

Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2017,
elaboradas conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera
(NIIF) adoptadas por la Unión Europea e
Informe de Gestión Consolidado, junto con
el Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
Consolidadas emitido por un Auditor
Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria del Sur, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales

consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de Existencias Inmobiliarias. Evaluación de posibles deterioros.

Descripción

El Grupo posee una cartera de suelos, promociones de viviendas en curso y promociones de viviendas terminadas, ubicadas en el territorio nacional, cuyo valor en libros al 31 de diciembre de 2017 asciende a 115,9 millones de euros. El Grupo valora estas existencias a coste de adquisición o a valor de mercado si este último fuera inferior y utiliza terceros ajenos al Grupo como expertos para determinar el valor de mercado de sus existencias con periodicidad anual.

La valoración de las existencias inmobiliarias constituye una cuestión clave de nuestra auditoría, dado que los métodos de valoración generalmente aplicados a estos activos, el método de comparación y el método residual dinámico, requieren de la realización de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, entre las que destacan:

- los precios de venta futuros y el ritmo de ventas de las distintas promociones,
- los costes estimados a incurrir para completar las promociones en desarrollo,
- los tiempos de desarrollo de los suelos en cartera, y
- la tasa interna usada en la actualización.

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales consolidadas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, una evaluación crítica de los procesos llevados a cabo por los administradores de la Sociedad dominante para supervisar y aprobar la contratación y el trabajo realizado por los expertos contratados para la valoración de la cartera de activos inmobiliarios, así como que no existan presiones sobre el resultado del trabajo que realizan dichos expertos.

Hemos obtenido los informes de valoración de los expertos contratados por el Grupo para la valoración de la totalidad de las existencias inmobiliarias, evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría.

En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección de la entidad,
- sobre una muestra de activos elegida entre aquellos con mayor relevancia en el portfolio del Grupo y aquellos cuya variación de valor implicasen alguna característica atípica con respecto a la información de mercado disponible y al resto de existencias, hemos desarrollado una valoración independiente tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de

Valoración de Existencias Inmobiliarias. Evaluación de posibles deterioros.

Descripción

Procedimientos aplicados en la auditoría

activos similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo, y

- hemos evaluado conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos con mayor riesgo.

Adicionalmente, y para adquisiciones de existencias realizadas en el ejercicio, hemos llevado a cabo pruebas sustantivas de detalle sobre una muestra, en base selectiva, solicitando la documentación soporte de su adquisición, a fin de concluir sobre la corrección de su contabilización.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en la nota 12 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio.

Valoración de Inversiones Inmobiliarias. Evaluación de posibles deterioros.

Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (principalmente oficinas y locales comerciales) situados principalmente en la provincia de Sevilla. El Grupo valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2017, la cartera de activos inmobiliarios figura registrada por un valor neto contable total de 133,6 millones de euros.

El Grupo con una periodicidad anual utiliza terceros ajenos al Grupo como expertos para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en los

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, una evaluación crítica de los procesos llevados a cabo por los administradores de la Sociedad dominante para supervisar y aprobar la contratación y el trabajo realizado por los expertos contratados para la valoración de la cartera de activos inmobiliarios, así como que no existan presiones sobre el resultado del trabajo que realizan dichos expertos.

Hemos obtenido los informes de valoración de los expertos contratados por el Grupo para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su

Valoración de Inversiones Inmobiliarias. Evaluación de posibles deterioros.

Descripción

mercados en los cuales opera el Grupo y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa una cuestión clave de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de "Descuento de Flujos de Caja", que requiere realizar estimaciones sobre:

- los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado,
- tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización,
- valor residual del activo al final del período de proyección, y
- la tasa de salida "exit yield".

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales consolidadas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría.

En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección de la entidad,
- sobre una muestra de activos elegida entre aquellos con mayor relevancia en el portfolio del Grupo y aquellos cuya variación de valor implicasen alguna característica atípica con respecto a la información de mercado disponible y al resto de activos inmobiliarios, hemos desarrollado una valoración independiente tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo, y
- hemos evaluado conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos con mayor riesgo.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en la nota 9 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio.

Reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles.

Descripción

Los ingresos del Grupo corresponden, principalmente a ingresos por la venta de inmuebles en el curso ordinario de su

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implantación de los controles relevantes

Reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles.

Descripción

actividad como Grupo que opera en el sector inmobiliario. El importe total de ingresos por venta de inmuebles del ejercicio 2017 asciende a 46 millones de euros, que equivale al 54% del importe total de la cifra neta de negocios consolidada del Grupo.

El reconocimiento de estos ingresos y el registro de la baja contable del coste de la misma, bajo las condiciones y términos normales aplicables a las operaciones del Grupo, si bien no resulta complejo implican una casuística específica asociada a la entrega de la posesión de los inmuebles, que normalmente coincide con el otorgamiento de la escritura pública de la compraventa, y a la necesaria verificación de las distintas condiciones específicas que, en caso de existir, se hubieran suscrito con los compradores.

Las circunstancias descritas, junto con la existencia de un riesgo inherente identificado como asociado al momento del reconocimiento de dichos ingresos, determinan que esta cuestión haya sido definida como una cuestión clave de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

que mitigan los riesgos asociados al proceso de reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente.

Adicionalmente hemos llevado a cabo pruebas sustantivas en detalle, analizando una muestra de escrituras de compraventa de inmuebles para evaluar si los ingresos por venta de inmuebles han sido reconocidos en el adecuado periodo contable y han sido registrados en concordancia con las normas de registro y valoración aplicables.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en la nota 23 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio.

Reconocimiento de ingresos por grado de avance.

Descripción

El Grupo desarrolla asimismo una actividad de construcción de promociones de viviendas principalmente para distintas sociedades constituidas al 50% con distintos terceros (véase nota 23), siguiendo el criterio general de registrar los ingresos y resultados correspondientes a cada contrato en función del grado de avance estimado de los mismos, obtenido

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la realización de una evaluación crítica de los procesos llevados a cabo por los administradores de la Sociedad dominante para la valoración y reconocimiento de estos ingresos por grado de avance. En particular, aquellos directamente relacionados con las revisiones periódicas de los contratos que

Reconocimiento de ingresos por grado de avance.

Descripción

en función de las certificaciones de obra imputadas al contrato sobre el total del presupuesto de obra.

La determinación del grado de avance requiere un alto grado de complejidad y estimación por parte de la Dirección en relación, entre otros aspectos, a la estimación de los costes totales a incurrir en cada contrato, el gasto incurrido en cada contrato sobre el total del presupuesto o la estimación del margen considerando los ingresos previstos y los costes estimados a incurrir.

Adicionalmente, el grado de avance calculado por el Grupo en función de los gastos incurridos sobre el total del coste presupuestado de los proyectos incorpora un riesgo significativo al estar sujeto no sólo a las estimaciones sobre el total de gasto considerado en cada uno de los proyectos sino también a la correcta imputación de los mismos afectos a cada uno de los proyectos a lo largo de cada ejercicio.

Por todo ello, la situación descrita ha sido considerada como una cuestión clave de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

realizan los responsables de cada área y supervisados por la Dirección de la Sociedad y, en concreto, sobre la estimación de costes a incurrir, el porcentaje de grado de avance estimado y la evaluación del margen, así como de las posibles penalidades u obligaciones contempladas en los contratos.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión de los contratos más relevantes y el análisis de los mismos con la Dirección con el objetivo de obtener un adecuado entendimiento de los términos acordados. Adicionalmente, hemos desarrollado procedimientos sustantivos, en bases selectivas, encaminados a evaluar la razonabilidad de las estimaciones realizadas por la Dirección, revisando la coherencia de las estimaciones realizadas por el Grupo en el ejercicio anterior con los datos reales de los contratos en el ejercicio en curso, así como realizado una revisión de las hipótesis con mayor nivel de sensibilidad.

Por último hemos evaluado la adecuación de los desgloses de información facilitados en las cuentas anuales consolidadas adjuntas (véase nota 23).

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión consolidado se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2.b) de la Ley

22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión consolidado y, en caso contrario, a informar sobre ello.

- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión consolidado y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas

vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción que se encuentra en las páginas 9 y 10 siguientes es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 27 de febrero de 2018.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 1 de abril de 2017 nos nombró como auditores por un período de 1 año, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, es decir para el ejercicio 2017.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para el periodo de 1 año y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 1999, considerando el contenido del artículo 17 apartado 8 del Reglamento (UE) Nº 537/2014 sobre requisitos específicos para la auditoría legal de las entidades de interés público.

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



Daniel Carrasco Pérez
Inscrito en el R.O.A.C nº 17491

27 de febrero de 2018



DELOITTE, S.L.

Año 2018 Nº 07/18/00009
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado material	Nota 8	4.436	3.065	Capital social	Nota 15	33.944	33.944
Inversiones inmobiliarias	Nota 9	133.644	129.110	Reservas de la Sociedad Dominante:		57.192	56.369
Activos intangibles		91	66	Legal y estatutarias		29.430	29.340
Inversiones en empresas asociadas	Notas 10 y 11-a	32.957	27.407	Reservas de Capitalización IS		658	136
Activos por impuestos diferidos	Nota 21	12.604	12.290	Otras reservas		27.104	26.893
Otros activos no corrientes	Nota 11-c	5.426	2.307	Reservas en sociedades consolidadas por integración global		2.347	(807)
Total activo no corriente		189.158	174.245	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación		(2.688)	(2.378)
				Menos: Acciones de la Sociedad Dominante		(1.716)	(9.747)
				Beneficios (pérdidas) consolidados del ejercicio		4.169	3.908
				Menos: Dividendo a cuenta	Nota 3	(849)	(849)
				Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante		92.399	80.440
				Intereses minoritarios		-	-
				Total patrimonio neto		92.399	80.440
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Pasivos financieros no corrientes		127.861	127.870
				Ingresos diferidos		116	123
				Deudas con entidades de crédito	Nota 17	125.824	126.412
				Acreeedores por arrendamiento financiero	Nota 17	40	48
				Otros pasivos financieros		1.881	1.287
				Pasivos por impuestos diferidos	Nota 21	3.024	3.081
				Provisiones a largo plazo	Nota 16	1.887	1.335
				Total pasivo no corriente		132.772	132.286
				PASIVO CORRIENTE:			
				Pasivos financieros corrientes		87.972	99.943
				Obligaciones y otros valores negociables		4.345	-
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Nota 17	41.108	57.045
				Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Nota 17	29.418	20.823
				Acreeedores por arrendamiento financiero	Nota 17	11	30
				Otros pasivos financieros a largo plazo	Nota 18	10.489	12.644
				Otros pasivos financieros a corto plazo	Nota 18	2.601	9.401
				Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	Nota 19	30.874	21.334
				Administraciones Públicas acreedoras	Nota 21	4.092	4.199
				Otros pasivos corrientes	Nota 20	146	146
				Total pasivo corriente		123.084	125.622
TOTAL ACTIVO		348.255	338.348	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		348.255	338.348

Las Notas 1 a 27 forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2017

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS DE RESULTADOS CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2017 Y 2016

(Miles de Euros)

	Notas	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 23-a	84.557	57.323
+/- Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(6.021)	4.232
Trabajos realizados por la empresa para su activo		9.025	4.164
Aprovisionamientos		(60.166)	(41.406)
Gastos de personal	Nota 23-b	(7.331)	(6.043)
Dotación a la amortización	Notas 8 y 9	(2.623)	(2.562)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		10	10
Otros ingresos de explotación		708	515
Otros gastos de explotación		(8.718)	(6.746)
Deterioros y pérdidas de activos no corrientes	Nota 9	-	(937)
Resultados de la enajenación de activos no corrientes	Notas 4-s y 9	1.545	2.419
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		10.986	10.969
Ingresos financieros	Nota 23-d	166	161
Gastos financieros por deudas con terceros	Nota 23-d	(6.612)	(7.903)
Gastos financieros capitalizados	Nota 23-d	1.927	2.831
Diferencias por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)	Nota 14 y 26	(297)	(556)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	Notas 23-c	(473)	(310)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		5.697	5.192
Impuestos sobre las ganancias	Nota 21	(1.528)	(1.284)
RESULTADO DEL EJERCICIO		4.169	3.908
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante		4.169	3.908
Intereses minoritarios		-	-
Beneficio por acción (en euros):			
<i>De operaciones continuadas</i>			
Básico	Nota 5-a	0,25	0,25
Diluido	Nota 5-b	0,25	0,25

Las Notas 1 a 27 forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2017

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE RESULTADOS GLOBALES CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES

A LOS EJERCICIOS 2017 Y 2016

(Miles de Euros)

	Notas	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
RESULTADO CONSOLIDADO DESPUÉS DE IMPUESTOS (I)		4.169	3.908
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
- Efecto impositivo		-	-
RESULTADOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
- Efecto impositivo		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS DEL PERIODO (III)		-	-
TOTAL RESULTADO GLOBAL (I+II+III)		4.169	3.908
a) Atribuible a los accionistas de la sociedad dominante		4.169	3.908
b) Atribuible a intereses minoritarios		-	-

Las Notas 1 a 27 forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2017

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Miles de Euros)

	Capital Social	Reservas	Acciones Propias	Dividendo a cuenta	Resultado	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2015	33.944	49.587	(9.757)	(1.018)	5.655	78.411
Distribución del resultado de 2015	-	3.597	-	1.018	(5.655)	(a) (1.040)
Total ingresos y gastos reconocidos de 2016	-	-	-	-	3.908	3.908
Dividendo a cuenta	-	-	-	(849)	-	(849)
Operaciones con acciones propias	-	-	10	-	-	10
Saldos al 31 de diciembre de 2016	33.944	53.184	(9.747)	(849)	3.908	80.440
Distribución del resultado de 2016	-	2.105	-	849	(3.908)	(b) (954)
Total ingresos y gastos reconocidos de 2017	-	-	-	-	4.169	4.169
Dividendo a cuenta	-	-	-	(849)	-	(849)
Operaciones con acciones propias	-	1.562	8.031	-	-	9.593
Saldos al 31 de diciembre de 2017	33.944	56.851	(1.716)	(849)	4.169	92.399

(a) Dividendo complementario del ejercicio 2015 neto de dividendos distribuidos a las filiales.

(b) Dividendo complementario del ejercicio 2016 neto de dividendos distribuidos a las filiales.

Las Notas 1 a 27 forman parte íntegramente de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2017

-

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS
PARA EL CIERRE DE LOS EJERCICIOS 2017 Y 2016

(Miles de Euros)

	Notas	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado consolidado antes de impuestos		5.697	5.192
Ajustes al resultado:			
Amortizaciones	Notas 8 y 9	2.623	2.562
Correcciones valorativas por deterioro		-	556
Variación de provisiones		(10)	(9)
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	Nota 9	(1.545)	(2.183)
Dotación deterioro Inversiones Inmobiliarias (+/-)			700
Resultados de activos financieros a valor razonable (+/-)		297	-
Participación en Beneficio/Pérdida de Asociadas (+/-)	Nota 23-c	473	310
Ingresos financieros		(166)	(161)
Gastos financieros		4.685	5.072
Devengo plan de acciones		191	-
Participación del consejo devengada		146	137
		6.694	6.984
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(6.125)	(8.002)
Pagos de intereses (-)		(4.681)	(5.163)
Pagos por impuestos (-)		(1.888)	(2.954)
Cobros de intereses (+)		166	161
Otros cobros (pagos)		278	(46)
Cambios en el capital corriente:		12.206	(9.174)
Aumento/(Disminución) de existencias (+/-)	Nota 12	12.322	(19.174)
Aumento/(Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	Notas 13 y 20	(3.815)	(5.827)
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	Notas 18 y 20	632	20.039
Aumento/(Disminución) de otros activos corrientes y pasivos corrientes(+/-)		2.515	(3.274)
Aumento/(Disminución) de otros activos corrientes y pasivos no corrientes(+/-)		552	(938)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)		18.472	(5.000)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones (-):			
Activos intangibles		(33)	(19)
Activos materiales		(1.789)	-
Inversiones inmobiliarias	Nota 9	(2.362)	(1.157)
Otros activos financieros corrientes y no corrientes	Nota 9	(4.058)	(3.993)
Empresas asociadas		(8.082)	(8.846)
		(16.324)	(14.015)
Desinversiones (+):			
Inversiones inmobiliarias	Notas 4t y 9	1.492	2.873
Otros activos financieros		766	280
		2.258	3.153
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)		(14.066)	(10.862)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		9.407	-
Enajenación de instrumentos propios (+)		9.407	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(3.613)	8.805
Emisión de obligaciones y otros valores negociables		4.945	-
Devolución de obligaciones y otros valores negociables		(600)	-
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)		31.460	45.490
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)		(39.418)	(36.685)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(1.827)	(2.122)
Dividendos pagados (-)		(1.827)	(2.122)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)		3.967	6.683
4. Efecto de las variaciones de los tipos de cambio en el efectivo o equivalentes (4)		-	-
5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1+2+3+4)		8.373	(9.179)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		14.796	23.975
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		23.169	14.796

Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2017,
elaboradas conforme a las Normas
Internacionales de Información
Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión
Europea e Informe de Gestión
Consolidado, junto con el Informe de
Auditoría Independiente

Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

1. Actividad del Grupo

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., fue constituida por tiempo indefinido el 6 de septiembre de 1945, teniendo su domicilio social en Sevilla, calle Angel Gelán, número 2, desde el 27 de enero de 2006.

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

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

Las actividades antes indicadas pueden ser desarrolladas total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo. En la actualidad la Sociedad Dominante realiza su actividad de alquiler de oficinas, locales comerciales y viviendas, así como la realización de promociones inmobiliarias en Andalucía y Madrid. Así mismo el Grupo realiza parte de su actividad de promoción a través de sociedades asociadas. En la Nota 10 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 continuado en 2017 con el proceso de segregación de cada uno de los negocios del Grupo, iniciado en el ejercicio 2016, para que se desarrollen a través de sociedades diferentes aunque íntegramente participadas por la matriz (véase Nota 10) 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 otros terceros.

El objeto social de las Sociedades Dependientes, los negocios conjuntos y las Sociedades asociadas está relacionado con el sector inmobiliario, según detalle adjunto:

- ✓ Insur Promoción Integral, S.L.U.: Promoción, construcción, venta y actividad patrimonial.
- ✓ Hacienda la Cartuja, S.L.U.: Promoción, construcción, venta y actividad patrimonial.
- ✓ Cominsur, S.L.U.: Construcción, promoción y venta. Agente Urbanizador.
- ✓ IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.: Construcción y urbanización.
- ✓ IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.: Actividad Patrimonial.
- ✓ IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.: Actividad Patrimonial.
- ✓ IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.: Actividad Patrimonial.
- ✓ Parking Insur, S.A.U.: Explotación de parkings.
- ✓ Insur Centros de Negocios, S.A.U. (anteriormente denominada Inversiones Sevillanas, S.A.U.): Explotación de Centros de Negocios.
- ✓ Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Palmera Residencial, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Residencial Los Monteros, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Madrid Manzanares, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.: Promoción, construcción y venta.
- ✓ Urbanismo Concertado, S.A.: Construcción, promoción y venta. Agente Urbanizador.
- ✓ Coopinsur, S.A.U.: Construcción de viviendas en régimen de cooperativas.

Dadas las actividades a las que se dedican las Sociedades del Grupo, las mismas no tienen responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del Grupo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación-

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2017 han sido obtenidas de los registros contables individuales de Inmobiliaria del Sur, S.A. y de las Sociedades Dependientes que se indican en la Nota 10, y han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el 27 de febrero de 2018.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo Inmobiliaria del Sur al 31 de diciembre de 2017 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2017 (NIIF) difieren de los utilizados por las entidades integradas en el mismo (normativa local), en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea.

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2016, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 1 de abril de 2017. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2017, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

Desde el 1 de enero de 2017, han entrado en vigor las siguientes Normas e Interpretaciones adoptadas por la Unión Europea, no habiendo supuesto el contenido de las mismas impacto alguno para el Grupo:

Normas y modificaciones de normas:		Aplicación obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de
Modificación NIC 7 – Iniciativa desgloses (publicada en enero 2016)	Introduce requisitos de desglose adicionales con el fin de mejorar la información proporcionada a los usuarios.	1 de enero de 2017
Modificación NIC 12 – Requerimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas (publicada en enero 2016)	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	1 de enero de 2017
Mejoras NIIF Ciclo 14-16 – Clarificación en relación con la NIIF 12.	La clarificación en relación con el alcance de la NIIF 12 y su interacción con la NIIF 5 entra en vigor en este periodo.	1 de enero de 2017

Las Normas e Interpretaciones adoptadas por la Unión Europea desde el 1 de enero de 2017 no han tenido impacto significativo en las cuentas anuales del Grupo al 31 de diciembre de 2017.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, las siguientes son las normas e interpretaciones más significativas que habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes	Nueva norma de reconocimiento de ingresos, sustituye a la NIC 18, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31.	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros	Sustituye los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	
Modificación a la NIIF 4 Contratos de seguros	Permite a las entidades bajo el alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 ("overlay approach") o su exención temporal.	
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016	Modificaciones menores de una serie de normas.	
NIIF 16 Arrendamientos	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en un modelo contable único para los arrendamientos, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019

No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea en la fecha de publicación de este documento		
Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados en acciones	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIC 40 Reclasificación de inversiones inmobiliarias	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	
CINIIF 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera	Esta interpretación establece la "fecha de transacción "a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales	Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad	1 de enero de 2019
Modificación a la NIIF 9 Características de cancelación anticipada con compensación negativa	Se permite la valoración a coste amortizado de algunos instrumentos financieros con características de pago anticipado permitiendo el pago de una cantidad menor que las cantidades no pagadas de capital e intereses.	
Modificación a la NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	Clarifica que se debe aplicar NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto si no se aplica el método de puesta en equivalencia.	
Modificación de la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan	De acuerdo con las modificaciones propuestas, cuando se produce un cambio en un plan de prestación definida (por una modificación, reducción o liquidación), la entidad utilizará hipótesis actualizadas en la determinación del coste de los servicios y los intereses netos para el periodo después del cambio del plan.	
NIIF 17 Contratos de seguros	Reemplaza a la NIIF 4 recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2021
Modificación a la NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	Sin fecha definida

Los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado los potenciales impactos de la entrada en vigor de dichas Normas e Interpretaciones y consideran que no tendrán un impacto significativo en las cuentas anuales del Grupo correspondiente al próximo ejercicio salvo por la aplicación de la NIIF 9 "Instrumentos Financieros".

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 sustituye a partir del ejercicio anual iniciado el 1 de enero de 2018 a la NIC 39 y afecta tanto a instrumentos financieros de activo como de pasivo, cubriendo tres grandes bloques: (i) Clasificación y valoración, (ii) deterioro de valor y (iii) contabilidad de coberturas. El Grupo ha realizado un análisis sobre los impactos que la NIIF 9 tendría en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al cierre anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

Existen diferencias muy relevantes con la norma actual de reconocimiento y valoración de los instrumentos financieros, siendo las más significativas:

- Las inversiones en deuda que se mantengan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea la obtención de los flujos de caja contractuales que consistan exclusivamente en pagos de principal e intereses, en general, se valorarán al coste amortizado. Cuando dichos instrumentos de deuda se mantengan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logre mediante la obtención de flujos de caja contractuales de principal e intereses y la venta de activos financieros, en general, se medirán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las demás inversiones en deuda y patrimonio se medirán a su valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias. Sin embargo, las entidades pueden optar irrevocablemente por presentar en el “Otro resultado integral” los cambios posteriores en el valor razonable de determinadas inversiones en instrumentos de patrimonio y, en general, en este caso sólo los dividendos se reconocerán posteriormente en el resultado.
- Las modificaciones contractuales de los pasivos financieros que no determinen su baja del balance deben contabilizarse como un cambio de estimación de los flujos contractuales del pasivo, manteniendo la tasa de interés efectiva original y ajustando su valor en libros en la fecha de la modificación, registrando la diferencia en la cuenta de resultados.
- En relación con el deterioro de valor de los activos financieros, la nueva NIIF 9 requiere la aplicación de un modelo basado en la pérdida esperada, frente al modelo de la actual NIC 39 estructurado sobre la pérdida incurrida. Bajo dicho modelo la entidad contabilizará la pérdida esperada, así como los cambios en ésta a cada fecha de presentación, para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde la fecha de reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que se produzca un evento de deterioro antes de reconocer una pérdida crediticia.
- La nueva NIIF 9 ha aportado un mayor grado de flexibilidad en cuanto a las clases de operaciones aptas para la aplicación de la contabilidad de coberturas, concretamente ampliando las clases de instrumentos que cumplen con los criterios para su consideración como instrumentos de cobertura, y en cuanto a las clases de componentes de riesgo de las partidas no financieras que son aptas para la contabilización de coberturas. Asimismo, se ha revisado el test de eficacia, que ha sido sustituido por el principio de “relación económica”. La evaluación retroactiva de la eficacia de la cobertura ha dejado de ser necesaria.

