6 consejeros sumados a los 3 independientes representan una amplísima mayoría del Consejo y su porcentaje excede holgadamente del que actualmente representa el "free float" (31,97 %). Como no podía ser de otra forma también tienen una clara presencia mayoritaria en las comisiones de control.

El Consejo cree que la no aplicación de la recomendación 17 del Código no impide el gobierno eficaz de la Compañía, habiéndose dotado la sociedad de soluciones alternativas. Hay que recordar aquí que la propia Recomendación de la Comisión Europea de 9 de abril de 2014 sobre la calidad de la información presentada en relación con la "gobernanza empresarial" justifica el no seguir en ciertos casos las recomendaciones del código de aplicación, siempre que se dé un cabal cumplimiento del principio de "cumplir o explicar".

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La Sociedad incluye en su página web corporativa toda la información que, sobre los Consejeros, incluye esta recomendación, excepto la indicada en el apartado b) de la misma para los casos en que un consejero pertenece al consejo de otra sociedad cuando se trata de sociedades no cotizadas y de reducida dimensión que, en general, son sociedades familiares de carácter patrimonial que desarrollan actividades profesionales/empresariales sin interferencia en las actividades sociales.

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio

en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple

Explique

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

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

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple  Explique  No aplicable

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple  Explique

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

El Consejo de Administración de la Sociedad ha evaluado el funcionamiento de las Comisiones de Auditoría, de Nombramientos y Retribuciones y de Estrategia e Inversiones, previo informe de éstas, según sus competencias, y dentro de los miembros del Consejo de Administración, se ha evaluado a los Presidentes de la Comisión de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, Presidente ejecutivo, Vicepresidente del Consejo y Consejero Coordinador. Y, en la sesión de febrero, la autoevaluación del Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, analizadas las características de la Sociedad, ha considerado, en principio, que dada las dimensiones de la misma no se requiere auxilio externo para la realización de la evaluación de sus órganos sociales.

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple       Cumple parcialmente       Explicar       No aplicable

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple       Cumple parcialmente       Explicar

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple       Cumple parcialmente       Explicar

Actualmente, por la dimensión de la sociedad, no existe una unidad de auditoría interna.

Durante el ejercicio 2015 la sociedad configuró un área de organización y control interno, con un responsable, que tiene encomendadas unas funciones en relación con el control del negocio (entre las que se encuentran el seguimiento en el cumplimiento de los procedimientos, formación en su uso, mejora y unificación de éstos y aprovechamiento y mejora de los sistemas informáticos) y funciones de cumplimiento normativo (blanqueo de capitales, Código Ético de Conducta, prevención de riesgos penales y Reglamento Interno de Conducta en Materias relativas a los Mercados de Valores). Este área, actualmente, continúa vigente y en funcionamiento habiéndose realizado una destacada labor en el ejercicio 2016.

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple       Cumple parcialmente       Explicar       No aplicable

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.

- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple                       Cumple parcialmente                       Explique

Los Estatutos Sociales, el Reglamento del Consejo de Administración y el Reglamento de la Comisión de Auditoría contemplan como funciones de la Comisión de Auditoría todas las anteriores a excepción de la prevista en el apartado 1.b) como consecuencia de la inexistencia, por razones de dimensión de la sociedad, de una unidad formal que asuma la función de auditoría interna.

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple                       Cumple parcialmente                       Explique

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple                       Cumple parcialmente                       Explique                       No aplicable

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple                       Cumple parcialmente                       Explique

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionen, y cuantifiquen adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.

- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

La Sociedad cuenta con los siguientes órganos de control interno del Grupo INSUR: el Órgano de Control y Seguimiento del Reglamento Interno de Conducta en Materias Relativas a los Mercados de Valores, el Órgano de Control y Seguimiento en Materia de Prevención de Riesgos Penales y el Órgano de Control y Seguimiento en Materia de Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo.

El Consejo de Administración aprobó en 2015 un mapa de riesgos, a propuesta de la Comisión de Auditoría, habiéndose, durante el ejercicio 2015, establecido indicadores de riesgos y un sistema de reporte al respecto, que serán objeto de precisión en 2017.

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple  Explique  No aplicable

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.

b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.

c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.

d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.

b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.

c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.

d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.

e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.

f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa –incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.

h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
- b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
- c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
- d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
- e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
- f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Se ha aprobado una Política de Responsabilidad Social Corporativa y un Plan de Acción, estando previsto que, la Sociedad, informe, sobre este asunto, en un documento separado o en el Informe de Gestión en el ejercicio 2017.