La intención del Grupo es aplicar la NIIF 9 retroactivamente, sin reexpresión de la información comparativa. A partir de un análisis de los activos y pasivos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2017, efectuado sobre la base de los hechos y circunstancias existentes a dicha fecha, el Consejo de Administración del Grupo ha llevado a cabo una evaluación del efecto de la NIIF 9 sobre las cuentas anuales consolidadas, siendo las conclusiones más relevantes de los eventuales efectos en el Grupo obtenidas de la evaluación realizada las siguientes:

- i) Clasificación y valoración de instrumentos financieros

Los créditos concedidos y las cuentas a cobrar a coste amortizado, cuyos importes se detallan en la Nota 13, se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de principales e intereses sobre principal pendiente. En consecuencia, estos activos financieros continuarán valorándose al coste amortizado de acuerdo con la aplicación de la NIIF 9.

El único impacto significativo esperado, derivado de la aplicación inicial de la NIIF 9, es como consecuencia de que las modificaciones contractuales de los pasivos financieros que no determinen su baja en el balance deben contabilizarse como un cambio de la estimación de los flujos contractuales del pasivo, manteniendo la tasa de interés efectiva original y ajustando su valor en libros en la fecha de la modificación, registrando la diferencia en la cuenta de resultados.

Por tanto, como se informó en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 el Grupo renegotió con determinadas entidades financieras algunos préstamos con garantía sobre inversiones inmobiliarias, que consistieron, principalmente, en una reducción del tipo de interés que se estaba aplicando sobre los citados préstamos. De acuerdo con lo previsto en la actual NIC 39, fueron consideradas como no sustanciales y, en consecuencia, no requirieron la modificación del valor en libros de los pasivos financieros no dados de baja del balance. En relación con ello, el tratamiento previsto por la nueva NIIF 9 requiere determinar el nuevo valor del pasivo descontando los nuevos flujos de efectivo a la tasa de interés efectiva del pasivo antes de la negociación, registrando la diferencia entre el nuevo valor y el original en la cuenta de resultados consolidada. Como consecuencia de que el Grupo ha decidido no adoptar anticipadamente la nueva norma, optando por no reexpresar la información comparativa para el ejercicio 2017, el ajuste al importe en libros de estos pasivos financieros se reconocerá a 1 de enero de 2018 (fecha de primera aplicación). El impacto aproximado estimado a 1 de enero de 2018 de la disminución de los pasivos financieros y del correspondiente incremento de las reservas acumuladas es de 6 millones de euros, sin considerar el consiguiente efecto fiscal.

Todos los demás activos financieros y pasivos financieros continuarán siendo valorados sobre las mismas bases adoptadas actualmente con NIC 39.

ii) Deterioro de valor de activos financieros

Los activos financieros valorados al coste amortizado, las cuentas a cobrar por arrendamiento financiero, los importes pendientes de cobro a clientes y los contratos de garantía financiera estarán sujetos a lo dispuesto en la nueva NIIF 9 en materia de deterioro de valor.

La nueva norma reemplaza los modelos de "Pérdida incurrida" establecidos en la actual NIC 39 por un único modelo de "Pérdida esperada". Este nuevo modelo requiere el registro, en la fecha de reconocimiento inicial de los activos financieros, de la pérdida esperada que resulte de un evento de "default" durante los próximos 12 meses o durante toda la vida del contrato, dependiendo de la evolución del riesgo de crédito del activo financiero desde su reconocimiento inicial en balance o por la aplicación de los modelos "simplificados" permitidos por la norma para algunos activos financieros.

A 31 de diciembre de 2017, el Grupo tiene dotadas provisiones sobre los deudores comerciales y ciertos activos o préstamos, no obstante, deberá aumentar el saldo de las mismas con las pérdidas esperadas del resto de activos sujetos al nuevo modelo de NIIF 9.

El Grupo espera aplicar el enfoque simplificado para reconocer la pérdida esperada y está ultimando el modelo completo de pérdida esperada. En este contexto la estimación preliminar, así como un análisis de sensibilidad de la misma, sobre la dotación adicional requerida por la aplicación del nuevo modelo de "Pérdida esperada" sobre los saldos de activos financieros mantenidos a 1 de enero de 2018, muestran que las dotaciones adicionales por deterioro a dicha fecha (decremento del epígrafe del balance de situación consolidado "Ganancias acumuladas y otras reservas") no tendrán un impacto significativo.

iii) Contabilidad de coberturas

El tratamiento contable y la sistemática de registro de las variaciones del valor razonable se mantiene, siendo especialmente relevante los impactos en resultados por las ineficacias de coberturas. En este contexto, tomando en consideración la baja contratación de instrumentos financieros derivados por el Grupo y el escaso valor del único instrumento financiero derivado contratado que mantiene el Grupo, no se prevén impactos significativos en la fecha de primera aplicación.

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

La NIIF 15 es la nueva norma comprensiva de reconocimiento de ingresos con clientes que, en los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018, va a sustituir a las siguientes normas e interpretaciones actualmente en vigor: NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, NIC 11 Contratos de construcción, CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles, CINIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes y SIC- 31 Ingresos-Permutas de servicios de publicidad.

De acuerdo a los nuevos requisitos establecidos en la NIIF 15, los ingresos deben reconocerse de forma que la transferencia de los bienes o servicios a los clientes se muestre por un importe que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. En concreto, establece un enfoque de reconocimiento de ingresos basado en cinco pasos:

- Paso 1: Identificar el contrato o los contratos con un cliente.
- Paso 2: Identificar las obligaciones del contrato.
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato.
- Paso 5: Reconocer los ingresos cuando (o a medida que) la entidad cumple cada una de las obligaciones.

En virtud de la NIIF 15, los ingresos deben reconocerse a medida que se satisfacen las obligaciones, es decir, cuando el "control" de los bienes o servicios subyacentes a la obligación en cuestión se transfiere al cliente. Asimismo, se incorporan directrices de carácter mucho más prescriptivo para escenarios específicos, y exige un amplio desglose de información.

En relación con la citada norma, el Consejo de Administración ha evaluado el impacto que tendría la aplicación de los criterios recogidos en la NIIF 15 en el negocio del Grupo, en especial en los contratos de construcción, concluyendo que no supondrá que el reconocimiento de ingresos difiera significativamente del que se aplica en la actualidad.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 entrará en vigor en 2019 y sustituirá a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas actuales. La novedad central de la NIIF 16 radica en que habrá un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).

El Consejo de Administración ha valorado que el efecto de la aplicación de NIIF 16 en las cuentas anuales consolidadas del Grupo no tendrá impactos significativos debido a que el Grupo no mantiene contratos relevantes en los que actúe como parte arrendataria.

b) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas-

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2017 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (Notas 8 y 9)
- El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 11 y 14)
- El importe de determinadas provisiones (Nota 16)
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Nota 17)
- La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 21)

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2017 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de resultados consolidada.

c) Principios de consolidación-

La definición del Grupo Inmobiliaria del Sur se ha efectuado de acuerdo con la NIIF 10 y 11. El perímetro de la consolidación del Grupo Inmobiliaria del Sur en los ejercicios 2017 y 2016 está integrado por Inmobiliaria del Sur, S.A. y las siguientes sociedades:

	Porcentaje de participación	
	2017	2016
Sociedades Dependientes (integración global):		
Insur Promoción Integral, S.L.U.	100%	100%
Hacienda la Cartuja, S.L.U.	100%	100%
Cominsur, S.L.U. (a)	100%	100%
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	100%	100%
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	100%	100%
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	100%	100%
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	100%	100%
Parking Insur, S.A.U.	100%	100%
Insur Centros de Negocios, S.A.U. (anteriormente denominada Inversiones Sevillanas, S.A.U.)	100%	100%
Coopinsur, S.A.U.	100%	100%
Sociedades Asociadas (método de la participación):		
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	50%	50%
IDS Palmera Residencial, S.A.	50%	50%
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	50%	50%
IDS Madrid Manzanares, S.A.	50%	50%
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	50%	-
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	30%	30%
Urbanismo Concertado, S.A. (b)	9,09%	9,09%

- (a) La Sociedad en el ejercicio 2017 ha modificado su régimen jurídico transformándose en sociedad limitada.
- (b) La sociedad Urbanismo Concertado, S.A. tiene un 18,18% de sus acciones en autocartera, ascendiendo la participación de la Sociedad Dominante a un 11,11%.

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene un dominio efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión, y en los casos que se posee una influencia significativa mediante la aplicación del "método de la participación" (véase Nota 10 y 11). La sociedad Urbanismo Concertado, S.A. se considera, desde el ejercicio 2005, entidad asociada aunque se posee menos del 20% de los derechos de voto, al entender la Sociedad Dominante que posee influencia significativa en la misma por tratarse de una Sociedad con 9 accionistas con una participación similar, y un representante en el Consejo de Administración cada uno de ellos.

La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante. La participación de los minoritarios en:

- El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Intereses Minoritarios" del estado de situación financiera consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto del Grupo.
- Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo "Resultado Atribuido a intereses minoritarios" de la cuenta de resultados consolidada. No obstante, el Grupo no cuenta con accionistas minoritarios.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

Los saldos y transacciones significativas efectuadas entre sociedades consolidadas por integración global, así como los resultados incluidos en las existencias procedentes de compras a otras sociedades del Grupo, han sido eliminados en el proceso de consolidación.

Los estados financieros consolidados adjuntos no incluyen el efecto fiscal que, en su caso, pudiera producirse como consecuencia de la incorporación de las reservas de sociedades consolidadas en el patrimonio de la Sociedad Dominante, por considerar que las citadas reservas se destinarán a la financiación de las operaciones de cada sociedad y las que puedan ser distribuidas no representarán un coste fiscal adicional alguno de acuerdo con la legislación fiscal vigente.

d) Diferencias de primera consolidación-

Desde el 1 de enero de 2004, fecha de transición del Grupo a las NIIF, en la fecha de una adquisición, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el período de adquisición (Diferencia negativa de consolidación).

El estado de situación financiera consolidado adjunto incluye una diferencia positiva de primera consolidación por importe a origen de 8.941 miles de euros, surgida por la diferencia positiva que existía entre los importes hechos efectivos por la adquisición de acciones de Hacienda La Cartuja, S.A. y el valor teórico-contable de las mismas en la fecha de primera adquisición (ejercicio 1999).

Esta diferencia de primera consolidación fue asignada íntegramente como mayor valor del coste de las existencias y se viene imputando a resultados conforme se van liquidando las ventas de las promociones de Hacienda La Cartuja, S.L.U. (anteriormente Hacienda La Cartuja, S.A.U.). A 31 de diciembre de 2017 y 2016 el importe pendiente de imputar se encuentra como mayor valor de las existencias. El valor de mercado de este activo al 31 de diciembre de 2017, según los Administradores de la Sociedad Dominante, es superior al valor neto contable en el estado de situación financiera a dicha fecha.

e) Variaciones en el perímetro de consolidación-

Con fecha 19 de junio de 2017, se ha constituido la sociedad IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. en la que la sociedad dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U. participa en un 50%, Bon Natura, S.A. en un 40% y un inversor privado no vinculado al Grupo en el restante 10%. Su actividad es la adquisición y promoción inmobiliaria de dos solares de uso residencial adquiridos en Boadilla del Monte (Madrid). Esta sociedad ha consolidado al 31 de diciembre de 2017 por el método de la participación.

Con fecha 6 de noviembre de 2017 la sociedad Insur Promoción Integral, S.L.U., íntegramente participada por la Sociedad Dominante, ha realizado una ampliación de capital por importe de 21.504 miles de euros por compensación de un crédito concedido por la Sociedad Dominante. Con fecha 19 de diciembre de 2017 esta misma sociedad ha vuelto a realizar otra ampliación de capital por importe de 23.296 miles de euros, de los cuales 11.648 miles de euros se corresponden a capital y 11.648 miles de euros a prima de ascunción, la cual ha sido íntegramente suscrita por la Sociedad Dominante mediante aportaciones no dinerarias consistentes en las participaciones mantenidas por la Sociedad Dominante en otras sociedades, en las que ostentaba una participación del 100%, con el siguiente detalle:

	Miles de Euros			
	Coste de participación	Deterioro participación	Valor Neto Contable	Valor aportación
Hacienda La Cartuja, S.L.U.	19.295	(6.327)	12.967	10.971
Cominsur, S.L.U.	11.500	(1.929)	9.572	9.572
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	1.001	-	1.001	2.753
	31.796	(8.256)	23.540	23.296

De acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, las aportaciones realizadas fueron registradas por la Sociedad Dominante como un incremento de su inversión en Insur Promoción Integral, S.L.U. por un importe equivalente al valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales consolidadas en la fecha en que se realizó la operación (23.296 miles de euros), sin registrar resultado contable alguno en la operación. La diferencia de valor entre el valor en libros de las participaciones aportadas y el valor por el que se ha registrado la aportación se ha registrado directamente contra el Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante.

Igualmente de acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, Insur Promoción Integral, S.L.U., como sociedad receptora de la aportación, ha registrado los activos no monetarios recibidos por el mismo importe de 23.296 miles de euros.

Esta ampliación de capital en Insur Promoción Integral, S.L.U. no ha tenido ningún impacto en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 del Grupo Inmobiliaria del Sur.

Con fecha 3 de mayo de 2016, se constituyó la sociedad IDS Construcción y Desarrollos, S.A. en la que la Sociedad Dominante participa en un 100%. Su actividad principal es la construcción de promociones residenciales y terciarias y la ejecución de obras de urbanización. Esta sociedad ha consolidado al 31 de diciembre de 2017 y 2016 por el método de integración global.

Con fecha 15 de julio de 2016, se constituyó la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. en la que la sociedad dependiente Insur Promoción Integral, S.L.U. participa en un 50%, Gestafin Global Investment, S.L. en un 40% y Bon Natura, S.A. en el restante 10%. Su actividad es la adquisición y promoción inmobiliaria de un solar de uso terciario adquirido junto al "Campus Google" y a la actuación urbanística Mahou Calderón, en Madrid capital. Esta sociedad ha consolidado al 31 de diciembre de 2017 y 2016 por el método de la participación.

Con fecha 25 de Octubre de 2016, se aprobó por la Junta General Extraordinaria de IDS Residencial, S.L.U. (actualmente Insur Promoción Integral, S.L.U.) la fusión por absorción de las sociedades Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U. y Bellasur Patrimonial, S.L.U. con traspaso en bloque de todo su patrimonio a la sociedad IDS Residencial, S.L.U.. (véase nota 6).

Con fecha 29 de diciembre de 2016, la sociedad Insur Promoción Integral, S.L.U., íntegramente participada por la Sociedad Dominante, realizó 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 fue íntegramente suscrita por la Sociedad Dominante mediante aportaciones no dinerarias consistentes en las participaciones mantenidas por la Sociedad Dominante 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 Desarrollo Metropolitanos del Sur, S.L.	11.053	11.053	-	11.053
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 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
	30.944	32.689	5.203	27.486

De acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, las aportaciones realizadas fueron registradas por la Sociedad Dominante como un incremento de su inversión en la sociedad participada Insur Promoción Integral, 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 en las cuentas anuales individuales del ejercicio 2016 de la Sociedad Dominante.

Por el contrario, e igualmente de acuerdo con normas y principios contables generalmente aceptados, Insur Promoción Integral, S.L.U. , como sociedad receptora de la aportación, registró 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 fue determinado por los Administradores de la Sociedad Dominante en base a un análisis pormenorizado de cada uno de los activos aportados, por lo que el patrimonio neto de esta sociedad participada reflejó en sus cuentas anuales individuales del ejercicio 2016 un incremento de 1.745 miles de euros con respecto al valor neto contable de los activos no monetarios aportados por la Sociedad Dominante.

Esta ampliación de capital en Insur Promoción Integral, S.L.U. no tuvo ningún impacto en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 del Grupo Inmobiliaria del Sur.

f) Moneda funcional-

El euro es la moneda en la que se presentan estas cuentas anuales consolidadas, por ser ésta la moneda funcional del entorno económico en que operan todas las sociedades del Grupo.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución de beneficios formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Resultado contable, antes de la participación del Consejo de Administración	4.975	4.622
Participación estatutaria del Consejo de Administración	(146)	(137)
Resultado antes de impuestos Beneficio (Pérdidas)	4.829	4.485
Impuesto sobre sociedades	(841)	(980)
Resultado contable después de impuestos	3.988	3.505
A dividendos	1.867	1.867
A reserva de capitalización IS 2016 (art. 25 Ley 27/2014)	-	522
A reserva de capitalización IS 2017 (art. 25 Ley 27/2014)	238	-
A reservas voluntarias	1.883	1.116
TOTAL	3.988	3.505

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

Con fecha 28 de diciembre de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha aprobado la entrega de un dividendo a cuenta del ejercicio 2017 de 0,05 euros por acción, lo que asciende a un total de 849 miles de euros. Dicho dividendo a cuenta ha sido pagado con fecha 15 de enero de 2018, por lo que si la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprueba esta propuesta de reparto de resultados, el dividendo complementario a pagar será de 0,06 euros por acción.

El estado de liquidez de la Sociedad Dominante, basado en el cierre de 30 de noviembre de 2017, que sirvió de base a la decisión fue el siguiente:

	Miles de euros
Efectivo en caja	15
Efectivo en bancos	8.244
Disponibles en cuentas de crédito	4.340
Otros medios líquidos en bancos	2.100
Saldos en cuentas de clientes	1.686
Saldo en cuentas de arrendatarios	691
Efectos a cobrar	1.047
	18.123

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 1 de abril de 2017 aprobó la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2016 que supuso un reparto de dividendos de 0,11 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 las partidas de gastos de investigación y desarrollo y fondo de comercio no hayan sido amortizadas por completo, está prohibida toda distribución de beneficios, a menos que el importe de las reservas disponibles sea como mínimo igual a los gastos no amortizados.

Por tanto, la cuantía a distribuir no excede de los límites impuestos por la legislación aplicable.

4. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Inmobiliaria del Sur correspondientes a los ejercicios 2017 y 2016 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Fondo de Comercio y combinación de negocios-

La adquisición por parte de la Sociedad Dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. En consolidaciones posteriores, la eliminación de la inversión-patrimonio neto de las sociedades dependientes se realizará con carácter general con base en los valores resultantes de aplicar el método de adquisición que se describe a continuación en la fecha de control.

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, y desde el 1 de enero de 2010, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios de abogados, asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, de modo que con anterioridad a la fecha de adquisición (fecha de toma de control), existía una inversión previa, el fondo de comercio o diferencia negativa se obtiene por la diferencia entre:

- El coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa de la empresa adquirente en la adquirida, y,
- El valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, determinado de acuerdo a lo indicado anteriormente.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa existente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de resultados. Si con anterioridad la inversión en esta participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes por valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán

a la cuenta de resultados. De otra parte, se presume que el coste de la combinación de negocios es el mejor referente para estimar el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa.

Los fondos de comercio no se amortizan y se valoran posteriormente por su coste menos las pérdidas por deterioro de valor. Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el Fondo de Comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

En el supuesto de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de resultados como un ingreso.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el período necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este período se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

En el estado de situación financiera consolidado adjunto no figura fondo de comercio alguno, pues el exceso de coste de adquisición sobre el valor contable se ha asignado al coste de las existencias de los terrenos de Hacienda La Cartuja, S.L.U., sociedad dependiente del Grupo, que se ha integrado por el método de integración global.

b) Inmovilizado material-

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

Las adiciones posteriores, y los bienes del inmovilizado de las sociedades dependientes y negocios conjuntos se han valorado a su coste histórico de adquisición. Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la cuenta de resultados.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos, entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de resultados consolidada en función de los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

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

El cargo a la cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio 2017 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 148 miles de euros (169 miles de euros en 2016).

Los activos en construcción destinados a arrendamientos y a fines administrativos, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioros de valor reconocidas. El coste incluye los honorarios profesionales relacionados con su construcción. Asimismo el coste recoge los intereses derivados de la financiación específica y genérica asignada al inmueble en cuestión según los criterios establecidos en la Nota 4-n). La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

c) Inversiones inmobiliarias-

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera consolidado adjunto recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Así mismo, con motivo de la transición a las NIIF, el Grupo ha seguido el criterio de no revalorizar ninguno de sus bienes.

Los bienes de propiedades de inversión se presentan valorados a su coste de adquisición, actualizado en algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable, siguiendo a todos los efectos los mismos criterios de capitalización y amortización que los elementos de la misma clase del inmovilizado material, tal y como se indica en la nota anterior.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias se realizan con contrapartida en la cuenta de resultados consolidada en función de los años de vida útil estimada, que se establece en 50 años.

El cargo a la cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio 2017 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 2.419 miles de euros (2.364 miles de euros en 2016).

De acuerdo con la NIC 40, la Sociedad determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias entendiéndolo como tal el precio al cual estarían dispuestas dos partes bien informadas a realizar una transacción. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes anualmente, de forma que al cierre del ejercicio el valor razonable indicado en la Nota 9 refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha.

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2017 y 2016 derivados del alquiler de los inmuebles de inversión han ascendido a 10.413 y 10.486 miles de euros, respectivamente, y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de resultados adjunta (véase Nota 23-a).

d) Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias-

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

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

En el caso concreto del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se ha calculado en base a valoración realizada por un tercero independiente (véase Notas 8 y 9).

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

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

e) Arrendamientos-

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

Arrendamientos operativos

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

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

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

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

f) Existencias-

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 periodo de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales, excepto las comisiones de venta que se encuentren condicionadas al perfeccionamiento de la misma, se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se 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) Deudores comerciales-

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por las provisiones correspondientes para los importes irrecuperables estimados.

h) Anticipos de clientes-

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en la cuenta "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo del estado de situación financiera consolidado al cierre del ejercicio (véase Nota 19).

i) Instrumentos financieros-

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

Activos financieros-

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

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

- Activos financieros para negociación: son aquellos adquiridos por las sociedades con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta.
- Activos financieros mantenidos a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo.
- Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa el Grupo en el momento del reconocimiento inicial, debido a que dicha designación elimina o reduce de manera significativa asimetrías contables, o bien dichos activos forman un grupo cuyo rendimiento se evalúa, por parte de la dirección del Grupo, sobre la base de su valor razonable y de acuerdo con una estrategia establecida y documentada.
- Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo: activos financieros originados por las sociedades a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.

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

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

Clasificación de activos financieros entre corriente y no corriente-

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

Pasivo financiero y patrimonio neto-

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado.

Instrumentos financieros derivados-

El Grupo en el ejercicio 2017 ha contratado un instrumento financiero derivado de tipo CAP para gestionar su exposición a la variación de tipo de interés (véase Nota 11). Los instrumentos financieros derivados, tanto si son designados de cobertura como si no lo son, se contabilizan a valor razonable (tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores) siendo éste el valor de mercado al cierre de ejercicio para instrumentos cotizados, o valoraciones basadas en el análisis de flujos de efectivo descontados considerando hipótesis que se basan principalmente en las condiciones del mercado existentes a fecha de balance, en el caso de instrumentos derivados no cotizados.

Según la NIC 39, todo instrumento financiero derivado deberá reconocerse como activo o pasivo en el estado de situación financiera consolidado, por su valor razonable, y los cambios de éste, se deberán imputar en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio, excepto en los casos en que, optando por la "contabilidad de coberturas", la parte efectiva de la relación de cobertura debiera registrarse en patrimonio neto (coberturas de valor razonable, de flujo de efectivo y de inversión neta en moneda distinta del euro).

El criterio utilizado para proceder a la contabilización del instrumento financiero ha sido el siguiente:

- Contabilización de instrumentos financieros no asignados a ningún pasivo o que no son cualificados contablemente como cobertura: la variación positiva o negativa surgida de la actualización a valor razonable de dicho instrumento financiero se contabiliza directamente en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

La clasificación en el estado de situación financiera consolidado como corriente o no corriente del instrumento financiero derivado dependerá de si el vencimiento a la fecha de cierre es inferior o superior a un año.

El valor razonable del instrumento financiero derivado se desglosa en la Nota 11.

Instrumentos de capital-

Los instrumentos de capital emitidos por las sociedades del Grupo se registran por el importe recibido en el patrimonio neto libre de costes directos de emisión.

Acciones de la Sociedad Dominante-

La totalidad de las acciones propiedad tanto de la Sociedad Dominante como de las filiales al 31 de diciembre de 2017 representaba el 0,78% del capital emitido a esa fecha (6,67% al 31 de diciembre de 2016). Se presentan minorando el patrimonio neto (véase Nota 15).

Préstamos bancarios-

Los préstamos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Acreeedores comerciales-

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

j) Provisiones-

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

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones presentes a la fecha del estado, surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para las sociedades; concretos en cuanto a su naturaleza pero indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación, y
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de las sociedades consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario.

Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de NIC 37.

Las provisiones - que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son re-estimadas con ocasión de cada cierre contable - se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso:

Al cierre del ejercicio 2017 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones contra Inmobiliaria del Sur, S.A. con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales de los ejercicios en los que finalicen (véase Nota 16).

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

El gasto por impuesto sobre las ganancias se reconoce en la cuenta de resultados consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto sobre las ganancias se registra en el Patrimonio Neto.

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, después de aplicar las

deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos para las diferencias imponibles derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

No obstante lo anterior:

- Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, y
- En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El grupo formado por Inmobiliaria del Sur, S.A., como sociedad Dominante y Parking Insur, S.A.U, Insur Centros de Negocios, S.A.U. (anteriormente denominada Inversiones Sevillanas, S.A.U.), Coopinsur, S.A.U., Cominsur, S.L.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.

1) Reconocimiento de ingresos-

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

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

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros flujos

en efectivo estimados recibir a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

En los contratos de construcción los resultados son reconocidos mediante el criterio del grado de avance. El importe de la producción realizada hasta la fecha de cierre se reconoce como importe neto de la cifra de negocios en función del porcentaje de realización sobre el proyecto completo. El grado de avance se mide por referencia al estado de terminación de la obra, esto es, al porcentaje de ejecución hasta la fecha de cierre respecto del total de ejecución del contrato.

En el sector de la construcción los ingresos y los costes previstos de las obras pueden sufrir modificaciones durante el período de ejecución, que son de difícil anticipación y cuantificación objetiva. En este sentido, los presupuestos que se utilizan en el cálculo del grado de avance y la producción de cada ejercicio incluyen la valoración a precio de venta de unidades de obra, para las que la Dirección de las sociedades consolidadas estima que existe certeza razonable en cuanto a su recuperación, así como sus correspondientes costes estimados.

En el caso de que el importe de la producción a origen, valorada a precio de venta, de cada una de las obras sea mayor que el importe certificado hasta la fecha del estado de situación financiera, la diferencia entre ambos importes se recoge dentro del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el activo del estado de situación financiera consolidado. Si el importe de la producción a origen fuese menor que el importe de las certificaciones emitidas, la diferencia se recoge como "Anticipos de clientes", dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo del estado de situación financiera consolidado.

En relación con los aspectos incluidos en el párrafo anterior, cabe indicar que el Grupo mantiene registrados en el epígrafe "Clientes por ventas y prestación de servicios" del estado de situación financiera consolidado únicamente los saldos asociados a "certificaciones pendientes de cobro" (Véase Nota 13). El Grupo no mantiene saldos relativos a "Obra Ejecutada pendiente de Certificar" ni "Anticipos de clientes" al cierre del ejercicio.

El Grupo entiende que el reconocimiento de ingresos relativo a los contratos de construcción que desarrolla cumple en su totalidad con los requisitos establecidos en la norma NIC 11. En este sentido el Grupo, tomando en consideración las condiciones contempladas en la NIC 11, registra ingresos por modificaciones solamente en aquellos casos en los que se estima probable la aceptación del cliente por encontrarse las negociaciones iniciadas y en un estadio amistoso, y existir adicionalmente análisis realizados por los arquitectos del Grupo que permiten cuantificar el valor razonable de las cantidades a recuperar en la negociación.

m) Reconocimiento de gastos-

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos necesarios para su registro como activo.

Asimismo se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

n) Costes por intereses-

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

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

El importe capitalizado en existencias e inmovilizado material por intereses financieros en el ejercicio 2017 ha ascendido a 1.927 miles de euros, 2.831 miles de euros en el 2016 (véase Nota 23-d). En los ejercicios 2017 y 2016 no se han capitalizado intereses financieros en inversiones inmobiliarias.

ñ) Resultado de explotación-

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

o) Indemnizaciones por cese-

De acuerdo con la legislación vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. En las cuentas anuales consolidadas no se ha registrado ninguna provisión por este concepto puesto que no existe plan alguno de reducción de personal que haga necesaria una provisión por este concepto.

p) Estados de flujos de efectivo consolidados-

En el estado de flujos de efectivo consolidado, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las sociedades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

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

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 el Grupo no posee ningún activo mantenido para la venta por importe significativo.

r) Costes repercutidos a inquilinos-

El Grupo considera la facturación de los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias como "Otros ingresos de explotación". La facturación por estos conceptos ha ascendido a 609 y 421 miles de euros en los ejercicios 2017 y 2016, respectivamente.

s) Ventas de Inversiones inmobiliarias-

De acuerdo con lo establecido en la NIC 40, el Grupo registra en el epígrafe "Resultados de la enajenación de activos no corrientes" los ingresos netos obtenidos en la venta y aportaciones no dinerarias de inversiones inmobiliarias, que han ascendido a los siguientes importes:

	Miles de euros	
	2017	2016
Precio de venta de Inversiones inmobiliarias	1.492	2.873
Coste en libros	(256)	(344)
Otros gastos asociados a la venta	(112)	(110)
Ingresos netos	1.124	2.419
Ajuste de consolidación (*)	421	-
Resultados de la enajenación de activos no corrientes	1.545	2.419

(*) En el ejercicio 2015 la Sociedad Dominante realizó una aportación no dineraria a una sociedad asociada consistente en inversiones inmobiliarias eliminando la parte correspondiente a su participación del beneficio de la operación. Parte de este beneficio ha sido imputado en el ejercicio 2017 con motivo de la venta a un tercero de algunos de los inmuebles aportados.

t) Resultados de actividades interrumpidas-

De acuerdo con la NIIF 5, se debe recoger en la cuenta de resultados, un importe único que comprenda el total del resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas.

Durante los ejercicios 2017 y 2016 el Grupo no ha procedido a interrumpir ninguna actividad.

u) Ingresos diferidos-

Para la contabilización de los ingresos diferidos recibidos por la Sociedad se siguen 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.

v) Pagos basados en acciones-

La Sociedad Dominante 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 aprobó un Plan de Retribución de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones de la Sociedad Dominante. 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. En este sentido, la Junta General de Accionistas de la Sociedad, en sesión del 1 de abril de 2017, aprobó, 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 Dominante, 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 Dominante 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 Dominante.

5. Beneficio por acción

a) Beneficio básico por acción-

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	Miles de euros	
	2017	2016
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	4.169	3.908
Número medio ponderado de acciones en circulación	16.482.652	15.839.400
Beneficio básico por acción (euros)	0,25	0,25

b) Beneficio diluido por acción-

El beneficio diluido por acción se determina de forma similar al beneficio básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto diluido potencial de las opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible en vigor al cierre del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el beneficio diluido por acción de Grupo Inmobiliaria del Sur coincide con el beneficio básico por acción al no tener la Sociedad Dominante instrumentos de capital con efecto dilutivo.

6. Combinaciones de Negocios

Con fecha 25 de octubre de 2016, Inmobiliaria del Sur, S.A., como accionista único de las entidades mercantiles unipersonales "Insur Promoción Integral, S.L.U." (anteriormente denominada "IDS Residencial, S.L.U.") (Sociedad Absorbente), y las Sociedades Absorbidas "Bellasur Patrimonial, S.L.U." y "Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U.", aprobó el Proyecto de Fusión por absorción por parte de Insur Promoción Integral, S.L.U. de Bellasur Patrimonial, S.L.U. y Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U..

Insur Promoción Integral, S.L.U., como sociedad absorbente, sucedía íntegramente a título universal a las sociedades absorbidas en todos sus bienes, derechos y obligaciones, entendiéndose transmitido el patrimonio íntegro de éstas a aquella. Asimismo, por dichos actos, han quedado disueltas y extinguidas sin liquidación las sociedades absorbidas, estableciéndose que a efectos contables todas las operaciones realizadas por las sociedades absorbidas a partir del 1 de enero de 2016 se consideran realizadas por cuenta de Insur Promoción Integral, S.L.U., como sociedad absorbente, asumiendo ésta la totalidad de los activos y pasivos de las sociedades absorbidas.

A continuación se presentan los elementos de activo y pasivo incluidos en el balance al 1 de enero de 2016 que fueron integrados en la sociedad absorbente como consecuencia de los citados proyectos de fusión.

VIASUR SOLUCIONES INMOBILIARIAS, S.L.U.

ACTIVO	31/12/2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	141	PATRIMONIO NETO	37.809
Inversiones financieras a largo plazo	101	<i>FONDOS PROPIOS-</i>	37.809
Activos por Impuestos diferidos	40	Capital	3.000
		Reservas	21.026
		Resultado del ejercicio	13.783
		PASIVO NO CORRIENTE	63.564
		Provisiones a largo plazo	63.564
ACTIVO CORRIENTE	106.740	PASIVO CORRIENTE	5.508
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.440	Provisiones a corto plazo	5.000
Deudores varios	4.067	Deudas a corto plazo	111
Otros créditos con las administraciones públicas	373	Deudas con entidades de crédito vencimiento corto plazo	111
Inversiones financieras a corto plazo en empresas del grupo	95.313	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	397
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.987	Acreeedores varios	391
TOTAL ACTIVO	106.881	Otras deudas con las Administraciones Públicas	6
		TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	106.881

BELLASUR PATRIMONIAL, S.L.U.

ACTIVO	31/12/2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	70	PATRIMONIO NETO	348.680
Inversiones financieras a largo plazo	70	FONDOS PROPIOS-	348.680
Otros activos financieros	70	Capital	200.000
		Resultados de ejercicios anteriores	(23.088)
		Resultado del ejercicio	171.768
			2.629.731
ACTIVO CORRIENTE	2.978.341	PASIVO CORRIENTE	16.759
Existencias	1.862.161	Provisiones a corto plazo	1.804.473
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	246.221	Deudas a corto plazo	1.804.473
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	40.150	Deudas con entidades de crédito	1.804.473
Cientes, empresas del grupo y asociadas	201.785	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	808.499
Deudores varios	4.286	Proveedores	45
Otros créditos con las administraciones públicas	-	Proveedores empresas del grupo y asociadas	212.813
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	869.959	Acreedores varios	2.700
		Otras deudas con las Administraciones Públicas	304.294
		Anticipos de clientes	273.498
		Provisión para terminación de obras	15.149
TOTAL ACTIVO	2.978.411	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.978.411

La consideración de la integración de los activos y pasivos de las distintas sociedades citadas ha dado lugar a un incremento patrimonial en la sociedad absorbente por importe de 386.489 euros, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Euros
Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U.	37.809
Bellasur Patrimonial, S.L.U.	348.680
Total	386.489

7. Información por segmentos**a) Criterios de segmentación-**

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

Segmentos principales – de negocio:

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre del ejercicio 2017 y 2016, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En el ejercicio 2017 el Grupo centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

- Actividad promotora: Promoción y venta de viviendas, locales y otros y venta de suelo.
- Actividad patrimonial: Alquileres y venta de activos en renta.
- Actividad constructora: Construcción de promociones residenciales y terciarias y obras de urbanización.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo - y, entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio, los ingresos de las participaciones estratégicas - se atribuyen a una "Unidad Corporativa"; a la que, también, se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

Segmentos secundarios – geográficos:

Por otro lado, todas las actividades del Grupo se desarrollan en territorio nacional.

b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio-

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección de la Sociedad Dominante y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del Grupo que puedan ser distribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos ni las ganancias procedentes de venta de inversiones o de operaciones de rescate o extinción de deuda. El Grupo incluye en los ingresos ordinarios por segmentos las participaciones en los resultados (beneficios) de sociedades asociadas que se consolidan por el método de la participación.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser distribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto. El Grupo incluye en los gastos ordinarios por segmentos las participaciones en los resultados (pérdidas) de sociedades asociadas que se consolidan por el método de la participación.

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios.

Los ingresos del segmento "Patrimonio en renta" incluyen las ventas de inversiones inmobiliarias (véase Nota 4-s) y la facturación por costes repercutidos a los inquilinos (véase Nota 4-r), dado que el Grupo utiliza dicha presentación a efectos de gestión interna. En la Nota 23-a) se desglosa el importe neto de la cifra de negocios por actividades.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos. Los pasivos no incluyen las deudas por el impuesto sobre beneficios.

Información de segmentos principales

	Promoción inmobiliaria		Patrimonio en renta		Construcción		Corporativo		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
INGRESOS:										
Ventas externas	46.037	39.960	10.413	10.486	25.621	5.430	2.486	1.447	84.557	57.323
Total ingresos	46.037	39.960	10.413	10.486	25.621	5.430	2.486	1.447	84.557	57.323
RESULTADOS:										
Resultado de explotación	5.981	7.335	(a) 5.533	(b) 5.839	1.257	426	(1.785)	(2.633)	10.986	10.967
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos financieros netos	(3.297)	(3.568)	(1.222)	(1.321)	-	(20)	-	-	(4.519)	(4.909)
Diferencias valoración instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-	(297)	(556)	(297)	(556)
Resultado sociedades método participación	(473)	(310)	-	-	-	-	-	-	(473)	(310)
Resultado antes de impuestos	2.211	3.457	4.311	4.518	1.257	406	(2.082)	(3.189)	5.697	5.192
Impuestos	(593)	(855)	(1.156)	(1.118)	(337)	(100)	558	789	(1.528)	(1.284)
Intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado después de impuestos	1.618	2.602	3.155	3.400	920	306	(1.524)	(2.400)	4.169	3.908

(a) Se incluye un importe de 1.545 miles de euros de resultados por ventas de inversiones inmobiliarias (Nota 4-s).

(b) Se incluye un importe de 2.419 miles de euros de resultados por ventas de inversiones inmobiliarias (Nota 4-s).

	Miles de euros									
	Promoción inmobiliaria		Patrimonio en renta		Construcción		Corporativo		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
OTRA INFORMACIÓN:										
Adiciones de activos fijos	-	-	3.575	712	-	-	208	66	3.783	778
Amortización acumulada	33	37	29.969	26.301	150	-	810	2.276	30.962	28.614
Pérdidas por deterioro de valor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ESTADO DE SITUACIÓN:										
Activos no corrientes	14.998	12.426	137.662	131.547	37	52	3.504	2.813	156.201	148.838
Activos corrientes	137.082	151.616	8.135	4.520	9.081	1.051	4.799	6.916	159.097	164.103
Participaciones en empresas asociadas	32.957	27.407	-	-	-	-	-	-	32.957	27.407
Total activo	185.037	191.449	145.797	136.067	9.118	1.103	8.303	9.729	348.255	338.348
Pasivos no corrientes	71.082	77.184	61.005	52.580	292	2.481	394	41	132.773	132.286
Pasivos corrientes	92.414	106.884	8.012	8.663	15.710	2.637	6.947	7.438	123.082	125.622
Total pasivo	163.496	184.068	69.017	61.243	16.002	5.118	7.341	7.479	255.856	257.908

8. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

	Miles de euros						
	Saldo al 31-12-15	Entradas o dotaciones	Retiros	Saldo al 31-12-16	Entradas o dotaciones	Retiros	Saldo al 31-12-17
Coste:							
Inmuebles para uso propio	2.728	-	-	2.728	-	-	2.728
Otro inmovilizado	2.514	66	(257)	2.323	208	-	2.531
Inmovilizado en curso y anticipos	-	327	-	327	1.311	-	1.638
Total coste	5.242	393	(257)	5.378	1.519	-	6.897
Amortización acumulada:							
Inmuebles para uso propio	(370)	(38)	-	(408)	(22)	-	(430)
Otro inmovilizado	(2.031)	(131)	257	(1.905)	(126)	-	(2.031)
Total amortización acumulada	(2.401)	(169)	257	(2.313)	(148)	-	(2.461)
Total coste neto	2.841	224	-	3.065	1.371	-	4.436

Durante el ejercicio 2017 el Grupo ha capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material por importe de 28 miles de euros (101 miles de euros en el ejercicio 2016). El criterio seguido para la determinación de dichos gastos ha sido el descrito en la Nota 4-n).

El valor razonable de los inmuebles destinados por el Grupo al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 para su uso propio (sin incluir el inmovilizado en curso) asciende a 4.393 miles de euros y 4.565 miles de euros, respectivamente.

Los valores razonables antes indicados se basan en los informes de valoración realizados por la compañía CBRE Valuation Advisory, S.A., tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, e inscritos en el registro del Banco de España con el número 4.630.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se encontraban totalmente amortizados elementos de inmovilizado material cuyo valor de coste ascendía a la citada fecha a los siguientes importes:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Instalaciones técnicas y maquinaria	1.165	865
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	332	192
Equipos para procesos de información	37	22
Otro inmovilizado	32	37
Total	1.566	1.116

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existían compromisos de compra de inmovilizaciones materiales.

Al 31 de diciembre de 2017 el coste neto del inmovilizado material que está afecto a garantías asciende a 1.388 miles de euros y su valor de mercado asciende a 3.700 miles de euros, siendo el coste amortizado de los préstamos garantizados con estos activos de 2.192 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2016 no existían elementos de inmovilizado material afectos a garantías (véase Nota 13).

9. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2017-

	Miles de euros					
	Saldo al 31-12-16	Entradas o Dotaciones	Trasposos desde Existencias (Nota 12)	Trasposos desde inmovilizado o material	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-12-17
Coste de suelo	51.095	-	2.457	-	(33)	53.519
Coste de construcción	104.542	2.170	3.360	-	(443)	109.629
Amortización acumulada	(26.301)	(2.419)	-	-	219	(28.501)
Deterioro	(226)	-	(777)	-	-	(1.003)
Total coste neto	129.110	(249)	(* 5.040)	-	(257)	133.644

(*) Traspaso realizado desde el epígrafe "Existencias" del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2017 adjunto (Nota 12).

Ejercicio 2016-

	Miles de euros					
	Saldo al 31-12-15	Entradas o Dotaciones	Trasposos desde Existencias (Nota 12)	Trasposos desde inmovilizado material	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31-12-16
Coste de suelo	49.799	-	1.365	-	(69)	51.095
Coste de construcción	104.452	712	1.762	-	(2.384)	104.542
Amortización acumulada	(24.414)	(2.364)	-	-	477	(26.301)
Deterioro	(734)	-	(192)	-	700	(226)
Total coste neto	129.103	(1.652)	(* 2.935)	-	(1.276)	129.110

(*) Traspaso realizado desde el epígrafe "Existencias" del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2016 (Nota 12).

Los beneficios obtenidos por el Grupo por la venta de inversiones inmobiliarias han ascendido a 1.545 miles de euros en el ejercicio 2017 registrado en el epígrafe "Resultados de la enajenación de activos no corrientes" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2017 adjunta y se corresponden con la venta de oficinas en la Avenida República Argentina, en Sevilla.

Los beneficios obtenidos por el Grupo por la venta de inversiones inmobiliarias ascendieron a 2.419 miles de euros en el ejercicio 2016 y se correspondieron con la venta de oficinas y locales comerciales en la Avenida República Argentina, en Sevilla y un local en la Urbanización Altos de Castilleja, en Castilleja de la Cuesta.

Los ingresos por alquileres derivados de rentas procedentes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo han ascendido a 10.413 miles de euros en el ejercicio 2017 y a 10.486 miles de euros en el ejercicio 2016 (véase Nota 23-a). Adicionalmente a los ingresos derivados de rentas (registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios"), el Grupo ha registrado en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" importes por 609 y 421 miles de euros en los ejercicios 2017 y 2016, respectivamente, en concepto de repercusión de gastos soportados por el Grupo.

El importe de los gastos directos de explotación relacionados con las inversiones inmobiliarias que generaron ingresos en concepto de rentas durante el ejercicio 2017 ascendió a 7.312 miles de euros (6.885 miles de euros en 2016) con el siguiente desglose:

	Miles de euros	
	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
Servicios exteriores	2.534	2.180
Tributos	1.463	1.340
Personal	794	876
Dotación a la amortización	2.521	2.489
	7.312	6.885

Estos gastos incluyen los de mantenimiento preventivo, seguros, seguridad y limpieza, entre otros, que, junto con los tributos y la amortización, son en su mayoría gastos fijos por lo que un incremento en las tasas de ocupación de los inmuebles no supondrá un impacto significativo en los gastos de explotación de la actividad de arrendamiento.

Debido a que la mayor parte de los inmuebles están parcialmente ocupados (inmuebles multiinquilino) y a que la aplicación de gestión utilizada por la compañía para su actividad de arrendamiento considera cada inmueble completo como una unidad de explotación, no se dispone del desglose de esta cantidad en función de que las inversiones inmobiliarias generen o no rentas.

La situación, al cierre del ejercicio 2017, 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	2.546	2.509	37

Edificios comerciales	M ² Totales	M ² alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas	83.838	59.727	24.111
Locales	30.323	28.837	1.486
Archivos	4.079	1.580	2.499
	118.240	90.144	28.096

La situación, al cierre del ejercicio 2016, 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	2.532	2.481	51

Edificios comerciales	M ² Totales	M ² alquilados	Pendientes de alquiler
Oficinas	83.088	49.011	34.077
Locales	28.701	27.166	1.535
Archivos	4.032	1.533	2.499
	115.821	77.710	38.111

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

Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo 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 estado de situación financiera consolidado adjunto son las siguientes:

- Edificio Buenos Aires (Avda. República Argentina 21-23-25, Sevilla)
- Edificio Insur (Avda. Diego Martínez Barrio, Sevilla)
- Edificio Centro Comercial El Mirador de Santa Justa (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)
- Edificio en Avda. Diego Martínez Barrio (Sevilla)
- Edificio en C/ García Lovera (Córdoba)
- Edificio en Paseo de la Glorieta (Huelva)

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

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

La cobertura de seguros contratada por el Grupo en relación con sus inversiones inmobiliarias es suficiente al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Al cierre del ejercicio 2017, el Grupo tiene en uso inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas por valor de 37 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 5.043 y 5.178 miles de euros corresponden con elementos registrados a la fecha actual en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente. Como consecuencia de este incremento de valor de las inversiones inmobiliarias, la dotación a la amortización, en los ejercicios 2017 y 2016, se ha visto incrementada en 130 en ambos ejercicios. En esta misma cantidad, aproximadamente, se verá incrementada la dotación a la amortización en 2018.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, calculado en función de las valoraciones realizadas en dichas fechas por la compañía CBRE Valuation Advisory, S.A., tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 292.817 y 294.250 miles de euros, respectivamente.

La metodología empleada por los tasadores expertos independientes para obtener el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido acorde con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de enero de 2014 "Red Book".

El método de valoración empleado para la mayor parte de los activos, 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 utiliza 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.

Las tasas utilizadas para el descuento de los flujos, la "exit yield" utilizada para el cálculo del valor residual y la "equivalent yield" utilizada para los activos valorados por el método de capitalización dependen principalmente del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación, de la calidad técnica del activo, así como del tipo de inquilino y grado de ocupación, entre otros.

El detalle de las *yields* y *exits* consideradas en la valoración al 31 de diciembre de 2017 se detallan a continuación:

	Tasas de descuento (%)	Exit yields (%)	Equivalent yields (%)
Inmuebles valorados por:			
Descuento de flujos de caja			
- Edificios mixtos (oficinas y locales)	7,10% - 8,25%	4,75% - 6,25%	n.a.
- Locales comerciales	7,00% - 10,25%	4,00% - 7,75%	n.a.
Capitalización			
- Viviendas	n.a.	n.a.	4,00%
Residual	12%	n.a.	n.a.