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple

Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La retribución variable de los miembros del Consejo de Administración recogida en el artículo 51 de los Estatutos Sociales, consistente en una participación del 3,5% de los beneficios consolidados después de impuestos, una vez cubiertas las atenciones de la reserva legal y de haberse reconocido a los accionistas un dividendo del 4%, no supone un potencial conflicto de interés, dada la composición

del Consejo, con una gran mayoría de consejeros dominicales, que pudiera condicionar a los consejeros externos cuando tengan que enjuiciar prácticas contables y otro tipo de decisiones que pudieran alterar los resultados inmediatos de la sociedad.

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple       Cumple parcialmente       Explique       No aplicable

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple       Cumple parcialmente       Explique       No aplicable

El pago del variable anual, que esta referenciado al resultado anual consolidado después de impuestos, se efectúa una vez que las cuentas anuales individuales y consolidadas han sido auditadas sin salvedades, y la Junta General Ordinaria las ha aprobado. Por otra parte, en relación con el variable a largo plazo, es preciso indicar que una vez que la Junta General Ordinaria a celebrar en 2017 apruebe la modificación de la política de remuneraciones de los consejeros del periodo 2015/2017, y la consecuente modificación de estatutos, la retribución variable a largo plazo del Presidente y primer ejecutivo, consistente en la entrega de acciones, si procediese, vinculada al variable a largo plazo establecido en relación con el desarrollo del Plan Estratégico 2016/2020, al igual que para el resto de los altos directivos a los que afecta este variable a largo plazo, no se efectuará hasta que estén formuladas y aprobadas las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020, de forma que se puedan evaluar los distintos parámetros establecidos en relación con el desempeño acumulado en el periodo 2016/2020.

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple       Cumple parcialmente       Explique       No aplicable

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple       Cumple parcialmente       Explique       No aplicable

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

Los acuerdos contractuales son anteriores a la fecha de publicación del Nuevo Código de Buen Gobierno Corporativo, por ello no recogen el contenido de esta Recomendación que, no obstante, será tomada en cuenta en la adaptación del contrato del Presidente Ejecutivo tras la aprobación de la modificación de la Política de Remuneraciones en la Junta General Ordinaria de la Sociedad de 2017.

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique  No aplicable

## H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

La Sociedad no está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo.

NOTA AL APARTADO A.2.

Debido a que las acciones de Inmobiliaria del Sur, S.A. están representadas mediante anotaciones en cuenta, no existiendo por tanto un registro de accionistas mantenido por la Sociedad, no se puede conocer con exactitud la composición accionarial de la misma.

La Sociedad conoce quienes son sus accionistas con participaciones significativas (participaciones superiores al 3% del capital social) a través del registro público de participaciones significativas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y a través de las tarjetas de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas.

La Sociedad conoce el número de acciones propiedad de Doña Carmen Pumar Mariño por comunicación directa suya.

NOTA AL APARTADO A.3.

No se incluye en este porcentaje de este apartado la participación significativa del 8,98% que titula Explotaciones El Cerro, S.A., que en su día propuso a, junto a otros accionistas, a varios consejeros, la participación significativa del 3,81% que titula Doña Carmen Pumar Mariño, que en su día propuso el nombramiento, junto a Explotaciones El Cerro, S.A., del consejero Don Gregorio Arranz Pumar, la participación del 4,36% de los hermanos Granell Balén que en su día propusieron el nombramiento del consejero Don

Salvador Granell Balén y la participación del 3,00% de la familia Fernández Romero que en su día propusieron el nombramiento de Don Andrés Claudio Fernández Romero.

Adicionalmente, otros accionistas significativos vinculados familiarmente a determinados consejeros mantienen una participación global del 6,78%.

NOTA AL APARTADO A.5.

No existen relaciones de índole comercial, contractual o societaria entre los titulares de participaciones significativas y la Sociedad o su Grupo, con independencia de los accionistas con participaciones significativas que ostentan cargos de consejeros en la Sociedad y en sociedades de su Grupo.

NOTA AL APARTADO A.9.bis.

El capital flotante que figura en este apartado (43,13%) incluye 1.892.955 acciones pertenecientes a accionistas no significativos que han propuesto el nombramiento de consejeros dominicales. Teniendo en cuenta estas acciones el capital flotante es del 31,97%.

NOTA AL APARTADO C.1.3.