La ocupación considerada para la valoración de los inmuebles se basa en la calidad y ubicación de los edificios. En todos los casos se han contemplado ratios de absorción específicos para cada mercado e inmueble y un porcentaje de desocupación estructural inherente a la propia actividad. Generalmente se adopta un periodo de arrendamiento medio si no se dispone de información sobre las intenciones futuras de cada inquilino. Los supuestos determinados en relación con los periodos de desocupación y otros factores se explican en cada valoración. Los inmuebles se han valorado de forma individual considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

La variación en un cuarto de punto en las "exit yields" tendría el siguiente impacto sobre la valoración de los activos inmobiliarios no corrientes (tanto de uso propio como inversiones inmobiliarias) al 31 de diciembre de 2017:

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2017	Aumento de un 0,25%	Disminución de un 0,25%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 0,25% en las "exit yields" y "equivalent yields"	297.210	(10.663)	4.783

Un aumento del 0,25% sobre las "exit yields" y "equivalent yields" de mercado utilizadas por los valoradores supondría que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se situara en 286.547 miles de euros, con unas plusvalías latentes de 148.967 miles de euros, mientras que una disminución del 0,25% de las "exit yields" y "equivalent yields" utilizadas elevarían el valor razonable de las inversiones inmobiliarias hasta 301.993 miles de euros y las plusvalías latentes hasta 164.413 miles de euros.

Dado que las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas en el balance consolidado a coste de adquisición, netas de amortizaciones y deterioros, y no a valor razonable, el aumento en un cuarto de punto en las "exit yields" y "equivalent yields" de mercado utilizadas en la valoración supondría registrar deterioros adicionales al 31 de diciembre de 2017 por importe de 5.588 miles de euros, con un impacto en el resultado del ejercicio y en el patrimonio neto de 4.191 miles de euros (deterioros netos de gasto por impuesto sobre sociedades).

La variación en un 10% en las rentas de mercado tendría el siguiente impacto sobre la valoración al 31 de diciembre de 2017:

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2016	Disminución de un 10%	Aumento de un 10%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 10% en las rentas de mercado	297.210	(28.949)	22.297

Una disminución del 10% en las rentas de mercado utilizadas por los valoradores supondría que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se situara en 268.261 miles de euros, con unas plusvalías latentes de 130.681 miles de euros, mientras que un aumento del 10% de las rentas utilizadas elevarían el valor razonable de las inversiones inmobiliarias hasta 319.507 miles de euros y las plusvalías latentes hasta 181.927 miles de euros.

Dado que las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas en el balance consolidado a coste de adquisición, netas de amortizaciones y deterioros, y no a valor razonable, la disminución de un 10% en las rentas de mercado consideradas en la valoración supondría registrar deterioros adicionales al 31 de diciembre de 2017 por importe de 8.815 miles de euros, con un impacto en el resultado del ejercicio y en el patrimonio neto de 6.611 miles de euros (deterioros netos de gasto por impuesto sobre sociedades).

Se ha realizado análisis de sensibilidad para los parámetros (rentas, *“exit yields”* y *“equivalent yield”*) con más impacto en la valoración, para el resto de variables clave las variaciones razonables que en ellas podrían producirse no supondrían un cambio significativo en los valores razonables de los activos.

Al 31 de diciembre de 2017 el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias que están afectas a garantías asciende a 224.223 miles de euros (lo que supone el 76,57% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias). El coste neto de las inversiones inmobiliarias afectas a garantías, y el importe de los pasivos garantizados ascienden a 95.839 y 126.051 miles de euros, respectivamente.

El 88,79% del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias y los inmuebles de uso propio del Grupo pertenecen a la Sociedad Dominante, de las cuales están libres de cargas y gravámenes, un 23,31%. Por otra parte, el 11,21% restante del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias pertenecen a las sociedades dependientes, Hacienda La Cartuja S.L.U., Insur Promoción Integral, S.L.U., IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. e IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.

10. Sociedades Dependientes y Asociadas

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

Ejercicio 2017-

Sociedades Dependientes:

Denominación/Razón Social/Actividad	% participación		Miles de euros					
	Directa	Indirecta	Resultado			Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos
			Capital	Explotación	Neto			
Insur Promoción Integral S.L.U. (*) (1) y (4) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	49.033	3.972	2.008	29.927	80.968	-
Hacienda la. Cartuja, S.L.U. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	100%	9.742	345	(21)	1.166	10.887	-
Cominsur, S.L.U. (*) (2) y (3) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Prom., Const. y Venta. Agente Urbanizador	-	100%	2.421	(2)	417	6.732	9.570	-
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. (*) c/ Angel Gelán, 2 Sevilla Construcción	-	100%	1.000	2.027	1.557	60	2.617	-
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Angel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	314	162	327	509	-
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Angel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	(43)	(84)	190	126	-
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. (*) c/ Angel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	140	45	139	204	-
Parking Insur, S.A.U. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Parkings públicos	100%	-	62	110	2.640	328	1.830	(1.200) (**)
Insur Centros de Negocios, S.A.U. (anteriormente denominada Inversiones Sevillanas, S.A.U) (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Centros de Negocios	100%	-	240	(100)	(73)	7	174	-
Coopinsur, S.A.U. (*) c/Angel Gelán, 2 Sevilla Const, de Viviendas en Reg, de cooperativa	100%	-	62	-	224	284	570	-

(*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2017.

(**) Dividendo a cuenta del ejercicio 2017 recibido por la Sociedad Dominante en el ejercicio 2017.

- (1) Con fecha 6 de noviembre de 2017 la Sociedad Dominante ha suscrito una ampliación de capital por compensación de créditos en Insur Promoción Integral, S.L.U. por importe de 21.504 miles de euros. Con fecha 19 de diciembre de 2017 esta misma sociedad realizó otra ampliación de capital por importe de 11.648 miles de euros, con una prima de asunción de 11.648 miles de euros, la cual fue íntegramente suscrita por la Sociedad Dominante mediante aportaciones no dinerarias consistentes en las participaciones mantenidas por la Sociedad Dominante en otras sociedades, en las que ostentaba una participación del 100% (véase Nota 2-e).
- (2) Con fecha 27 de octubre de 2017 se ha realizado una aportación de socios por compensación de créditos a la sociedad Cominsur, S.L.U. por importe de 2.000 miles de euros.
- (3) Con fecha 19 de diciembre de 2017 la Sociedad ha suscrito una ampliación de capital se otorga escritura de ampliación de capital por compensación de créditos realizada por la sociedad en Cominsur, S.L.U. por un importe de 9.438 miles de euros, de los cuales 2.359 miles de euros se corresponden con ampliación de capital social y 7.079 miles de euros como con prima de asunción.

- (4) Con fecha 19 de diciembre de 2017 la sociedad se realiza en Insur Promoción Integral, S.L.U. ha realizado una ampliación de capital social que ha sido suscrita por la Sociedad mediante una aportación no dineraria consistente en con la entrega de las la aportación de las participaciones en las sociedades Hacienda La Cartuja, S.L.U., Cominsur, S.L.U. e IDS Construcción y Desarrollos por un importe total de 23.296 miles de euros, de los cuales 11.648 miles de euros se corresponden con capital social y 11.648 miles de euros con prima de asunción.

Sociedades Asociadas y Multigrupo:

Denominación/Razón Social/Actividad	% participación		Miles de euros						
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Dividendo A cuenta	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos
				Explotación	Neto				
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	6.497	(665)	(651)	18.817	-	24.663	-
IDS Palmera Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	7.000	(92)	(116)	(122)	-	6.762	-
IDS Residencial Los Monteros, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	7.835	(146)	(111)	4.428	-	12.152	-
IDS Madrid Manzanares, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	-	50%	12.000	(84)	(88)	7.962	-	19.874	-
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. (*) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	4.500	(105)	(116)	4.493	-	8.877	-
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (*) (**) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	30%	3.125	1.376	1.085	351	(798)	3.763	(320) (**)
Urbanismo Concertado, S.A. (*) (1) Avda. San Fco. Javier, 24 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	9,09%	6.599	(2.614)	(4.202)	3.867	-	6.264	-

(*) Información obtenida de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2017.

(**) Adicional al dividendo a cuenta que aparece en el cuadro anterior, esta sociedad ha repartido un dividendo con cargo a reservas por 269 miles de euros. Por tanto, los Dividendos recibidos por Insur Promoción Integral, S.L.U. en el ejercicio 2017, han ascendido a 320 miles de euros.

(1) La sociedad Urbanismo Concertado, S.A. tiene un 18,18% de sus acciones en autocartera, siendo pues la participación real del Grupo en el Patrimonio Neto del 11,11%.

Ejercicio 2016-

Denominación/Razón Social/Actividad	% participación		Miles de euros					
	Directa	Indirecta	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos
				Explotación	Neto			
Insur Promoción Integral S.L.U. (1) c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	15.881	5.370	3.473	15.627	34.981	-
Hacienda la. Cartuja, S.L.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	100%	-	9.742	2.079	1.052	98	10.892	-
Cominsur, S.A.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Prom., Const. y Venta. Agente Urbanizador	100%	-	62	2	(72)	(2.274)	(2.284)	-
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Construcción	100%	-	1.000	61	31	(2)	1.029	-
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	300	145	182	347	-
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	(1.042)	(864)	1.054	210	-
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	100%	-	20	138	38	101	159	-
Parking Insur, S.A.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Explotación de Parkings públicos	100%	-	62	101	87	241	390	-
Inversiones Sevillanas, S.A.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Explotación de locales comerciales	100%	-	240	(2)	(2)	9	247	-
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	5.706	(261)	(471)	16.916	22.151	-
IDS Palmera Residencial, S.A. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	7.000	(104)	(94)	(28)	6.878	-
IDS Residencial Los Monteros, S.A. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	50%	7.835	(144)	(127)	4.555	12.263	-
IDS Madrid Manzanares, S.A. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Adquisición y arrendamiento de inmuebles	-	50%	9.600	(19)	(30)	6.397	15.967	-
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	30%	3.125	752	397	223	3.745	-
Urbanismo Concertado, S.A. Avda. San Fco. Javier, 24 Sevilla Promoción, Construcción y Venta	-	9,09%	6.600	(217)	(1.657)	5.523	10.466	-
Coopinsur, S.A.U. c/ Ángel Gelán, 2 Sevilla Const. de Viviendas en Reg. de cooperativa	100%	-	62	-	5	279	346	-

(1) Con fecha 25 de Octubre de 2016, se aprobó por la Junta General Extraordinaria de IDS Residencial, S.L.U. (actualmente Insur Promoción Integral, S.L.U.) la fusión por absorción de las sociedades Viasur Soluciones

Inmobiliarias, S.L.U. y Bellasur Patrimonial, S.L.U. con traspaso en bloque de todo su patrimonio a la sociedad IDS Residencial, S.L.U. (véase nota 6)

- (2) Con fecha 29 de diciembre de 2016, la sociedad Insur Promoción Integral, 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 asunción 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. (véase Nota 2-e)

El Grupo realiza auditorías de las siguientes sociedades incluidas en el perímetro de consolidación: Parking Insur, S.A.U., Hacienda La Cartuja, S.L.U., Insur Promoción Integral, S.L.U., IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U., Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A., IDS Palmera Residencial, S.A., IDS Residencial Los Monteros, S.A., Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L., IDS Madrid Manzanares, S.A., IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. y Urbanismo Concertado, S.A., encontrándose las auditorías del ejercicio 2017 en curso a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas. Todas las sociedades del grupo formulan cuentas anuales según normativa local.

La información financiera resumida de las empresas consolidadas por el método de la participación conforme se establece en la NIIF 10 y 11, incluyendo el importe acumulado de los activos, pasivos, ingresos ordinarios y resultado del ejercicio 2017, es la siguiente:

	Miles de euros						
	Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	IDS Palmera Residencial, S.A.	IDS Residencial Los Monteros, S.A.	IDS Madrid Manzanares, S.A.	IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	Urbanismo Concertado, S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA							
Activos	60.338	16.642	14.277	26.621	24.736	8.625	11.016
Patrimonio Neto	24.663	6.762	12.152	19.874	8.877	3.763	6.264
Pasivos	35.675	9.880	2.125	6.747	15.859	4.862	4.752
CUENTA DE RESULTADOS							
Ingresos ordinarios	219	-	-	3	-	10.299	3.200
Resultado del ejercicio	(651)	(116)	(111)	(88)	(116)	1.085	(4.201)
% Participación	50%	50%	50%	50%	50%	30%	9,09% (*)

(*) La sociedad Urbanismo Concertado, S.A. tiene un 18,18% de sus acciones en autocartera, siendo pues la participación real del Grupo en el Patrimonio Neto del 11,11%.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de fecha 13 de diciembre de 2017 ha acordado una reducción de capital para devolución de aportaciones por importe de 941 miles de euros mediante la reducción del valor nominal de las 168.000 acciones que pasan de 18,60 a 13,00 euros. La escritura de reducción de capital y la devolución a los accionistas de las aportaciones ha sido realizada tras el cierre del ejercicio una vez transcurrido el plazo de oposición de los acreedores tras la última de las publicaciones del anuncio de reducción. Esta reducción de capital por tanto no se encuentra registrada en las cifras de Patrimonio Neto del cuadro anterior.

Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L. tiene opciones de compra sobre doce parcelas en el Sector de Entrenúcleos (Dos Hermanas - Sevilla) con una edificabilidad total de aproximadamente 208 miles de metros cuadrados (de los cuales, aproximadamente, 15 miles de metros cuadrados de superficie comercial) y cuyo importe de las primas satisfechas ha ascendido a 2.501 miles de euros.

11. Inversiones en empresas multigrupo, asociadas, otras operaciones vinculadas y otros activos no corrientes

a) Inversiones en empresas multigrupo, asociadas-

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

Ejercicio 2017-

	Miles de Euros				
	Saldo al 31-12-16	Variación del perímetro de consolidación	Participación en resultados	Otros	Saldo al 31-12-17
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	8.076	1.582	(325)	(188)	9.145
IDS Palmera Residencial, S.A.	3.091	-	(58)	(533)	2.500
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	5.972	-	(55)	(153)	5.764
IDS Madrid Manzanares, S.A.	7.971	2.000	(44)	(263)	9.664
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	-	4.500	(46)	(395)	4.059
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	1.123	-	326	(320)	1.129
Urbanismo Concertado, S.A.	1.174	-	(478)	-	696
Total	27.407	8.082	(680)	(1.852)	32.957

Con fecha 26 de junio de 2017 Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.A. ha realizado una ampliación de capital mediante aportación no dineraria por importe de 3.164 miles de euros, que fue íntegramente suscrita por el otro socio, con posterioridad a la misma Insur Promoción Integral, S.L.U. adquirió el 50% de estas nuevas participaciones. Así mismo, con fecha 8 de septiembre de 2017, IDS Madrid Manzanares, S.A. ha ampliado capital en 4.000 miles de euros, suscritos por Insur Promoción Integral, S.L.U. en el 50% de su participación.

Con fecha 19 de junio de 2017 se ha constituido IDS Boadilla Garden Residencial, S.A., en la que Insur Promoción Integral, S.L.U. participa en un 50%.

En el epígrafe "Otros" del movimiento se incluyen los dividendos recibidos por Insur Promoción Integral, S.A.U. por importe de 320 miles de euros por parte de la sociedad Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A., así como las eliminaciones de las operaciones entre sociedades del Grupo y las sociedades integradas por el método de la participación.

Ejercicio 2016-

	Miles de Euros				
	Saldo al 31-12-15	Variación del perímetro de consolidación	Participación en resultados	Otros	Saldo al 31-12-16
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	8.583	-	(197)	(310)	8.076
IDS Palmera Residencial, S.A.	3.348	-	(2)	(255)	3.091
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	6.141	-	(37)	(132)	5.972
IDS Madrid Manzanares, S.A.	-	7.998	(9)	(18)	7.971
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	941	-	119	63	1.123
Urbanismo Concertado, S.A.	1.358	-	(184)	-	1.174
Total	20.371	7.998	(310)	(652)	27.407

Los saldos deudores y acreedores mantenidos con sociedades consolidadas por el método de la participación al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

	Miles de euros					
	2017			2016		
	Deudores (Nota 13)	Acreedores	Neto	Deudores (Nota 13)	Acreedores	Neto
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	3.781	-	3.781	584	-	584
IDS Palmera Residencial, S.A.	2.141	-	2.141	1.063	-	1.063
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	30	-	30	56	-	56
IDS Madrid Manzanares, S.A.	197	-	197	60	-	60
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	902	-	902	-	-	-
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	148	-	148	365	-	365
Total	7.199	-	7.199	2.128	-	2.128

Los saldos mantenidos con estas sociedades tienen naturaleza comercial, principalmente asociados a las certificaciones de obra ejecutada y emitida pendiente de cobro al cierre del ejercicio, así como en menor medida a los contratos de gestión de las mismas. Adicionalmente, la Sociedad Dominante tiene concedidos créditos a empresas asociadas (véase Nota 11-c).

Las transacciones mantenidas con empresas asociadas al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son las siguientes:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Importe neto cifra negocios	18.377	3.908
Ingresos financieros	74	11
	18.451	3.919

b) Otras operaciones con partes vinculadas-

Durante el ejercicio 2017 y 2016, sociedades vinculadas a administradores de la Sociedad Dominante han prestado servicios de control de accesos a obras y edificaciones y servicios jurídicos. Estas operaciones descritas se han realizado en condiciones normales de mercado y forman parte de la actividad normal de las operaciones.

Durante el ejercicio 2016, la sociedad Bon Natura, S.A., sociedad controlada por un accionista significativo y administrador de la Sociedad Dominante tomó la participación de un 10% en la sociedad dependiente IDS Madrid Manzanares, S.A. Por otra parte, durante el ejercicio 2017, la sociedad Bon Natura, S.A., ha tomado la participación de un 40% en la sociedad dependiente IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.

En el ejercicio 2017, la sociedad Bon Natura, S.A., ha concedido varios préstamos, uno de ellos a IDS Madrid Manzanares, S.A. por un importe de 300 miles de euros, ya cancelado al cierre del ejercicio, y tres a IDS Boadilla Garden Residencial, S.A. por un importe de 7.500 miles de euros, de los cuales 4.700 miles de euros se encontraban cancelados al cierre del ejercicio. El préstamo a la sociedad IDS Madrid Manzanares, S.A. fue realizado, al igual que el resto de los socios, en proporción a su participación en el capital social. De los préstamos realizados a la sociedad IDS Boadilla Garden Residencial, S.A., 2.800 miles de euros, pendientes de amortización al cierre del ejercicio, fueron realizados, al igual que el resto de los socios, en proporción a su participación en el capital social.

En el ejercicio 2016, la sociedad Azevrec, S.A., vinculada al accionista significativo y administrador Incredisa, S.L. concedió 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.

c) Otros activos no corrientes-

Al cierre del ejercicio 2017, el importe registrado en este epígrafe presenta el siguiente desglose:

	Miles de euros	
	2017	2016
Fianzas	1.576	1.296
Créditos concedidos a asociadas	3.508	1.011
Derivado financiero (CAP)	342	-
Total	5.426	2.307

12. Existencias

La composición de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Edificios adquiridos	1.197	1.197
Terrenos y solares	36.155	49.579
Obra en curso de construcción de ciclo largo	21.388	3.438
Obra en curso de construcción de ciclo corto	28.706	33.637
Edificios construidos	28.455	43.672
Anticipos	35	1.781
Total	115.936	133.304

El movimiento experimentado por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 2017 ha sido el siguiente:

	Miles de euros				
	31/12/2016	Adiciones	Retiros	Traspasos	31/12/2017
Edificios adquiridos	1.197	-	-	-	1.197
Terrenos y solares	55.432	538	-	(13.945)	42.025
Obra en curso de construcción de ciclo largo	7.053	8.995	-	5.340	21.388
Obra en curso de construcción de ciclo corto	38.735	13.884	-	(20.586)	32.033
Edificios construidos	46.379	390	(38.296)	23.414	31.887
Deterioro de terrenos y solares	(5.853)	-	-	(17)	(5.870)
Deterioro de obra en curso	(8.713)	-	287	5.099	(3.327)
Deterioro de edificios construidos	(2.707)	(260)	3.880	(4.345)	(3.432)
Anticipos de proveedores	1.781	771	(2.517)	-	35
Total	133.304	24.318	(36.646)	(*) (5.040)	115.936

(*) Traspasos realizados al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2017 adjunto (Nota 9).

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

	Miles de euros				31/12/2016
	31/12/2015	Adiciones	Retiros	Trasposos	
Edificios adquiridos	1.481	-	(284)	-	1.197
Terrenos y solares	44.927	24.673	-	(14.168)	55.432
Obra en curso de construcción de ciclo largo	25.414	1.926	-	(20.287)	7.053
Obra en curso de construcción de ciclo corto	18.650	25.360	-	(5.275)	38.735
Edificios construidos	41.648	33	(31.603)	36.301	46.379
Deterioro de terrenos y solares	(5.132)	(4)	117	(834)	(5.853)
Deterioro de obra en curso	(9.698)	(151)	-	1.136	(8.713)
Deterioro de edificios construidos	(3.548)	(76)	725	192	(2.707)
Anticipos de proveedores	388	1.756	(363)	-	1.781
Total	114.130	53.517	(31.408)	(*) (2.935)	133.304

(*) Trasposos realizados al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2016 (Nota 9).

Por otro lado, el Grupo tiene registrado al 31 de diciembre de 2017 en el epígrafe "Existencias-Terrenos y solares" un importe total bruto que asciende a 42.025 miles de euros (sin incluir los deterioros por importe de 5.870 miles de euros). Para explicar las evidencias tomadas y concluir que el valor neto realizable o valor de mercado es superior al coste, se han realizado tasaciones y valoraciones sobre la totalidad de los terrenos y solares a diciembre del ejercicio 2017. En todos los casos, las tasaciones han sido realizadas por tasadores homologados e inscritos en el Registro del Banco de España.

La valoración de las existencias se ha realizado de conformidad con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de enero de 2014 "Red Book", habiendo ascendido el valor de mercado global de las mismas al 31 de diciembre de 2017, a 126.830 miles de euros.

Como consecuencia de dichas tasaciones y valoraciones el Grupo no ha registrado nuevos deterioros de terrenos y solares ni aplicaciones de los mismos en el ejercicio 2017. En el ejercicio 2016 el Grupo registró deterioros por importe de 4 miles de euros con cargo al epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de resultados consolidada adjunta al 31 de diciembre de 2016, y aplicó deterioros de terrenos y solares por importe de 117 miles de euros.

Se han realizado tasaciones y valoraciones sobre el resto de las existencias al 31 de diciembre de 2017. 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 el Grupo ha dotado provisiones por importe de 260 miles de euros y ha aplicado provisiones por importe de 287 miles de euros en el ejercicio 2017. Adicionalmente el Grupo ha aplicado provisiones por importe de 3.880 miles de euros como consecuencia de la venta de existencias de producto terminado previamente deteriorado.

Para calcular el valor de los terrenos, en sus diversos estados de desarrollo urbanístico y destinados a futuras promociones, se ha aplicado el método residual dinámico en suelos cuyo valor de mercado asciende a 27.890 miles de euros y el método de comparación, cuando existen testigos de mercado que lo permiten, para suelos cuyo valor de mercado asciende a 12.435 miles de euros. La valoración se basa en el principio del valor residual, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

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

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

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

Las variables clave del método son la determinación de los ingresos por venta de promociones, los costes de construcción, el período de comercialización y la tasa interna de rentabilidad utilizada para descontar los flujos de caja.

Las tasas internas de rentabilidad utilizadas en las valoraciones del ejercicio 2017 han sido:

TIR (%)	31.12.2017
Solares	8,80-15%
Obras en curso	8,5-14%

Respecto al resto de variables clave se han determinado de forma individual atendiendo a su ubicación, situación del mercado, calidades, etc. En todos los casos, las variaciones razonables que en ellas podrían producirse no supondrían un cambio significativo en los valores razonables de los activos.

La variación en un punto en las tasas de descuento tiene el siguiente impacto sobre la valoración al 31 de diciembre de 2017:

	Miles de euros		
	Valoración 31.12.2017	Disminución de un 1%	Aumento de un 1%
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un 1% en las tasas de descuento	93.373 (*)	3.015	(3.106)

(*) Valor de Terrenos y solares y Obras en curso.

El aumento de un 1% en las tasas de descuento de mercado empleadas en la valoración supondría registrar deterioros adicionales al 31 de diciembre de 2017 por importe de 2.016 miles de euros, con un impacto en el resultado del ejercicio y en el patrimonio neto de 1.512 miles de euros (deterioros netos de gasto por impuesto sobre sociedades).

El producto terminado (33.455 miles de euros) se ha valorado por el método de comparación. No se realiza análisis de sensibilidad a este respecto.

Finalmente, los valoradores no incluyen incidencias ni limitaciones en relación a las revisiones y valoraciones realizadas en el epígrafe de existencias.

En general, todas las promociones en curso y edificios construidos son edificios de viviendas, que normalmente incluyen garajes, trasteros y locales. Se localizan en la Comunidad Autónoma de Andalucía y la Comunidad Autónoma de Madrid.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, dentro del epígrafe de "Existencias" se incluyen inmuebles afectados 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 los inmuebles cuyos préstamos se encontraban pendientes de subrogación al cierre del ejercicio asciende a, aproximadamente, 86.516 y 47.857 miles de euros en 2017 y 2016, respectivamente.

El importe de gastos financieros correspondientes a financiación específica y no específica registrados como coste de las existencias a 31 de diciembre de 2017 y 2016 asciende a 4.039 y 4.836 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2016 existían derechos de compra, y no compromisos de compra, sobre un suelo, documentado en un contrato de opción de compra, por importe de 17 millones de euros, registrado en una sociedad dependiente que se integra por el método de integración global. Este contrato de opción de compra se correspondía con un derecho de compra sobre un terreno por importe de 17 millones de euros, cuyo período máximo para la ejecución de la mencionada opción terminaba en el ejercicio 2017. El Grupo no tenía ningún riesgo adicional a los anticipos entregados a 31 de diciembre de 2016 en caso de no ejercitar la opción. A este respecto, no existían cláusulas suspensivas o resolutorias, ni otro tipo de condiciones que pudieran ser relevantes y tener impacto en los estados financieros de los próximos ejercicios. En el ejercicio 2013 el Grupo había deteriorado en su totalidad los anticipos registrados (como primas de opción) en las sociedades participadas. El grupo no ha ejercitado la opción de compra mencionada por lo que ha procedido a darla de baja del balance.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo no tiene compromiso de venta de solares.

Las ventas comerciales de unidades en curso de construcción suscritas con clientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016 ascienden a 55.156 y 52.745 miles de euros, de los cuales 10.462 y 9.445 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo-anticipos de clientes" del pasivo del estado de situación financiera consolidado adjunto (Nota 19).

13. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de euros	
	2017	2016
Clientes por ventas	1.323	1.447
Clientes por prestación de servicios (a)	1.025	501
Efectos comerciales a cobrar	2.768	998
Clientes de dudoso cobro	524	524
Grupo (Nota 11-a)	7.199	2.128
Deudores diversos	2.490	3.670
Deterioros	(524)	(524)
Total	14.805	8.744

- (a) Este saldo incluye un importe de 941 miles de euros correspondiente a las certificaciones de obra ejecutada emitida y retenciones de garantía de obras, pendiente de cobro al cierre del ejercicio con terceros (véase Nota 23-a) .

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 2017 se habían producido impagos a su vencimiento de estos efectos por importe de 29 miles de euros (4 miles de euros en 2016), si bien el Grupo no considera deterioro en este saldo dado que no se ha producido la entrega de los bienes.

El saldo de "Clientes por prestaciones de servicios" corresponde a la facturación de la actividad de arrendamiento de inmuebles que se encuentra pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2017 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 2017 de diferentes arrendatarios que generalmente no presentan problemas de cobrabilidad.

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

Los saldos a cobrar a "Grupo" no eliminados en el proceso de consolidación corresponden a sociedades que se integran por el método de la participación (Véase Nota 11).

Durante el ejercicio 2017, el Grupo no ha registrado deterioros en concepto de provisión (20 miles de euros en el ejercicio 2016). Así mismo durante el ejercicio 2017, el Grupo no ha aplicado provisión por cobros (581 miles de euros en 2016).

No existen por tanto activos financieros en mora significativos o que no hayan sido deteriorados según los criterios establecidos por el Grupo y descritos con anterioridad y en la Notas 4-g.

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.

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

Efectivo y otros activos líquidos

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Otros activos financieros corrientes

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

Las minusvalías experimentadas en el ejercicio 2017 por los valores representativos del capital de entidades cotizadas por importe de 111 miles de euros (556 miles de euros en 2016) se encuentran registradas en el epígrafe "Diferencias por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

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

Al 31 de diciembre de 2017 este epígrafe recogía adicionalmente 1.385 miles de euros de imposiciones como garantías de obligaciones (1.501 miles de euros en 2016).

15. Patrimonio neto

Capital social-

El capital social de la Sociedad Dominante 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 Dominante 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 Continuo desde el 1 de abril de 2015. Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 1 de abril de 2017, acordó autorizar durante doce meses al Consejo de Administración y al Administrador Único u órgano de Administración de las sociedades filiales para la adquisición derivativa de acciones propias, con los siguientes límites:

Número máximo:	1.250.000 acciones
Precio mínimo:	2 euros
Precio máximo:	25 euros
Plazo de duración:	12 meses

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 9 de abril de 2016, 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, sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación mantenían en su cartera las siguientes acciones de la Sociedad Dominante cuyos precios medios de adquisición eran los siguientes:

Empresas	2016	
	Número de acciones	Precios medios de adquisición
Cominsur, S.A.U.	70.654	2,916
Parking Insur, S.A.U.	378.756	2,871
Coopinsur, S.A.U.	40.626	4,190
Total	490.036	

Con fecha 20 de junio de 2017, las sociedades Parking Insur, S.A.U., Cominsur, S.A.U. y Coopinsur, S.A.U. incluidas en el perímetro de consolidación han vendido la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante que mantenían en su cartera y que suponían el 2,89% del capital social. El precio de esta transacción fue de 9,95 euros por acción, lo que ha supuesto una tesorería neta de costes de la transacción de 4.732 miles de euros.

La Sociedad Dominante, al amparo de la Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y con el objetivo único de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones y dentro de los límites establecidos en la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas para la adquisición de acciones propias, con fecha 6 de febrero de 2008, suscribió con Mediación Bursátil, S.V., S.A., un contrato de liquidez para la realización de operaciones de compra y venta de acciones propias de la Sociedad Dominante. Este contrato ha sido resuelto con fecha 7 de julio de 2017.

Al 31 de diciembre 2016, la Sociedad Dominante poseía 642.411 acciones propias representativas del 3,78% de su capital social.

Con fecha 3 de abril de 2017 la Sociedad Dominante ha vendido 510.000 acciones (un 3% del capital social) procedente de su autocartera, al precio de 9,19 euros por acción, lo que supuso una tesorería neta de gastos de 4.675 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad Dominante 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 2017 (*)	132.411	2	14,51	1.921

(*) Con fecha 24 de noviembre de 2016 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó un Plan de Retribución de carácter excepcional y a largo plazo mediante la entrega de acciones de la Sociedad Dominante a determinados directivos del Grupo y al Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo (véase Nota 4-v). Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo ha reconocido el activo y el gasto, atendiendo a su naturaleza, correspondiente al mencionado Plan de Retribución al cierre de cada ejercicio con abono al epígrafe " Acciones de la Sociedad Dominante" por importes de 191 y 14 miles de euros en 2017 y 2016, respectivamente (Véase Nota 24) ascendiendo el importe total por este concepto en el epígrafe "Acciones de la Sociedad Dominante" a 205 miles de euros. Por tanto, el epígrafe "Acciones de la Sociedad Dominante" del patrimonio neto de los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2017 asciende a 1.716 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2016 la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes tenían en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de acciones	Valor nominal (euros)	Precio medio de adquisición (euros)	Coste total de adquisición (miles de euros)
Acciones propias al cierre del ejercicio 2016	1.132.447	2	8,62	9.761

Según la información de la que disponen los Administradores de Inmobiliaria del Sur, S.A., ningún accionista, excepto Inversiones Agrícolas Industriales y Comerciales, S.L. (con el 10,63% a 31 de diciembre de 2017), posee directamente participaciones superiores al 10% del capital social.

Según consta en las declaraciones presentadas por los consejeros de la Sociedad Dominante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante poseen al 31 de diciembre de 2017 directa e indirectamente un total de 6.348.885 acciones de la Sociedad Dominante, con un valor nominal total de 12.698 miles de euros y que suponen un 37,41% del capital social de la compañía.

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 2017 y 2016 esta reserva se encontraba completamente constituida.

Reserva de Capitalización IS-

La Junta General de Accionistas de fecha 1 de Abril de 2017 ha acordado en la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2016 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 2016 por importe de 522 miles de euros (véase nota 21).

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 21).

Cada una de estas reservas tiene carácter indisponible por un plazo 5 años desde el cierre de cada ejercicio.

Reserva estatutaria-

El artículo 31 de los Estatutos Sociales vigentes hasta la Junta General de la Sociedad Dominante 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.

Reserva por acciones de la Sociedad Dominante-

En cumplimiento de la obligación dispuesta por la Ley de Sociedades de Capital en su artículo 148, las sociedades filiales tenían establecida con cargo a reservas voluntarias, la reserva para acciones de la Sociedad Dominante por un importe de 1.464 miles de euros al 31 de diciembre de 2016. Esta reserva tenía carácter indisponible en tanto las acciones no fueran enajenadas o amortizadas. El 20 de junio de 2017 ha sido vendida la totalidad de las acciones que poseían las filiales por lo que esta reserva es disponible desde esa fecha.

Reserva en Sociedades Consolidadas-

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

	Miles de euros	
	2017	2016
Insur Promoción Integral, S.L.U.	2.380	(535)
Hacienda La Cartuja, S.L.U.	1.235	167
Cominsur, S.L.U.	(1.797)	(1.725)
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	775	630
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	(1.040)	(176)
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	344	306
Parking Insur, S.A.U.	328	241
Insur Centro de Negocios, S.A.U.	6	8
Coopinsur, S.A.U.	282	277
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	(166)	-
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	2.347	(807)
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	(294)	(97)
IDS Palmera Residencial, S.A.	(8)	(6)
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	(89)	(52)
IDS Madrid Manzanares, S.A.	(9)	
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	(3.024)	(3.143)
Urbanismo Concertado, S.A.	736	920
Reservas en sociedades por el método de la participación	(2.688)	(2.378)
Total	(341)	(3.185)

16. Provisiones

Provisiones no corrientes-

El movimiento habido en las cuentas de provisiones a largo plazo en los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de euros		
	Provisión para impuestos	Otras provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1.965	308	2.273
Dotaciones del ejercicio	136	-	136
Aplicaciones por excesos	(40)	-	(40)
Aplicaciones por pagos	(800)	(234)	(1.034)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1.261	74	1.335
Dotaciones del ejercicio	632	-	632
Aplicaciones por excesos y otros	(32)	(15)	(47)
Aplicaciones por pagos	(33)	-	(33)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	1.828	59	1.887

El Grupo mantiene registrado en el epígrafe "Otras provisiones", la estimación de las provisiones necesarias para cubrir responsabilidades en el desarrollo de sus actividades, en las que la probabilidad de que se tenga que atender a una obligación es mayor que de lo contrario, así como la provisión en relación con posibles riesgos derivados de las sociedades dependientes.

17. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito y obligaciones según el siguiente detalle:

	Miles de euros				
	2017				
	Límite	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
Vencimiento a largo plazo		Vencimiento a corto plazo			
Pagarés MARF	20.000	-	4.345	-	4.345
Pólizas de crédito	15.800	-	11.656	3.982	15.638
Pagos financiados	5.300	-	1.843	-	1.843
Préstamos hipotecarios subrogables	95.555	37.304	689	-	37.993
Préstamos hipotecarios sobre solares	9.069	3.804	5.265	-	9.069
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias (*)	128.243	-	9.165	119.078	128.243
Otros préstamos	3.250	-	486	2.764	3.250
Deudas por arrendamiento financiero	-	-	11	40	51
Intereses devengados no vencidos	-	-	314	-	314
Total	277.217	41.108	33.774	125.864	200.746

(*) Dentro de estos préstamos, se incluye un préstamo cuyo coste amortizado asciende a 2.192 miles de euros al 31 de diciembre, garantizado con elementos del inmovilizado material con un coste neto de 1.388 miles de euros y un valor de mercado asciende a 3.700 miles de euros (Véase Nota 5)

El epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables" se corresponde con los pagarés emitidos y pendientes de vencimiento del programa inscrito en el MARF (Mercado Alternativo de Renta Fija) durante el mes de julio de 2017 y por un saldo vivo máximo de 20.000 miles de euros. Los pagarés pendientes de vencimiento al cierre del ejercicio 2017 por importe de 4.345 miles de euros tienen vencimiento a corto plazo (fueron emitidos a plazos de 3 y 6 meses).

Los pagos financiados se corresponden a contratos bancarios para el aplazamiento de pagos por un importe máximo de 5.300 miles de euros (líneas de confirming y otras líneas de pagos), de los cuales tenía dispuestos al cierre del ejercicio 2017 un importe de 1.843 miles de euros. Estos pagos financiados están vinculados y son accesorios a las líneas de pagos a proveedores, y suponen una "extrafinanciación" a la facilitada por los proveedores. El plazo de esta financiación adicional está entre 1 y 6 meses desde el pago al proveedor.

	Miles de euros				
	2016				
	Límite	Pasivo Corriente		Pasivo no Corriente	Total
Vencimiento a largo plazo		Vencimiento a corto plazo			
Pólizas de crédito	12.000	-	7.811	3.981	11.792
Préstamos hipotecarios subrogables	121.389	45.697	1.201	-	46.898
Préstamos hipotecarios sobre solares	11.516	11.348	168	-	11.516
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	129.437	-	8.024	121.413	129.437
Otros préstamos	5.034	-	3.385	1.018	4.403
Deudas por arrendamiento financiero	-	-	30	48	78
Intereses devengados no vencidos	-	-	234	-	234
Total	279.376	57.045	20.853	126.460	204.358

Del total de los préstamos hipotecarios sobre existencias vigentes al 31 de diciembre de 2017 por importe de 47.062 miles de euros (58.414 miles de euros en el ejercicio 2016) registrados en el pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado adjunto, tienen vencimiento a largo plazo un importe que asciende a 41.108 miles de euros (57.045 miles de euros en el ejercicio 2016).

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

El detalle a 31 de diciembre de 2017 de la deuda a largo plazo por año de vencimiento es el siguiente:

	Miles de Euros			
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Arrendamiento financiero	Total
2019	14.692	1.691	10	16.393
2020	10.109	1.629	10	11.748
2021	10.159	1.760	10	11.929
2022	9.527	1.548	10	11.085
2023 y siguientes	81.337	34.480	-	115.817
	125.824	41.108	40	166.972

El detalle a 31 de diciembre de 2016 de la deuda a largo plazo por año de vencimiento es el siguiente:

	Miles de Euros			
	No corriente	Corriente con vencimiento a largo plazo	Arrendamiento financiero	Total
2018	13.114	8.985	11	22.110
2019	9.309	2.424	10	11.743
2020	9.114	2.347	10	11.471
2021	9.018	2.388	10	11.416
2022 y siguientes	85.857	40.901	7	126.765
	126.412	57.045	48	183.505

El importe de los gastos financieros devengados por los préstamos hipotecarios durante los ejercicios 2017 y 2016 ha ascendido a 5.783 y 3.901 miles de euros, respectivamente.

18. Otros pasivos financieros corrientes

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Proveedores por compras de suelos	10.489	12.644
Otros pasivos financieros a largo plazo	10.489	12.644
Proveedores por compras de suelos	1.527	6.425
Desembolsos pendientes en empresas de grupo	-	1.875
Dividendo a cuenta a pagar	849	849
Participación Consejo de Admón.	146	137
Fianzas	79	115
Otros pasivos financieros a corto plazo	2.601	9.401

19. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Proveedores y acreedores	17.666	10.570
Efectos a pagar	2.746	1.319
Anticipos de clientes (Nota 12 y 23)	10.462	9.445
Total	30.874	21.334

El epígrafe de Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados, y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

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 31/2015, 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.

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	37,08	49,62
Ratio de operaciones pagadas	40,95	52,79
Ratio de operaciones pendientes de pago	23,73	39,95
	Miles Euros	Miles Euros
Total pagos realizados	43.604	44.862
Total pagos pendientes	12.626	14.714

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 estado de situación financiera consolidado.

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 al Grupo 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 del Grupo 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.

20. Otros activos y pasivos corrientes

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Periodificaciones a corto plazo	388	343
Total activos corrientes	388	343
Otras deudas	146	146
Total pasivos corrientes	146	146

21. Administraciones Públicas y situación fiscal

El detalle de saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de euros			
	2017		2016	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Administraciones Públicas acreedoras:				
Hacienda Pública IVA repercutido diferido	(3.104)	-	(1.716)	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	(616)	-	(2.295)	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	(213)	-	(11)	-
Hacienda Pública acreedora por IS	-	-	(52)	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	(159)	-	(125)	-
Administraciones Públicas acreedoras	(4.092)	-	(4.199)	-
Administraciones Públicas deudoras:				
Hacienda Pública deudora por IS	66	-	-	-
Hacienda Pública IVA soportado diferido	3.094	-	1.778	-
Hacienda Pública deudora por IVA	231	-	2.859	-
Administraciones Públicas deudoras	3.391	-	4.637	-
Activos por impuestos diferidos	-	12.604	-	12.290
Pasivos por impuestos diferidos	-	(3.024)	-	(3.081)
Total neto	(701)	9.580	438	9.209

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 el 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.

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.L.U., IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U., IDS Huelva Patrimonial, S.L.U., IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U., Insur Promoción Integral, Hacienda La Cartuja, S.L.U. e IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. como sociedades dependientes, tributa en Régimen de Consolidación Fiscal. Las sociedades Insur Promoción Integral, S.L.U. y Hacienda la Cartuja, S.L.U. pasaron a formar parte del grupo fiscal en el ejercicio 2015.

A continuación se muestra la conciliación entre el resultado contable antes de impuestos de las sociedades que forman parte del Grupo Fiscal y la base imponible del Grupo Fiscal:

Ejercicio 2017-

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos (Grupo Fiscal)			7.768
Diferencias permanentes -	71	(338)	(267)
Diferencia temporales-			
Con origen en el ejercicio	660	(101)	559
Con origen en ejercicios anteriores	1.573	(293)	1.280
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	46	-	46
Base imponible del grupo fiscal antes de reservas de capitalización y de compensación de las bases imponibles negativas	-	-	9.386
Reservas de capitalización	-	-	(238)
Base imponible del grupo fiscal antes de compensación de las bases imponibles negativas	-	-	9.148
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores (del Grupo)	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas previas a incorporación a Grupo (pre-consolidación)	-	-	(2.171)
Base imponible del grupo fiscal	-	-	6.977

Ejercicio 2016-

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos (Grupo Fiscal)			5.640
Diferencias permanentes -	64	-	64
Diferencia temporales-			
Con origen en el ejercicio	1.236	(129)	1.107
Con origen en ejercicios anteriores	4.697	(864)	3.833
Con origen en 1ª aplicación N.P.G.C.	49	-	49
Base imponible del grupo fiscal antes de reservas de capitalización y de compensación de las bases imponibles negativas	-	-	10.693
Reservas de capitalización	-	-	(522)
Base imponible del grupo fiscal antes de compensación de las bases imponibles negativas	-	-	10.171
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores (del Grupo)	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas previas a incorporación a Grupo (pre-consolidación)	-	-	(2.870)
Base imponible del grupo fiscal	-	-	7.301

Todas las sociedades dependientes consolidadas por el método de integración global han liquidado el impuesto sobre sociedades de los ejercicios 2017 y 2016 en régimen de consolidación fiscal.

La Ley 27/2014, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades modificó el tratamiento de la compensación de las Bases imponibles 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 Imponibles, aunque incluyendo un límite del 70% de la Base Imponible previa a la aplicación de la nueva reserva de capitalización, resultando en todo caso 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. 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 los ejercicios 2017 y 2016 al Grupo Fiscal le ha resultado de aplicación el límite del 50 por ciento, compensado bases imponibles negativas de pre-consolidación por importe de 2.171 miles de euros en el ejercicio 2017 y 2.870 miles de euros en el ejercicio 2016, de las cuales 2.171 miles de euros (2.158 miles de euros en el ejercicio 2016) pertenecen a la sociedad Insur Promoción Integral, S.L.U., y 0 miles de euros (712 miles de euros en el ejercicio 2016) a Hacienda La Cartuja, S.L.U..

	Miles de Euros			
	BINs pendientes a 31/12/2015	BINs aplicadas en ejercicio 2016	BINs aplicadas en ejercicio 2017	BINs pendientes a 31/12/2017
Bases imponibles negativas del Grupo	-	-	-	-
Bases imponibles negativas de pre-consolidación				
<i>Insur Promoción Integral, S.L.U.</i>	16.126	(2.158)	(2.171)	11.797
<i>Hacienda La Cartuja, S.L.U.</i>	5.575	(712)	-	4.863
Base imponible del grupo fiscal	21.701	(2.870)	(2.171)	16.660

En los ejercicios 2017 y 2016 no existen impuestos reconocidos directamente en el Patrimonio.

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	
	2017	2016
Resultado contable antes de impuestos	5.697	5.192
Cuota al (25%)	(1.424)	(1.298)
Impacto diferencias temporarias		
Deducciones:	25	22
Por donaciones	25	22
Por reinversión	-	-
Diferencias de consolidación	(171)	(127)
Diferencias permanentes	42	119
Impacto ajuste cambio tipo impositivo	-	-
Total (gasto)/ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de resultados	(1.528)	(1.284)

El movimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos en los ejercicios 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	Activos por impuestos diferidos	Pasivos por impuestos diferidos
Saldo al 31 de diciembre de 2015	13.069	(3.147)
Adiciones del ejercicio 2016	196	(25)
Reversiones del ejercicio 2016 y anteriores	(975)	91
Saldo al 31 de diciembre de 2016	12.290	(3.081)
Adiciones del ejercicio 2017	1.042	(25)
Reversiones del ejercicio 2017 y anteriores	(728)	82
Saldo al 31 de diciembre de 2017	12.604	(3.024)

Como se ha señalado en la nota 2-e en el mes de diciembre de 2016 y en el contexto de la política de segregación de las actividades del Grupo a las que se ha hecho referencia en la nota 1, la Sociedad Dominante aportó a la sociedad dependiente Insur promoción Integral, S.L.U. con motivo de una ampliación de capital realizada por esta última, determinados solares y participaciones en distintas sociedades consideradas negocios conjuntos y asociadas y cuyo objeto social es la promoción inmobiliaria. La citada operación se acogió al régimen fiscal especial contenido en el capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, al amparo de los establecido en su artículo 87, lo que se ha hizo constar expresamente en la escritura pública de aportación.

Las diferencias entre los valores fiscales y contables de los activos aportados (participaciones y solares) son las siguientes:

	Miles de Euros	
	Valor neto contable	Valor fiscal
Participación Desarrollo Metropolitanos del Sur, S.L.	11.053	11.412
Participación IDS Palmera Residencial, S.A.	3.477	350
Participación IDS Residencial Los Monteros, S.A.	6.070	6.250
Participación Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	1.032	3.124
Participación Urbanismo Concertado, S.A.	600	600
Solar R-1 Consesa (Sevilla)	6.009	6.009
Solar R-5 Consesa (Sevilla)	561	561
Solar Ferrocarriles (Jerez de la Frontera, Cádiz)	1.546	1.546
Solar El Valle (Castilleja de la Cuesta, Sevilla)	596	1.712
	30.944	32.689

Adicionalmente a finales del ejercicio 2017 la Sociedad ha aportado a su filial Insur Promoción Integral, S.L.U., con ocasión de una nueva ampliación de capital de esta última (véase nota 2-e)) su participación en las sociedades dependientes íntegramente participadas, Hacienda La Cartuja, S.L.U., Cominsur, S.L.U. e IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U. A la citada operación de aportación le ha resultado 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.

Las diferencias entre los valores fiscales y contables de los activos aportados en el momento de la operación (participaciones financieras) son las siguientes:

	Miles de euros	
	Valor neto contable	Valor fiscal
Hacienda La Cartuja, S.L.U.	12.969	15.676
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	1.001	1.001
Cominsur, S.L.U.	9.572	11.500
	23.542	28.177

El Grupo registra en el epígrafe "Activos por impuestos diferidos", los créditos fiscales activados como consecuencia de las pérdidas originadas y ejercicios anteriores por importe de 4.165 miles de euros (4.708 miles de euros en el ejercicio 2016). La totalidad de estos activos por impuesto diferido se corresponden con bases imponibles negativas de pre-consolidación de las sociedades dependientes Insur Promoción Integral, S.L.U. y Hacienda La Cartuja, S.L.U..