Consejeros Externos Dominicales: Los siguientes consejeros han sido nombrados por los siguientes accionistas:

1) Don Prudencio Hoyos-Limón Pumar: este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A., Doña Gloria Pumar Mariño y Hnos. Hoyos-Limón Pumar.

2) Don Augusto Sequeiros Pumar: este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A., Doña María Pumar Mariño y Agusma 2005, S.L.

3) Don Salvador Granell Balén: este consejero ha sido propuesto por Doña María Victoria Balén Bejarano, Doña María Jesús Granell Balén, Don José María Granell Balén, Doña María Victoria Granell Balén, Don Jaime Granell Balén, Don Ignacio Granell Balén, Doña Fátima Granell Balén y Don Salvador Granell Viñoles.

4) Don Andrés Claudio Fernández Romero: este consejero ha sido propuesto por Don Carlos Fernández González, Doña María Blanca Romero Tejero, Don Claudio Fernández Romero, Doña Blanca Fernández Romero, Don Javier Fernández Romero, Don Carlos Fernández Romero y Mediación Bursátil, S.V.B., S.A..

5) Don Gregorio Arranz Pumar: este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A. y Doña Carmen Pumar Mariño.

6) Don José Manuel Pumar López: este consejero ha sido propuesto por Explotaciones El Cerro, S.A. e Inversiones Agrícolas, Industriales y Comerciales, S.L..

NOTA AL APARTADO C.1.10.

Aunque el artículo 41º de los Estatutos Sociales permite la existencia de uno o más Consejeros Delegados, en la actualidad no se encuentra designado este cargo.

NOTA AL APARTADO C.1.15.

La remuneración que aparece recogida en el apartado "Remuneración del Consejo de Administración" por importe de 680 miles de euros se corresponde a:

(i) La remuneración por importe de 219 miles de euros correspondiente al Presidente del Consejo por el desempeño de sus funciones como Consejero Ejecutivo.

(ii) La participación del Consejo en beneficios por importe de 137 miles de euros, conforme a lo establecido en el artículo 51 de los Estatutos Sociales.

(iii) La retribución fija a determinados consejeros por su mayor dedicación y responsabilidad y ostentar algún cargo en el seno del Consejo o en alguna de sus Comisiones (Vicepresidente, Presidentes de las Comisiones de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones y Consejero Coordinador) por importe de 47 miles de euros.

(iv) Las dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y Comisiones de Inmobiliaria del Sur, S.A. y a los Consejos de Administración de las sociedades del Grupo por importe de 277 miles de euros.

NOTA AL APARTADO C.1.31.

Las Cuentas Anuales tanto individuales como consolidadas que se presentan para su formulación al Consejo de Administración no se encuentran certificadas por ninguna persona.

No obstante, la Comisión de Auditoría tiene la función de supervisar que las Cuentas Anuales que se formulan, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se hayan elaborado siguiendo los principios y normas contables vigentes.

NOTA AL APARTADO C.2.1.

Todos los miembros de la Comisión de Auditoría han sido nombrados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o ambas, aunque en este apartado solo se puede incluir a uno de los miembros.

NOTA AL APARTADO D.3.

La operación aquí descrita hace referencia a la participación de la sociedad Bon Natura, S.A. (consejero y accionista significativo de Inmobiliaria del Sur, S.A.) en el capital social de la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A., sociedad cuyo objeto social es la promoción inmobiliaria, que cuenta con un capital social de 9.600 miles de euros, y en la que la sociedad Insur Promoción Integral, S.L.U. participada a su vez por Inmobiliaria del Sur, S.A. en un 100%, participa en un 50% y el citado accionista Bon Natura, S.A. en un 10%.

NOTA AL APARTADO D.5.

Todas las operaciones con partes vinculadas (Consejeros, personas vinculadas con los Consejeros, sociedades del Grupo y accionistas con participación superior al 1%) se reflejan en las Cuentas Anuales individuales o consolidadas del ejercicio.

NOTA AL APARTADO G.6.

En relación con los referidos informes, se emiten los indicados en los apartados a), b) y c). En cuanto al d), el Consejo de Administración en su sesión de 28 de octubre de 2016 aprobó una Política de Responsabilidad Social Corporativa que se encuentra publicada en nuestra web. Asimismo en su sesión del 24 de febrero de 2017 ha aprobado el Plan de Acción de la Política de Responsabilidad Social Corporativa y para el ejercicio 2017 se elaborará el informe referido en el apartado d) de este apartado G.6.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 24/02/2017.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí

No