Adicionalmente, el Grupo tiene registrado un activo por impuesto diferido por importe de 4.744 miles de euros (4.782 miles de euros al cierre del ejercicio 2016) 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 registrado por este concepto al cierre del ejercicio 2017 y el movimiento habido en el mismo, es el siguiente:

	Miles de euros				
	Saldo inicial	Reducciones	Saldo final	Sociedad Dominan.	Asignado Sociedades Grupo Fiscal
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2012	1.817	(38)	1.779	1.776	3
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2013	1.043	-	1.043	1.040	3
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2014	694	-	694	682	12
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2015	1.034	-	1.034	947	87
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2016	194	-	194	185	9
Total	4.782	(38)	4.744	4.630	114

El detalle a 31 de diciembre de 2016, y el movimiento en dicho ejercicio, es el siguiente:

	Miles de euros				
	Saldo inicial	Adiciones	Saldo final	Sociedad Dominan.	Asignado Sociedades Grupo Fiscal
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2012	1.817	-	1.817	1.814	3
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2013	1.043	-	1.043	1.040	3
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2014	694	-	694	682	12
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2015	1.034	-	1.034	947	87
Gtos. fros. no deducibles ejerc. 2016	-	194	194	185	9
Total	4.588	194	4.782	4.668	114

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

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

El Grupo 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. El Grupo 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 792 y 767 miles de euros al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

El Grupo 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 2017, por este concepto en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos", asciende a 1.688 miles de euros (1.729 miles de euros en el ejercicio 2016).

El Grupo 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 deducción) en los últimos cinco ejercicios a: 2.846 miles de euros en 2014, 604 miles de euros en 2013, 199 miles de euros en 2012 y 2.367 miles de euros en 2011, habiendo materializado los compromisos de reinversión a los que 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, el Grupo 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.

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 2017 y 2016, el Grupo tiene abiertos de inspección los cuatro últimos ejercicios, excepto los ejercicios 2013 y 2014 relativos al Impuesto sobre Sociedades de Inmobiliaria del Sur, S.A. Individual, Parking Insur, S.A.U. y Viasur Soluciones Inmobiliarias, S.L.U. (absorbida por Insur Promoción Integral, S.L.U. en el ejercicio 2016), y esos mismos ejercicios relativos al Impuesto Sobre el Valor Añadido para esas mismas sociedades, 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 Dominante 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.

22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

El Grupo, en el desarrollo normal de su actividad tiene constituidos avales en favor de diferentes entidades por importe de 19.071 y 26.637 miles de euros al 31 de diciembre de 2017 y 2016 en garantía de la ejecución de obras de construcción y promoción.

23. Ingresos y gastos

a) Ventas-

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2017 y 2016 es como sigue:

	Miles de euros	
	2017	2016
Ventas de edificios	46.037	39.960
Arrendamiento de inmuebles	10.413	10.486
Ingresos por construcción	25.621	5.430
Otros ingresos	2.486	1.447
Total	84.557	57.323

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 47.070 y 43.557 miles de euros, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no haberse transmitido la propiedad de los inmuebles. Adicionalmente, el Grupo tiene reservas de ventas sobre inmuebles con un precio de venta que ascienden a 8.086 y 9.188 miles de euros al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente. Las cantidades entregadas por los clientes o documentadas en efectos, a cuenta de las ventas (en contrato privado y reservas) mencionadas, ascienden a 10.462 y 9.445 miles de euros al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente, y tienen como contrapartida los epígrafes de "Acreedores comerciales - anticipos de clientes" del estado de situación financiera consolidado adjunto (véase Nota 19).

En resumen, el Grupo ha cerrado los ejercicios 2017 y 2016 con unas ventas (entregas) de promociones registradas en la cuenta de resultados de 46.037 y 39.960 miles de euros, respectivamente, y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 55.156 y 52.745 miles de euros, respectivamente.

La totalidad de las preventas suscritas por el Grupo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se encuentran sujetas a cláusulas de indemnización por demora. En este sentido, la Dirección de la Sociedad Dominante no ha estimado impacto negativo alguno por este concepto en los estados financieros, al no existir ni estar previstos retrasos en la fecha de entrega de las promociones actualmente en curso, ninguna de las cuales ha sido paralizada por el Grupo.

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

Los ingresos procedentes de inmuebles arrendados durante el ejercicio 2017 han ascendido a 10.413 miles de euros (10.486 miles de euros en 2016). A la fecha del estado de situación financiera consolidado, el Grupo ha contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Menos de un año	14.928	8.902
Entre uno y cinco años	30.956	19.280
Más de cinco años	28.138	17.620
Total	74.022	45.802

Dentro de estas rentas no se incluyen los arrendamientos de plazas de aparcamiento no vinculadas a oficinas o locales. Asimismo, los importes anteriores no recogen la actualización de rentas vinculada al IPC que se establece en los contratos.

El Grupo desarrolla la actividad de construcción de promociones de viviendas principalmente para distintas sociedades constituidas al 50% con distintos terceros (véase Nota 11) ascendiendo el ingreso de construcción con las mismas a 16.538 miles de euros al cierre del ejercicio 2017. El importe restante se corresponde al ingreso de construcción del Grupo directamente con terceros.

b) Gastos de personal y Plantilla media-

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Sueldos y salarios	5.763	4.899
Seguridad Social	1.568	1.144
Total	7.331	6.043

El número de personas empleadas al cierre del ejercicio 2017 y 2016 en las distintas sociedades que componen el Grupo asciende a 158 y 129 personas, respectivamente. La distribución por categorías es la siguiente:

	Número Medio			
	2017		2016	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Director General	-	1	-	1
Directores de Departamento	1	9	1	7
Técnicos	6	36	-	25
Personal de administración	18	9	13	10
Comerciales	13	9	14	8
Comunicación y marketing	2	-	2	-
Gestores de promoción	3	6	2	8
Personal de obra	4	28	4	19
Encargados de parking	-	2	-	2
Operarios de parking	-	6	-	6
Otros	1	4	2	5
Total	48	110	38	91

El Grupo no tiene contratado personal con discapacidad superior al 33% al cierre de los ejercicios 2017 y 2016.

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

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de resultados consolidada es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	(276)	(197)
IDS Palmera Residencial, S.A.	(19)	(2)
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	(21)	(37)
IDS Madrid Manzanares, S.A.	(8)	(9)
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	3	-
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	325	119
Urbanismo Concertado, S.A.	(477)	(184)
Total	(473)	(310)

d) Ingresos y gastos financieros-

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de resultados consolidada es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Ingresos financieros:		
Otros ingresos financieros	166	161
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos	(6.612)	(7.903)
Gastos financieros capitalizados	1.927	2.831
	(4.685)	(5.072)
Neto	(4.519)	(4.911)

e) Aportación al resultado consolidado-

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

	Miles de euros					
	2017			2016		
	Sociedad Dominante	Socios externos	Total	Sociedad Dominante	Socios externos	Total
Sociedades consolidadas por integración global:						
Inmobiliaria del Sur, S.A.	2.458	-	2.458	1.064	-	1.064
Insur Promoción Integral, S.L.U. (*)	1.375	-	1.375	2.915	-	2.915
Hacienda la Cartuja, S.L.U.	(21)	-	(21)	1.068	-	1.068
Cominsur, S.L.U.	195	-	195	(72)	-	(72)
IDS Construcción y Desarrollos, S.A.U.	771	-	771	(166)	-	(166)
IDS Andalucía Patrimonial, S.L.U.	162	-	162	145	-	145
IDS Córdoba Patrimonial, S.L.U.	(84)	-	(84)	(864)	-	(864)
IDS Huelva Patrimonial, S.L.U.	45	-	45	38	-	38
Parking Insur, S.A.U.	72	-	72	87	-	87
Insur Centro de Negocios, S.A.U.	(73)	-	(73)	(2)	-	(2)
Coopinsur, S.A.U.	(258)	-	(258)	5	-	5
	4.642	-	4.642	4.218	-	4.218
Sociedades consolidadas por el método de la participación:						
Desarrollos Metropolitanos del Sur, S.L.	(276)	-	(276)	(197)	-	(197)
IDS Palmera Residencial, S.A.	(19)	-	(19)	(2)	-	(2)
IDS Residencial Los Monteros, S.A.	(21)	-	(21)	(37)	-	(37)
IDS Madrid Manzanares, S.A.	(8)	-	(8)	(9)	-	(9)
Mosaico Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	325	-	325	119	-	119
Urbanismo Concertado, S.A.	(477)	-	(477)	(184)	-	(184)
IDS Boadilla Garden Residencial, S.A.	3	-	3	-	-	-
	(473)	-	(473)	(310)	-	(310)
	4.169	-	4.169	3.908	-	3.908

24. Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración, a la alta dirección, y a los auditores del Grupo

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

Durante el ejercicio 2017, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han devengado 146 miles de euros (137 miles de euros en el ejercicio 2016) por su participación estatutaria en resultados, establecida en el artículo 51º de los Estatutos Sociales de Inmobiliaria del Sur, S.A. Adicionalmente, durante el ejercicio 2017 los miembros del Consejo han percibido dietas por asistencia a reuniones del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. o sus comisiones y a Consejos de Administración de sociedades del grupo por un importe global de 295 miles de euros (277 miles de euros en 2016).

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 2016).

Al 31 de diciembre de 2017, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no eran titulares de anticipos o créditos concedidos o avalados por ésta. Asimismo, tampoco se habían contraído por la Sociedad Dominante compromisos en materia de seguros de vida, ni de complementos de pensiones, respecto a los citados Administradores de la Sociedad Dominante.

De la información obtenida de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y del resto de sociedades del Grupo en las que la Sociedad Dominante tiene control, acerca, de su participación, o por personas con ellos vinculadas, en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social del Grupo y sobre la realización de actividades por cuenta propia o ajena por parte de los mismos, o por, personas a ellos vinculadas, de igual o análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social del Grupo, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha concluido que no existe en ningún caso competencia efectiva con las actividades del Grupo, por lo que no se desglosa ninguna información a dicho respecto.

Asimismo, ni los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante o del resto de sociedades del Grupo en las que la Sociedad Dominante tiene control, ni las personas vinculadas a los mismos han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés del Grupo.

De acuerdo con lo establecido en la Disposición adicional vigésima sexta de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, se indica que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está integrado por 15 hombres, en calidad de Consejeros o Representantes de Consejeros.

La retribución de la Alta Dirección del Grupo ha ascendido a 181 miles de euros en el ejercicio 2017 (194 miles de euros en 2016). El Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha percibido durante el ejercicio 2017 por sus funciones ejecutivas un importe de 217 miles de euros (219 miles de euros en el ejercicio 2016).

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

De acuerdo con lo descrito en la Nota 4-v, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante 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. La condición de beneficiario del Presidente del Consejo de Administración, se encontraba

sometida a la condición suspensiva de que, la Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su sesión de 1 de abril de 2017, acordara, 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. La Junta General de Accionistas de fecha 1 de abril de 2017 acordó estas modificaciones en la política de remuneraciones de los consejeros para el periodo 2015-2017 y de los Estatutos Sociales.

El Plan de Retribución consiste en la entrega de un número máximo de 99.029 acciones de la Sociedad Dominante, 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-v.

A 31 de diciembre de 2017, los Administradores de la Sociedad Dominante 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, el Grupo ha realizado una estimación del gasto devengado del Plan al cierre del ejercicio 2017 por este concepto, que se estima en un importe total de 205 miles de euros, registrándose 191 miles de euros de dicho importe con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de resultados consolidadas del ejercicio 2017 adjunta, y a su vez un abono por importe de 191 miles de euros a la partida "Acciones de la Sociedad Dominante" del patrimonio neto de los estados de situación financiera consolidado al cierre del ejercicio 2017.

	Número de personas	Número máximo de acciones	Miles de euros		
			Valor razonable máximo fecha concesión	Gasto devengado ejercicio 2016	Gasto devengado ejercicio 2017
Dirección y Presidente de Consejo de Administración	9	99.029	812.038	14	191
	9	99.029	812.038	14	191

No obstante lo anterior, con fecha 1 de enero de 2017, se produjo el traspaso de parte de los directivos beneficiarios del Plan desde la plantilla de la Sociedad Dominante a la plantilla de otra empresa del Grupo. A partir de dicha fecha, el coste de la prestación de servicios por dichos directivos se ha registrado en las cuentas anuales individuales de la sociedad receptora 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 la Sociedad Dominante, sin que se produzca una compensación por parte de las sociedades filiales, el coste de esta operación para la Sociedad Dominante será considerado como una aportación realizada por la Sociedad Dominante a sus sociedades filiales, que de acuerdo con las normas y principios contables generalmente aceptados será registrado como un incremento de la inversión de la Sociedad Dominante en sus sociedades filiales en las cuentas anuales individuales, las cuales registrarán el correspondiente gasto de personal con abono a sus reservas como expresión de la aportación recibida por parte de la Sociedad Dominante.

Durante el ejercicio 2017 y 2016, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Ejercicio 2017

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas (Miles de euros)
Servicios de Auditoría	70
Servicios Legales	-
Otros Servicios	-
Total Servicios Profesionales	70

Ejercicio 2016

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas (Miles de euros)
Servicios de Auditoría	60
Servicios Legales	-
Otros Servicios	-
Total Servicios Profesionales	60

25. Información sobre medioambiente

Las sociedades del Grupo en el ejercicio de su actividad promotora habitual tienen en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente. Asimismo, no se han incurrido en gastos relacionados con la protección y mejora del medioambiente de importes significativos.

Las Sociedades del Grupo no estiman que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto.

Del mismo modo no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental de carácter significativo.

26. Gestión de riesgos

El Grupo está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

Gestión de capital

El Grupo Insur tiene como objetivo primordial el mantenimiento de una estructura óptima de capital que avale su capacidad para continuar como empresa en funcionamiento y salvaguarde el rendimiento para sus accionistas, así como los beneficios de los tenedores de instrumentos de patrimonio neto.

La estructura de capital del Grupo incluye: deuda (constituida por los préstamos, créditos, derivados y deudas por arrendamiento financiero detalladas en la Nota 17), efectivo y otros activos líquidos (Nota 14), el capital, las reservas, los beneficios no distribuidos y la autocartera (Nota 15). En concreto, la política de gestión de capital está dirigida a asegurar el mantenimiento de un nivel de endeudamiento razonable, así como maximizar la creación de valor para los accionistas.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y el Área Financiera, responsables de la gestión de riesgos financieros, revisan periódicamente la estructura de capital, así como el ratio de solvencia y los niveles de liquidez dentro de la política de financiación del Grupo. Así mismo revisa la estructura de capital de forma periódica, así como el ratio de endeudamiento financiero.

El coste de capital y los riesgos asociados a cada clase de capital, a la hora de tomar decisiones sobre las inversiones propuestas por las distintas áreas de actividad son evaluados por la Dirección del Grupo, y supervisados por el propio Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en sus sesiones periódicas.

El GAV o valor bruto de los activos inmobiliarios del Grupo, valorando las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas al arrendamiento como al uso propio, en explotación o construcción, y las existencias por su valor de mercado, según tasación de CBRE Valuation Advisory, S.A. asciende a 424.040 miles de euros.

La deuda financiera neta del Grupo se ha situado en 177.577 miles de euros.

El LTV (Loan to Value) o relación entre deuda financiera neta y valor de los activos es del 41,9% siendo uno de los más bajos del sector.

En relación a la estructura de capital que el Grupo Insur tiene establecida al 31 de diciembre de 2017, se compone básicamente de deudas con entidades de crédito registradas en los epígrafes "Pasivo no corriente" por importe de 125.864 miles de euros (Nota 17) y "Pasivo corriente" por importe de 74.882 miles de euros (Nota 18). A 31 de diciembre de 2017, el Grupo no tiene deuda financiera sujeta al cumplimiento de cláusulas contractuales o covenants financieros.

Los principios básicos definidos por el Grupo en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con las normas de buen gobierno corporativo.
- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Los principales riesgos a reseñar son:

Riesgo de tipo de interés

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

La estructura de riesgo financiero al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente: de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 200.746 miles de euros, 24.985 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

Al 31 de diciembre de 2017 el Grupo mantiene un instrumento financiero de cobertura de tipo de interés, cuyas principales características y valor de mercado son las siguientes:

Sociedad	Instrumento	Vencimiento	Tipo CAP	Miles de euros		
				Nominal	Prima	Valor razonable
Inmobiliaria del Sur, S.A.	CAP	05/05/2024	2,25% (*)	50.000	529	343

(*) Sobre Euribor 12 meses

En el ejercicio 2017 la Sociedad Dominante ha registrado el cambio de valor razonable de este activo, por importe de 186 miles de euros con cargo al epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2017 adjunta.

Riesgo de liquidez-

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

La situación del mercado inmobiliario presenta claro signos de mejora, lo que se ha traducido también en la disposición del sistema 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 endeudamientos (LTV del 41,9%), su capacidad para generar recursos y su fuerte vocación patrimonialista, con una cartera de inmuebles destinados a uso propio, con un valor de mercado a 31 de diciembre de 2017 de 297.210 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2017 se encontraba en un 23,31% libres de cargas y gravámenes.

Adicionalmente es preciso destacar las siguientes circunstancias:

- A 31 de diciembre de 2017 el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 23.169 miles de euros (14.796 miles de euros en el ejercicio 2016) y el importe de los activos realizables a corto plazo que figuran en el estado de situación financiera 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 2017 ascienden a 55.156 miles de euros (52.745 miles de euros en el ejercicio 2016).
- El endeudamiento neto del Grupo, en porcentaje sobre el valor de tasación de la inversión en inmuebles de uso propio y para arrendamiento y las existencias (GAV) asciende al 41,9%.
- El Grupo puede disponer de cantidades adicionales a las dispuestas a 31 de diciembre de 2017 de préstamos hipotecarios para financiar la ejecución de las obras, por importe de 57.562 miles de euros,

de los cuales 29.371 miles de euros corresponden a disposiciones pendientes por certificaciones de obra, y 28.191 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 33.296 miles de euros libre de cargas y gravámenes y sin financiación asociada.
- El Grupo mantiene libre de cargas y gravámenes 69.287 miles de euros, el 23,31% del valor razonable de sus activos inmobiliarios destinados a arrendamiento y uso propio, valorados a 31 de diciembre de 2017 por la firma CBRE Valuation Advisory, S.A. en 297.210 miles de euros.
- A 31 de diciembre de 2017, el Grupo tiene registrado a corto plazo un importe de 5.265 miles de euros de financiación hipotecaria sobre solares y 689 miles de euros de financiación hipotecaria subrogable. En relación a los préstamos sobre solares, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que serán novados a su vencimiento. Respecto a la financiación hipotecaria subrogable, parte de la misma será subrogadas por los clientes con la venta de unidades inmobiliarias.

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

Riesgo de crédito-

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

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

Riesgo de tipo de cambio-

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

Riesgo de mercado-

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

Después de siete años de profunda crisis en los dos segmentos del mercado en los que opera el Grupo, empiezan a notarse síntomas de mejora en ambos segmentos que normalizarán los márgenes de los mismos.

Riesgos en materias de índole legal y fiscal-

Las actividades del Grupo están sometidas a disposiciones legales, fiscales y a requisitos urbanísticos. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la U.E. pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio en este entorno legal y fiscal puede afectar a la planificación general de las actividades del Grupo. El cual, a través de los correspondientes departamentos internos, vigila, analiza y en su caso, toma las medidas precisas al respecto.

Riesgos económicos-

Estos riesgos intentan controlarse en las adquisiciones, mediante meticolosos análisis de las operaciones, examinando y previendo los problemas que podrían surgir en un futuro, así como planteando las posibles soluciones a los mismos. En las enajenaciones, el principal riesgo está en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos, como consecuencia de incumplimiento por parte de los compradores de los mismos. Estos riesgos intentan controlarse mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación. No obstante, en la mayoría de las operaciones de venta de inmuebles el cobro se realiza en su totalidad con la entrega de la posesión material de los mismos, por lo que el riesgo de falta de cobro es inexistente.

Riesgos en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias-

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención y control que el Grupo tiene implantado, de conformidad con la legislación aplicable, contando con el correspondiente Manual en el que se recogen las normas de orden interno relativos a esta materia y con un Órgano de Control, Información y Comunicación que mantiene las relaciones tanto con los empleados de la Entidad como con los Servicios de Prevención.

Riesgos en materia de protección de datos de carácter personal-

Estos riesgos se controlan mediante cláusulas especiales y normalizadas a incluir en los contratos en diferentes situaciones, que, ajustándose a la Norma que regula esta materia, permiten limitar e incluso extinguir cualquier tipo de responsabilidad de Inmobiliaria del Sur, S.A. y el resto de sociedades del Grupo.

Riesgos penales-

Estos riesgos se controlan mediante un sistema de prevención que el Grupo tiene implantando, contando con una política y un manual de prevención de riesgos penales que establecen los principios generales de comportamiento en esta materia. El Grupo ha constituido un órgano de control y seguimiento que vela por el cumplimiento de lo establecido en este sistema.

Riesgos en materia de protección de los consumidores y usuarios-

El Grupo cumple con las exigencias de las diferentes Normas estatales y autonómicas en materia de consumidores y usuarios. De hecho cuenta con modelos de contratos específicos para aquellas Comunidades Autónomas que tienen legislación específica en esta materia. Asimismo, el Grupo tiene por norma contestar a todas aquellas posibles reclamaciones que puedan llegar de organismos públicos de consumo, con un ánimo conciliador y reparador.

El Grupo dispone de un código ético de conducta que establece los principios básicos y normas de conducta que han de regir el buen gobierno corporativo y el comportamiento de las empresas integrantes del Grupo y la actuación de todos sus administradores, directivos y empleados. Asimismo, dispone de un canal de denuncias tanto interno como externo a disposición de todo consumidor de todo usuario que desee formalizar una denuncia contra el Grupo.

Por último, dispone de un sistema de gestión de calidad certificado por un organismo externo acreditado (AENOR), que garantiza el cumplimiento de la norma de calidad ISO 9001, así como de la normativa en materia de consumo.

27. Hechos posteriores

No se han producido hechos relevantes, adicionales al incluido anteriormente en la nota 10, con posterioridad al cierre del ejercicio 2017 que pudieran afectar a la imagen fiel de las cuentas.

Inmobiliaria del Sur, S.A. y Sociedades Dependientes.

Informe de Gestión del Ejercicio

terminado el 31 de diciembre de 2017.

I.- GRUPO INSUR. MODELO DE NEGOCIO Y ESTRUCTURA SOCIETARIA.

Grupo Insur, cuya matriz es Inmobiliaria del Sur, S.A. desarrolla dos actividades principales:

1º.- Actividad patrimonial, consistente en el arrendamiento de activos terciarios (locales, oficinas y plazas de aparcamiento), previamente desarrollados por el Grupo. Con esta actividad se generan ingresos y beneficios recurrentes. Se incluye también dentro de esta actividad la venta de los activos afectos a la misma, una vez alcanzado su grado de madurez.

2º.- Actividad de promoción, fundamentalmente residencial, para transformar mediante una gestión integrada los suelos adquiridos en productos terminados destinados a la venta. Es una actividad cíclica, con largos procesos de maduración y en los que el reconocimiento de los ingresos y resultados se difieren contablemente al momento de la entrega en escritura pública de los inmuebles al comprador, lo que impacta negativamente en los resultados de los ejercicios de relanzamiento de la actividad, como ocurre actualmente.

Una parte sustancial de esta actividad se realiza mediante joint ventures con terceros, ya sean instituciones financieras o inversores privados, a través de sociedades consideradas negocios conjuntos, en las que el Grupo toma una participación significativa - salvo excepciones, el 50% - y a las cuales el Grupo presta servicios de gestión y construcción con la correspondiente contraprestación.

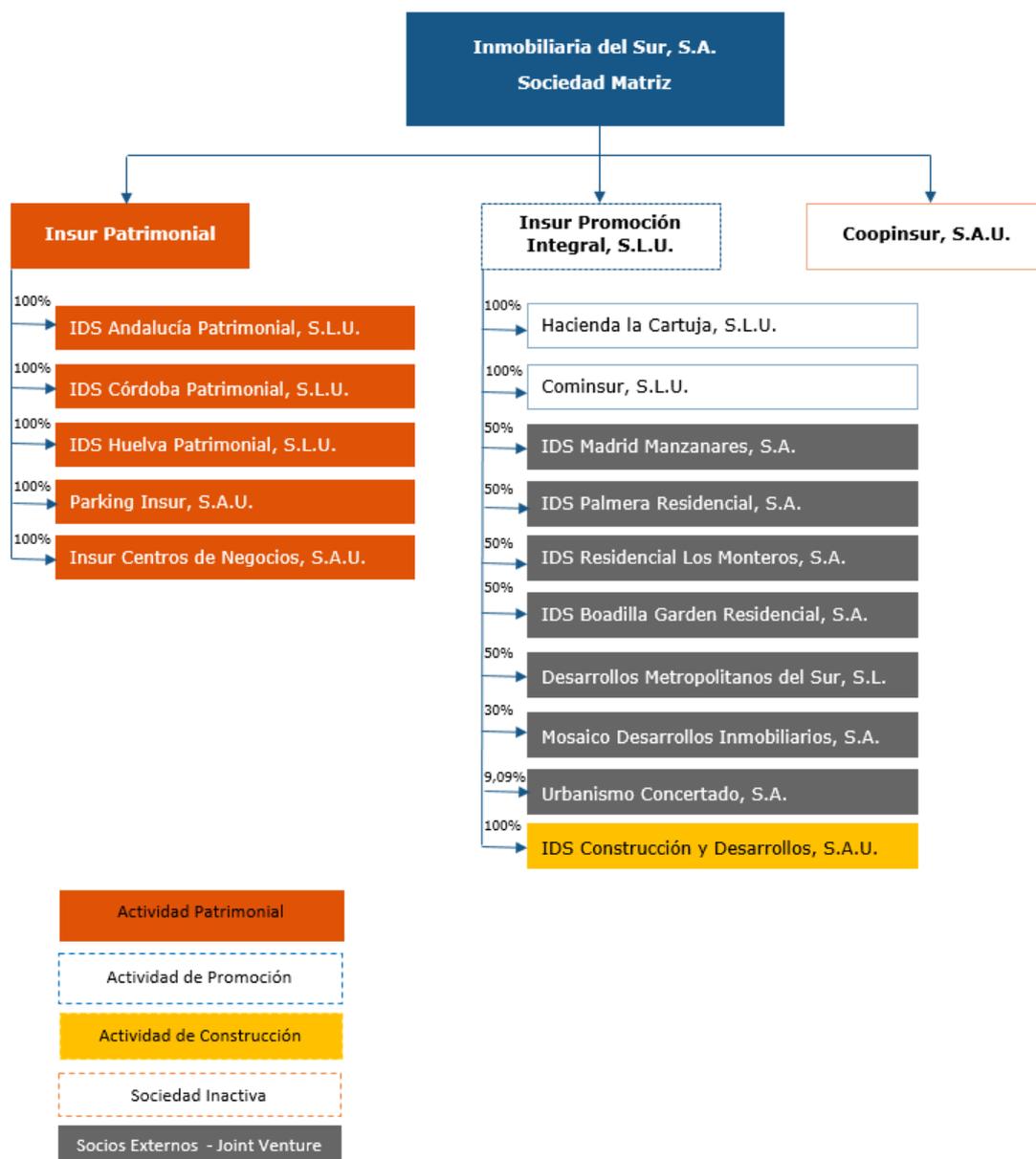
Para obtener una mejor calidad de los productos desarrollados, una mayor personalización de los mismos y un mayor control de las obras, el Grupo realiza con carácter instrumental la actividad de construcción, tanto para las promociones propias, como para las que desarrolla con terceros a través de negocios conjuntos.

El Grupo está inmerso en un proceso de reorganización societaria de sus actividades de tal forma que una vez completado el mismo, Inmobiliaria del Sur, S.A., como matriz del Grupo, se convertirá en una sociedad holding, titular de dos sociedades cabeceras que aglutinen cada una de ellas estas dos actividades principales antes indicadas. Durante el ejercicio 2017 se ha completado la reorganización societaria de la actividad de promoción, traspasando a INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L.U. (cabecera de esta actividad) los activos destinados a promoción y las participaciones sociales de sociedades filiales y participadas con terceros que desarrollan esta actividad. El patrimonio neto de esta sociedad a 31 de diciembre de 2017 asciende a 80.968 miles de euros.

El Consejo de Administración de Inmobiliaria del Sur, S.A. ha acordado proponer a la Junta General Ordinaria de Accionistas la segregación de la actividad patrimonial, traspasando a una nueva sociedad, filial 100%, la totalidad de los activos destinados a arrendamientos y las participaciones en sociedades filiales que desarrollan esta actividad.

Con esta separación y filialización de las actividades se persiguen los siguientes objetivos: (i) optimizar la gestión de los diferentes negocios, (ii) mejorar la asignación de los recursos, (iii) mejorar la gestión del riesgo de cada una de las actividades y (iv) mejorar la percepción, comprensión y análisis de los distintos negocios del Grupo, tanto por los analistas e inversores, como por otros terceros.

La estructura societaria del Grupo, si se completara el proceso de separación de actividades comentado, sería la siguiente:



II.- EVOLUCIÓN DEL GRUPO

En el ejercicio 2017 la recuperación del mercado de la vivienda, que se inició en 2014 en las principales capitales, Madrid y Barcelona, fundamentalmente, y determinadas zonas costeras, se ha ido extendiendo paulatinamente a más ámbitos geográficos. La recuperación está siendo cada vez más general, apoyándose en una sólida recuperación de la actividad económica, que se ha hecho visible en un crecimiento del PIB del 3,1%, superando todas las previsiones iniciales, en la intensa creación de empleo, con más de 600 mil nuevos afiliados a la Seguridad Social, la mejora de la confianza de los consumidores, las favorables condiciones financieras y en la fortaleza de la demanda de vivienda por parte de extranjeros.

Las cifras y estadísticas relativas al mercado inmobiliario continúan mejorando en todos los segmentos. En el residencial, los precios de las viviendas han subido un 2,7% interanual al tercer trimestre de 2017, las transacciones de viviendas han superado por primera vez en muchos años la cifra de 500.000 unidades (con datos del tercer trimestre de 2017 se estima un volumen de transacciones de 530.000 unidades, con un incremento del 17,5% respecto de 2016, superior en tres puntos porcentuales al incremento del ejercicio precedente). El sostenido incremento de la demanda, unido a la reducción del stock, está provocando un repunte en la producción de nuevas viviendas, con un incremento del 28% respecto de 2016 y un volumen estimado de 80.000 licencias de obra nueva.

En este entorno, 2017, al igual que 2016, ha representado para Grupo Insur un ejercicio de implementación y desarrollo de su plan estratégico, consistente en potenciar la actividad de promoción, diversificar la misma geográficamente y potenciar las alianzas con terceros, así como incrementar la actividad patrimonial en Madrid, objetivos estratégicos cuyos frutos empezarán a notarse con intensidad y de una manera creciente en 2018 y siguientes ejercicios. Este desarrollo de la estrategia se ha materializado en los siguientes términos:

1º.- Importante incremento de la actividad de promoción. El Grupo tiene en desarrollo 28 promociones, que totalizan 1.670 viviendas, de las cuales ya ha comenzado la construcción de 12 promociones con 736 viviendas. Este incremento en el desarrollo de nuevas promociones ha estado acompañado de un buen desempeño comercial, como se deduce del fuerte incremento de la cifra de preventas, que ha cerrado el ejercicio 2017 con un volumen de 492 viviendas comercializadas por un total de 135.401 miles de euros, frente a 76.247 miles de euros al cierre de 2016, lo que supone un incremento del 77,6%.

2º.- Desarrollo de nuevos activos y transformación de otros, para la actividad patrimonial, que se localiza fundamentalmente en Madrid. En este sentido, el Grupo ha iniciado el desarrollo y construcción de un Parque Empresarial en Madrid capital, denominado Río 55, conformado por dos edificios de oficinas, con una edificabilidad conjunta sobre rasante de 28.159 m² y está transformando en hotel un edificio de oficinas en Córdoba capital, para el que ya tiene suscrito el correspondiente contrato de explotación y arrendamiento con una cadena de primer orden.

3º.- Incremento de los recursos. Para hacer frente a este importante incremento de las actividades, el Grupo se ha dotado de los recursos humanos y materiales necesarios, lo que ha tenido su reflejo en el incremento de la plantilla en un 22,4% y un aumento de los gastos de personal y de explotación en un 21,3% y 29,2%, respectivamente.

4º.- Control del endeudamiento. El importante incremento de las actividades se está realizando manteniendo unos niveles adecuados de endeudamiento. En este sentido, la deuda financiera neta del Grupo se ha reducido en 11.986 miles de euros en términos absolutos y el 6,3% en términos relativos.

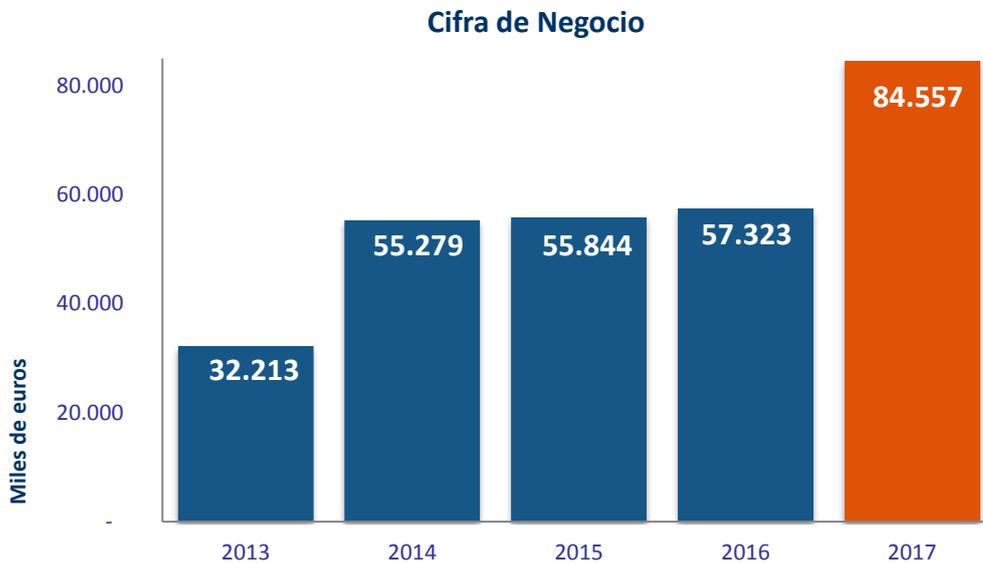
5º.- Obtención de financiación alternativa. En ejecución del objetivo de diversificar las fuentes de financiación, el Grupo registró en julio de 2017 un programa de pagarés en el MARF (Mercado Alternativo de Renta Fija), de un saldo vivo máximo de 20.000 miles de euros. Las emisiones del programa realizadas durante el ejercicio se han colocado a plazos de 3 y 6 meses y con tipos de interés del 1,25% y 1,5% respectivamente.

Las principales magnitudes del ejercicio 2017 del Grupo son las siguientes:

A) MAGNITUDES ECONÓMICAS.

1º.- Cifra de negocio.

La cifra de negocio del conjunto de las actividades se ha situado en 84.557 miles de euros, con un incremento del 47,5% respecto del ejercicio anterior.



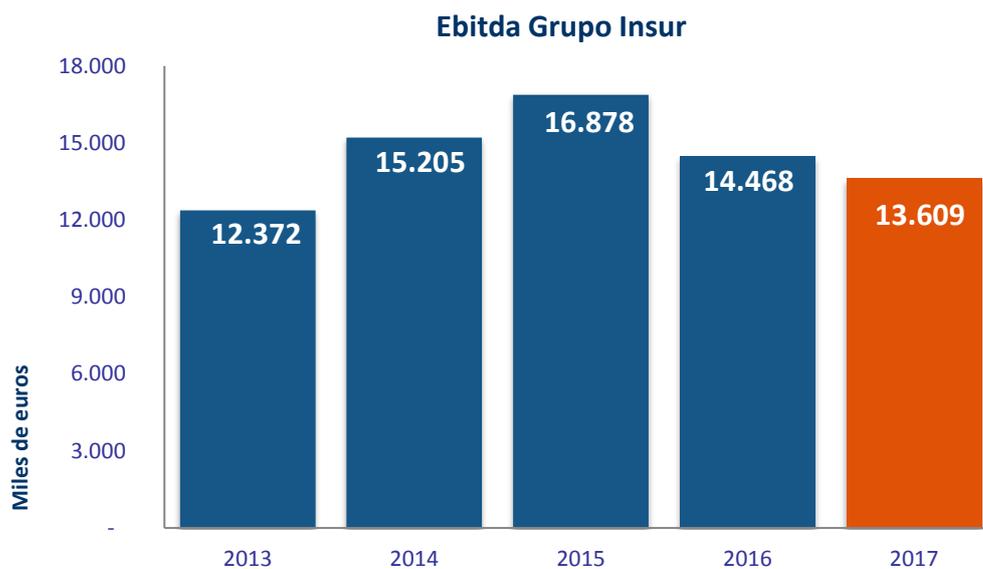
El detalle por actividades y su comparación con el ejercicio anterior es el siguiente:

Desglose Cifra de negocio (miles de euros)	2016	2017	Variación %
Ingresos de promoción	39.960	46.037	15,2%
Ingresos arrendamiento	10.486	10.413	-0,7%
Ingresos de construcción	5.430	25.621	371,8%
Ingresos de gestión a terceros	1.447	2.486	71,8%

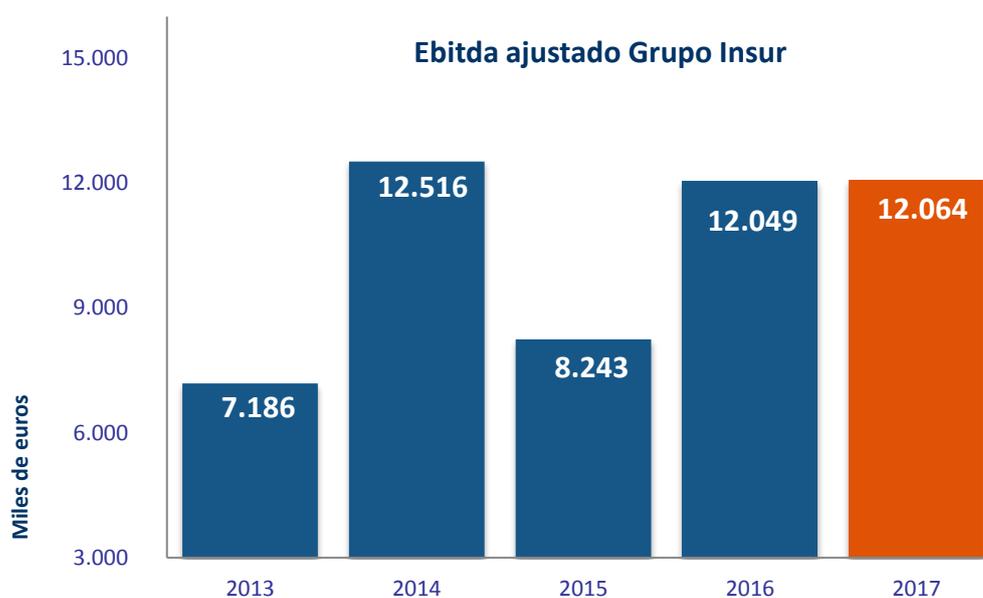
2º.- Resultado de explotación y EBITDA.

El resultado de explotación se ha situado en 10.986 miles de euros, cifra muy similar a los 10.969 miles de euros obtenidos en el ejercicio anterior, lo que supone un leve incremento del 0,2%, mientras que el Ebitda se ha reducido en un 5,9%.

EBITDA (miles de euros)	2017	2016
Rdo. Explotación	10.986	10.969
(+) Amortizaciones del ejercicio	2.623	2.562
(-) Excesos provisiones	---	---
(+/-) Deterioro inversiones inmobiliarias	---	937
EBITDA ejercicio	13.609	14.468



El Ebitda ajustado, aquél que no incluye el resultado obtenido por la venta de inversiones inmobiliarias, se ha situado en el ejercicio 2017 en 12.064 miles de euros, muy similar al de 2016 (12.049 miles de euros).



El incremento de la cifra de negocio no se ha trasladado al resultado de explotación y el Ebitda, por los siguientes motivos:

- Los principios contables aplicables a la actividad de promoción, con largos períodos de maduración (3-4 años) no correlacionan adecuadamente los ingresos con todos sus costes asociados y esto provoca que parte de los costes, fundamentalmente de personal e inversión publicitaria, se registren como gasto en ejercicios anteriores a la contabilización de los ingresos. Y esta circunstancia adquiere relevancia y origina distorsiones cuando tiene lugar un fuerte incremento de la actividad, como ha ocurrido en el presente ejercicio.

- La mayor parte del incremento de la cifra de negocio deriva de la actividad de construcción (74%), actividad que aporta márgenes muy inferiores al del resto de actividades. Adicionalmente, de la cifra de negocio de construcción, un 64,5% se ha producido en ejecuciones de obra de promociones desarrolladas por sociedades en las que el Grupo participa en un 50%, por lo que según las normas de consolidación se elimina el margen propio, defiriéndolo al momento de la entrega al comprador final del inmueble. Y esta circunstancia adquiere, igualmente, especial relevancia cuando tiene lugar un fuerte incremento de la actividad de construcción para sociedades consideradas negocios conjuntos, como ha ocurrido también en este ejercicio.

- Se ha reducido el beneficio por la venta de inversiones inmobiliarias (rotación de activos destinados a arrendamiento) que ha pasado de 2.419 miles de euros en 2016 a 1.546 miles de euros en 2017.

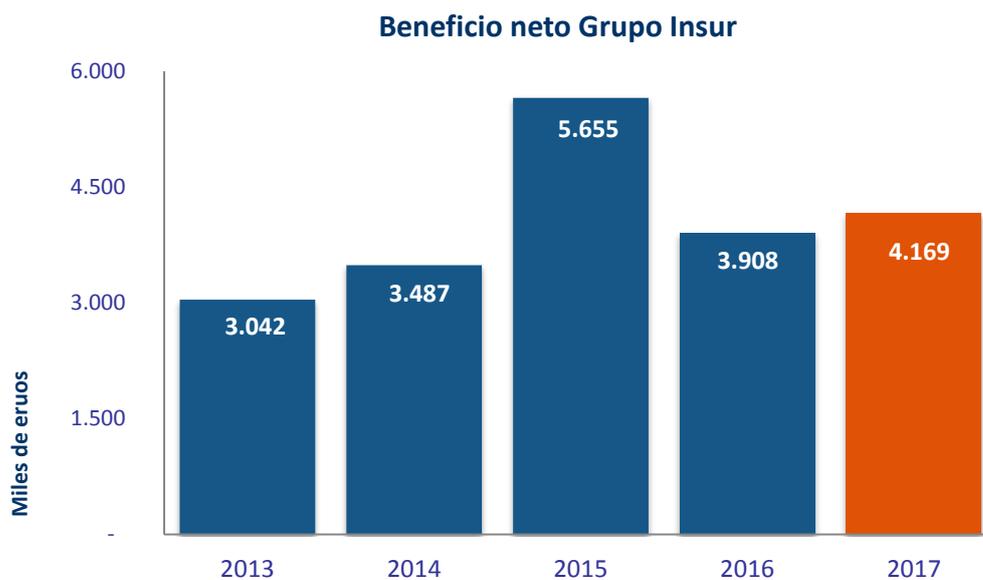
3º.- Resultado financiero.

El resultado financiero negativo se ha situado en 4.816 miles de euros, frente a 5.467 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone una mejoría muy significativa del 11,9%, debido a la reducción del nivel de endeudamiento y a los efectos de la reducción de tipos de interés de la financiación corporativa lograda a lo largo del ejercicio anterior.

4º.- Resultado del ejercicio.

El resultado antes de impuestos se ha situado en 5.697 miles de euros, frente a 5.192 miles de euros de 2016, lo que supone un incremento del 9,7%. El impuesto sobre sociedades devengado se ha situado en 1.528 miles de euros.

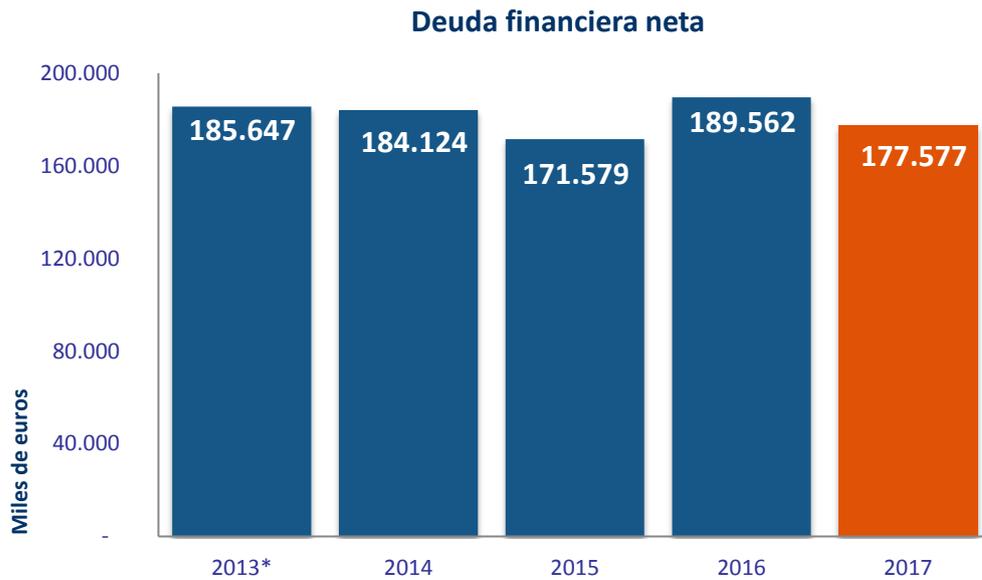
El resultado del ejercicio, después de impuestos, se ha situado en 4.169 miles de euros, frente a 3.908 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 6,7%.



B) MAGNITUDES FINANCIERAS

1º.- Endeudamiento financiero.

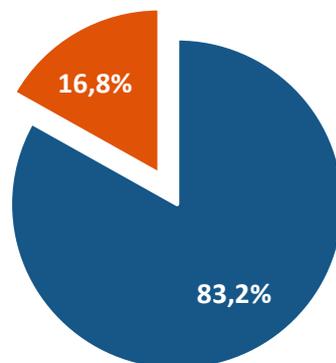
El endeudamiento financiero neto del Grupo se ha situado en 177.577 miles de euros, frente a 189.562 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un decremento del 6,3%.



*Sociedades Hacienda la Cartuja e Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur (actual Insur Promoción Integral) reclasificada su deuda financiera neta por el método de integración proporcional a efectos de comparación homogénea con el resto de ejercicios.

La distribución de la deuda financiera bruta es la siguiente:

Desglose Deuda financiera bruta (miles de euros)	2017	%
Deuda financiera con vencimiento a largo plazo	166.972	83,2%
Deuda financiera con vencimiento a corto plazo	33.774	16,8%
Total Deuda financiera	200.746	



- Deuda financiera con vencimiento a largo plazo
- Deuda financiera con vencimiento a corto plazo

En cumplimiento del objetivo del Plan Estratégico 2016/2020 de diversificar las fuentes de financiación, el Grupo registró en Julio de 2017 un programa de pagarés en el MARF (Mercado Alternativo de Renta Fija), de un saldo vivo máximo de 20.000 miles de euros, cuyas emisiones vivas al cierre del ejercicio se encuentran registradas dentro de la deuda financiera a corto plazo.

2º.- Ratio de solvencia.

El Patrimonio Neto del Grupo asciende a 92.399 miles de euros, frente a 80.440 del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 14,9%. De este incremento, 9.389 miles de euros proceden de la venta de parte de la autocartera, ejecutada en el primer semestre de 2017, con el objetivo de aumentar el free float y la liquidez de la acción.

El ratio Patrimonio Neto sobre Total Activo se sitúa en el 26,5%, frente al 23,8% del ejercicio anterior.



3º.- Valor bruto de los activos (GAV) y relación deuda valor (LTV).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tanto las destinadas a arrendamiento como a uso propio, asciende a 297.210 miles de euros, según valoración realizada a 31 de diciembre de 2017 y conforme a normas RICS por la firma independiente CBRE Valuation Advisory, S.A., sociedad inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4.630.

Dado que dichas inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio figuran contabilizadas por un valor de coste de 135.930 miles de euros, el Grupo mantiene unas plusvalías latentes en estos activos inmobiliarios por importe de 161.280 miles de euros.

Si considerásemos estas plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarias e inmuebles de uso propio, netas de impuestos (25%), incluidas en el Patrimonio Neto del Grupo, éste ascendería a 213.359 miles de euros e implicaría que el balance estaría financiado en un 41,9% con fondos propios.

El valor razonable de las existencias, según valoración realizada por CBRE, asciende a 126.830 miles de euros y figuran contabilizadas por su precio de coste, neto de deterioros, por importe de 115.936 miles de euros.

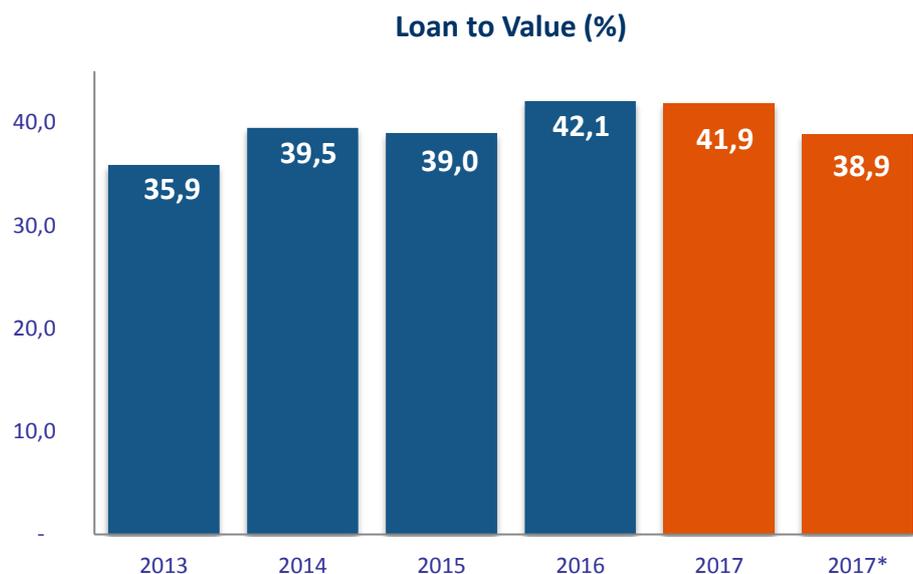
El GAV o valor bruto de los activos inmobiliarios asciende a 424.040 miles de euros, frente a 450.233 miles de euros del ejercicio precedente, reducción debida al menor peso, en este ejercicio, de las promociones desarrolladas directamente por el Grupo respecto a las desarrolladas mediante negocios conjuntos en las que el Grupo participa en un 50%.

En el anterior importe de 424.040 miles de euros no se incluye el valor razonable de las inversiones inmobiliarias y existencias en sociedades consideradas negocios conjuntos, en las que el Grupo participa en un 50% y que consolidan por el método de la participación. El valor razonable de estas inversiones inmobiliarias y existencias, según valoración a 31 de diciembre de 2017, realizada por CBRE, asciende a 154.170 miles de euros, ascendiendo, por tanto, a 77.085 miles de euros el GAV correspondiente a su participación del 50%. Por su parte, la deuda financiera neta de estas sociedades asciende a 35.116 miles de euros, ascendiendo, por tanto, a 17.558 miles de euros la deuda financiera neta correspondiente a su participación del 50%.

En consecuencia, el valor bruto de los activos totales, incluyendo el 50% de los negocios conjuntos, asciende a 501.125 miles de euros y la deuda financiera neta, incluyendo el 50% de la correspondiente a los negocios conjuntos, a 195.134 miles de euros.

El ratio entre deuda financiera neta y GAV o valor bruto de los activos inmobiliarios, LTV (loan to value), es del 41,9% frente al 42,1% del ejercicio anterior.

Incluyendo el GAV y la deuda financiera neta de las sociedades consideradas negocios conjuntos, por el 50% de participación del Grupo, el LTV se sitúa en el 38,9%.



*Adicionando al GAV 77.085 miles de € de sociedades inmobiliarias que integran por el método de la participación y su Deuda Financiera Neta asociada en 17.558 miles de €.

4º- Posición de liquidez.

La posición de liquidez de Grupo se ha situado en 23.169 miles de euros, que frente a los 14.796 miles de euros del ejercicio pasado, supone un incremento del 56,6%.

5º- Fondo de maniobra.

El fondo de maniobra del Grupo alcanza la cifra de 36.013 miles de euros, frente a 38.481 miles de euros en el ejercicio 2016, lo que supone un decremento del 6,4%. No obstante lo anterior, en los últimos ejercicios y como consecuencia de la estrategia del Grupo de crecer en la actividad de promoción mediante la constitución de sociedades con terceros consideradas como negocios conjuntos, el Grupo ha aportado fondos por importe de 38.944 miles de euros a este fin. Considerando estas aportaciones como existencias, el fondo de maniobra del Grupo se habría situado en 74.957 miles de euros.

6º.- Activos libres de cargas.

El Grupo mantiene inversiones inmobiliarias valoradas por 69.287 miles de euros y existencias valoradas por 33.296 miles de euros, libres de cargas y gravámenes.

III.- Detalle de las distintas actividades.

La contribución al resultado del Grupo por actividades es la siguiente:

CUENTAS DE RESULTADOS POR SEGMENTOS PRINCIPALES	Promoción inmobiliaria			Patrimonio en renta			Construcción			Corporativo			Total		
	2017	Δ%	2016	2017	Δ%	2016	2017	Δ%	2016	2017	Δ%	2016	2017	Δ%	2016
Importes expresados en Miles de EUROS															
Total ingresos	46.037	15,2	39.960	10.413	(0,7)	10.486	25.621	371,8	5.430	2.486	71,8	1.447	84.557	47,5	57.322
Resultado de explotación antes de dotación /reversión de deterioros	6.029	(19,0)	7.443	5.534	(18,3)	6.772	1.257	195,1	426	-1.786	(32,2)	-2.633	11.034	(8,1)	12.008
Resultado de explotación después de dotación/reversión de deterioros	5.981	(18,5)	7.335	5.534	(5,2)	5.839	1.257	195,1	426	-1.786	(32,2)	-2.633	10.986	0,2	10.967
Ingresos financieros	0		0	0		0	0		0	0	0,0	0	0		0
Gastos financieros netos	-3.431	(3,8)	-3.568	-1.273	(3,6)	-1.321	0	(100,0)	-20				-4.704	(4,2)	-4.909
Resultado Deterioro / reversión activos (filiales)										-111	(80,0)	-556	-111	(80,0)	-556
Diferencias valoración instrumentos financieros													0		0
Resultado sociedades método de la participación	-473	52,6	-310										-473	52,6	-310
Resultados antes de impuestos	2.077	(39,9)	3.457	4.261	(5,7)	4.518	1.257	209,6	406	-1.897	(40,5)	-3.189	5.698	9,7	5.192
Impuestos	-557	(34,9)	-855	-1.143	2,2	-1.118	-337	237,0	-100	509	(35,5)	789	-1.528	19,0	-1.284
intereses minoritarios													0	0,0	0
Resultados después de impuestos	1.520	(41,6)	2.602	3.118	(8,3)	3.400	920	200,7	306	-1.388	(42,2)	-2.400	4.169	6,7	3.908

Actividad de promoción inmobiliaria

Conforme al modelo de negocio del Grupo esta actividad se desarrolla tanto directamente como a través de sociedades con terceros (instituciones financieras e inversores privados), consideradas negocios conjuntos. Estos negocios conjuntos consolidan por el método de la participación y, por tanto, no reflejan su actividad ni en la cifra de negocio ni en las preventas comerciales (anticipos de clientes).

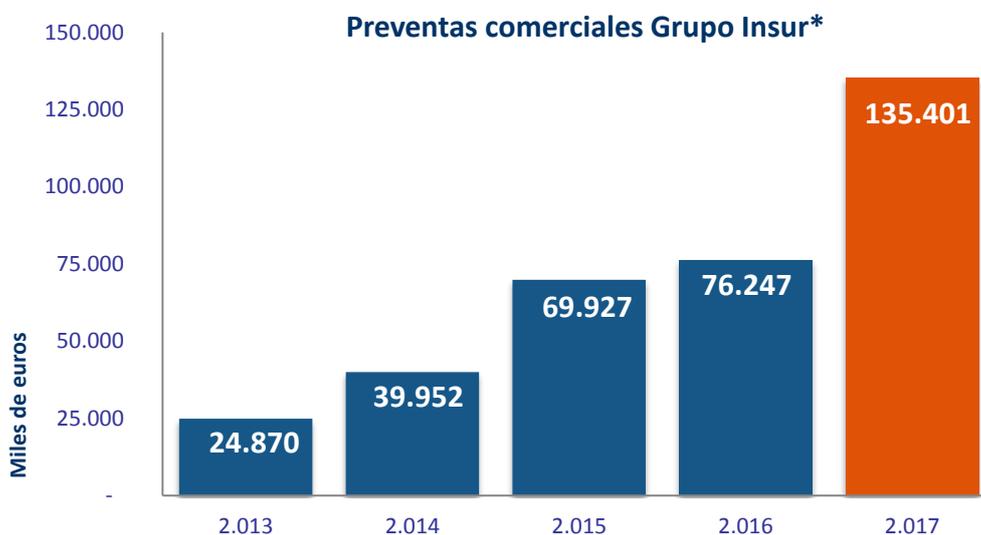
La cifra de negocio de la actividad de promoción del Grupo, por venta de edificaciones, se ha situado en 46.037 miles de euros, un 15,2% superior a la obtenida en el ejercicio anterior. La cifra de negocio de esta actividad realizada por sociedades consideradas negocios conjuntos y que no figuran en la cifra anterior, asciende a 10.293 miles de euros.



La mejora del mercado de la vivienda se ha traducido en una positiva evolución de las ventas en la actividad de promoción, lo que ha tenido su reflejo en las preventas (reservas y contratos de venta sobre viviendas pendientes de entrega), que ha cerrado en 135.401 miles de euros, incluyendo las correspondientes a las sociedades consideradas como negocios conjuntos, frente a 76.247 miles de euros alcanzada al cierre del ejercicio anterior, lo que supone un notable incremento del 77,6%.

	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017
Preventas comerciales Sociedades Grupo Insur	23.665	38.647	53.536	52.745	55.156
Preventas comerciales negocios conjuntos	1.205	1.305	16.391	23.502	80.245
Total Preventas comerciales	24.870	39.952	69.927	76.247	135.401

Miles de euros.



*Se incluyen las preventas de los negocios conjuntos y asociadas al estar estas sociedades gestionadas por el Grupo.

La actividad promotora del Grupo queda resumida en el siguiente cuadro:

	Viviendas en construcción durante 2017			Viviendas que iniciarán su construcción durante 2018		
	Andalucía Occidental	Andalucía Oriental	Madrid	Andalucía Occidental	Andalucía Oriental	Madrid
Grupo Insur	341	97	38	-	-	-
JV's	272	44	74	270	164	48
Totales	613	141	112	270	164	48
	Totales 866			Totales 482		

El número de viviendas entregadas en 2017 ascendió a 203 unidades, cifra que se irá incrementado en los próximos ejercicios dado que el número de viviendas que se encontraban ya en comercialización ascendía a 1.053 viviendas.

Las existencias del Grupo presentan un valor neto contable de 115.936 miles de euros y un valor razonable, según valoración a 31 de diciembre de 2017 realizada por CBRE, de 126.830 miles de euros. Por su parte, el valor razonable de las existencias de sociedades consideradas negocios conjuntos en los que el Grupo participa al 50%, según valoración a 31 de diciembre de 2017, realizada por CBRE, asciende a 147.110 miles de euros, ascendiendo, por tanto, a 73.555 miles de euros el GAV correspondiente a su participación del 50%.

Actividad Patrimonial (arrendamiento y rotación de activos)

Grupo Insur cuenta en la actualidad, como patrimonio destinado a arrendamiento, con inmuebles que totalizan una superficie alquilable (oficinas, locales comerciales y archivos) de 118.240 m² y 2.546 plazas de aparcamiento en las principales zonas prime de Sevilla y en Huelva, Córdoba, Madrid y Marbella, con un valor neto contable de 133.644 miles de euros y valor razonable a 31 de diciembre de 2017, según tasación realizada por la firma CBRE Valuation Advisory, S.A de 292.817 miles de euros. Adicionalmente dispone de activos para uso propio, con un valor neto contable de 2.286 miles de euros y un valor razonable de 4.393 miles de euros. Todos los inmuebles están debidamente asegurados.

La cifra de negocio de arrendamiento se ha situado en 10.413 miles de euros, manteniéndose en los mismos niveles que en el ejercicio anterior, en el que la cifra de negocio alcanzó los 10.486 miles de euros.

La actividad de arrendamiento en la zona donde el Grupo está implantado ha estado sometida durante los últimos años a una fuerte presión a la baja de los precios de alquiler, como consecuencia del aumento de la tasa de desocupación derivada del deterioro de la actividad económica y el ajuste de costes en las empresas. Adicionalmente el Grupo ha soportado la desocupación durante los últimos ejercicios de una importante superficie arrendada a la Administración Pública, lo que contribuyó a que la tasa de ocupación cayese al cierre de ejercicio de 2016 al 67%. La favorable evolución de las nuevas contrataciones durante los últimos ejercicios (14.100 m² en 2017), unido a la estabilización de las resoluciones, han mejorado la tasa de ocupación en 9 puntos porcentuales, cerrando 2017 con una tasa de ocupación del 76% y auguran un comportamiento muy positivo de esta actividad en los próximos ejercicios.

La mejora de la tasa de ocupación no ha tenido su reflejo aún en la cifra de negocio, respecto a la alcanzada en el ejercicio 2016, por los siguientes motivos: i) resolución de un importante contrato (12.080 m²) con la Administración a finales de mayo de 2016, que computó de forma relevante en la cifra de negocio de 2016, ii) la tasa de ocupación se refiere al cierre de cada ejercicio y iii) la existencia en esa tasa de ocupación de contratos sobre activos que se encuentran en fase de adecuación y, por tanto, no puestos a disposición de los clientes.

Durante el ejercicio 2017, y dentro de la política de rotación de activos del Grupo, se han producido desinversiones por importe de 1.492 miles de euros, que han generado un resultado antes de impuestos de 1.113 miles de euros. La cifra de resultado por enajenación de activos incluye además 432 miles de euros correspondientes al beneficio derivado de la venta a terceros en este ejercicios de activos que fueron aportados en 2015 a Desarrollos Metropolitanos del Sur (sociedad participada en un 50% y que se integra por el método de la participación).

Por otro lado, durante el ejercicio 2017 el Grupo ha continuado el proceso de reforma y adecuación de sus activos, invirtiendo un importe, en este ejercicio, de 3.584 miles de euros. Destacan la reforma integral del edificio situado en la calle García Lovera de Córdoba, para su adecuación al uso hotelero, en el marco del contrato de arrendamiento de este inmueble formalizado con un operador hotelero de primer orden y la adecuación de dos plantas de oficinas en el edificio Avenida República Argentina 21 de Sevilla capital.

Durante el ejercicio 2017 se han incorporado al epígrafe de Inversiones Inmobiliarias del Grupo tres locales comerciales en Sevilla capital, un local en Córdoba capital y diversas oficinas, locales y plazas de garaje, también arrendadas, en el edificio Centris2 y Cartuja Center en Tomares, con una inversión global de 6.262 miles de euros.

Indicar también que a través de una sociedad del Grupo, Insur Centros de Negocios, S.A.U. se inauguró en el edificio Insur de Sevilla, a finales del 2017, el Centro de Negocios ISspaces, con 2.032 m² destinados a espacios de trabajos, coworking, salas de reuniones y formación.

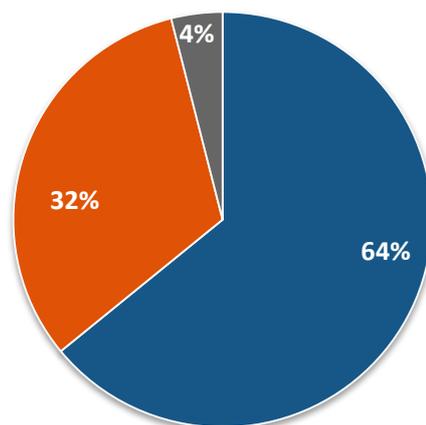
Actividad Patrimonial

(Datos en miles de euros)	2017	2016	2015	2014	2013
Cifra de negocio arrendamiento	10.413	10.486	11.800	11.569	13.450
Resultado explotación arrendamiento antes de deterioro y rotación de activos	3.989	4.353	5.604	5.294	7.058
Deterioros y pérdidas de inversiones inmobiliarias	-	-937	-700	-	-
Resultado de explotación de arrendamiento después de deterioros y pérdidas	3.989	3.420	4.904	5.294	7.058
Resultado rotación activos	1.545	2.419	8.635	2.689	5.196
Resultado de explotación actividad de Inv. Inmobiliarias	5.534	5.839	13.539	7.983	12.254
% Margen de explotación arrendamiento	38,29%*	41,51%*	47,49%*	45,76%	52,48%

*Sin considerar deterioros, pérdidas y resultados de rotación de activos.

Desglosando la cifra de negocio por uso, el 60% corresponde a ingresos de arrendamiento de oficinas y anexos vinculados, el 29% a locales comerciales y anexos y el 11% restante al arrendamiento y explotación de plazas de aparcamiento.

Evolución actividad de arrendamiento por tipología



■ Oficinas y plazas de aparcamiento vinculadas ■ Locales comerciales y anexos ■ Varios

INGRESOS POR TIPO DE INMUEBLE

Importe expresado en miles de EUROS	Ingresos arrendamiento 2017	Ingresos arrendamiento 2016
Oficinas y plazas de aparcamiento vinculadas	6.672	6.685
Locales comerciales y anexos	3.329	3.030
Varios	412	771
Cifra de negocio	10.413	10.486
Gastos repercutidos a arrendatarios	624	421
Total Ingresos por arrendamiento	11.037	10.907

Actividad de Construcción

La actividad de construcción comprende los servicios prestados por el Grupo a sociedades consideradas negocios conjuntos y a terceros.

La decisión estratégica del Grupo de realizar una importante parte del negocio de promoción a través de sociedades con terceros consideradas negocios conjuntos, ha incrementado la cifra de negocio de esta actividad, situándose en 2017 en 25.621 miles de euros, frente a 5.430 miles de euros en 2016, lo que

implica un incremento del 371,8%. La cifra de negocio de esta actividad se incrementará en los próximos ejercicios con el desarrollo de la construcción de los proyectos de estas sociedades.

Por último, el Grupo ha llevado a cabo para Altamira Real Estate (Grupo Santander), la construcción de 161 viviendas en Sevilla capital. La entrega de esta promoción está prevista tenga lugar en el segundo semestre de 2018.

Actividad de Gestión

La actividad de gestión comprende los servicios de gestión y comercialización prestados por el Grupo a sociedades consideradas negocios conjuntos y a terceros.

Como ocurre con la actividad de construcción, la decisión de realizar una importante parte del negocio de promoción a través de sociedades con terceros consideradas negocios conjuntos, ha incrementado la cifra de negocio de esta actividad, situándose en 2017 en 2.486 miles de euros, frente a 1.447 miles de euros en 2016, lo que implica un incremento del 71,8%. La cifra de negocio de esta actividad se incrementará en los próximos ejercicios con los nuevos desarrollos de promociones por sociedades consideradas negocios conjuntos.

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 2017 se situó en 10,19 euros, que ha supuesto una revalorización anual del 28,8%, siendo la cotización media de la acción en el último trimestre de 2017 de 10,59 euros. La capitalización bursátil de la sociedad, a 31 de diciembre de 2017, se sitúa en 172.943 miles de euros. El volumen de títulos negociados durante el ejercicio 2017 fue de 2.633 miles de títulos con un volumen de negociación de 26.139 miles de euros. Con respecto al ejercicio 2016 el incremento en títulos negociado ha sido del 189,3% y en relación al efectivo negociado del 261,5%.

Con fecha 3 de abril de 2017 la sociedad matriz procedió a la venta de 510.000 acciones procedentes de su autocartera, operación que fue comunicada como Hecho Relevante ese mismo día a la CNMV, por un precio unitario de 9,19 € por acción. Y con fecha 20 de junio de 2017 se procedió a la venta de la totalidad de las acciones de autocartera (490.036 acciones) que titulaban sociedades filiales y que fue comunicado como Hecho Relevante ese mismo día a la CNMV, por un precio unitario de 9.95 € por acción.

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. Con fecha 3 de abril de 2017 el contrato fue suspendido y con fecha 7 de julio el mismo fue resuelto (ambos hechos fueron comunicados como Hechos Relevantes a la CNMV esos mismos días).

Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo, a través de su sociedad dominante, posee 132.411 acciones propias representativas del 0.78% de su capital social (642.411 acciones en 2016, representativas del 3,79% de su capital social), de las cuales 99.029 están vinculadas al plan de retribución variable a largo mediante entrega de acciones para el equipo directivo.

El detalle de las operaciones en autocartera es el siguiente:

Detalle operaciones autocartera en 2017

	Inmobiliaria del Sur, S.A.	Parking Insur, S.A.	Cominsur, S.A.	Coopinsur, S.A.	Totales
Nº de Títulos al inicio del ejercicio	642.411	378.756	70.654	40.626	1.132.447
Nº títulos vendidos	510.000	378.756	70.654	40.626	1.000.036
Nº de títulos al cierre del ejercicio	132.411	-	-	-	132.411
Porcentaje de participación	0,78%	0,00%	0,00%	0,00%	0,78%

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

El Grupo Insur no ha incurrido en ningún tipo de inversión en investigación y desarrollo (I+D) durante el ejercicio 2017.

No se han producido hechos relevantes, adicionales al incluido en la Nota 10 de la memoria, con posterioridad al cierre del ejercicio 2017 .

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 del Grupo correspondientes a entrega de bienes y prestaciones de servicios devengadas en el ejercicio.

	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	37,08	49,62
Ratio de operaciones pagadas	40,95	52,79
Ratio de operaciones pend. de pago	23,73	39,95
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	43.604	44.862
Total pagos pendientes	12.626	14.714

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

VII.- Uso de instrumentos financieros.

1º- Gestión de riesgos

El Grupo está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

2º- Gestión de capital

El Grupo Insur tiene como objetivo primordial el mantenimiento de una estructura óptima de capital que avale su capacidad para continuar como empresa en funcionamiento y salvaguarde el rendimiento para sus accionistas, así como los beneficios de los tenedores de instrumentos de patrimonio neto.

La estructura de capital del Grupo incluye: deuda (constituida por los préstamos, créditos, derivados y deudas por arrendamiento financiero, efectivo y otros activos líquidos, el capital, las reservas, los beneficios no distribuidos y la autocartera. En concreto, la política de gestión de capital está dirigida a asegurar el mantenimiento de un nivel de endeudamiento razonable, así como maximizar la creación de valor para los accionistas.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y el Área Financiera, responsables de la gestión de riesgos financieros, revisan periódicamente la estructura de capital, así como el ratio de solvencia y los niveles de liquidez dentro de la política de financiación del Grupo. Así mismo revisa la estructura de capital de forma periódica, así como el ratio de endeudamiento financiero.

El coste de capital y los riesgos asociados a cada clase de capital, a la hora de tomar decisiones sobre las inversiones propuestas por las distintas áreas de actividad son evaluados por la Dirección del Grupo, y

supervisados por el propio Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en sus sesiones periódicas.

Los principios básicos definidos por el Grupo en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con las normas de buen gobierno corporativo.
- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Los principales riesgos a reseñar son:

Riesgo de tipo de interés

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

La estructura de riesgo financiero al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente: de la deuda financiera a esta fecha, que asciende a 200.746 miles de euros, 24.985 miles de euros corresponden a financiación referenciada a tipo fijo y el resto se encuentra referenciada a tipo de interés variable (Euribor).

Al 31 de diciembre de 2017 el Grupo mantiene un instrumento financiero de cobertura de tipo de interés, cuyas principales características y valor de mercado son las siguientes:

Sociedad	Instrumento	Vencimiento	Tipo CAP	Miles de euros		
				Nominal	Prima	Valor razonable
Inmobiliaria del Sur, S.A.	CAP	05/05/2024	2,25% (*)	50.000	529	343

(*) Sobre Euribor 12 meses

En el ejercicio 2017 la Sociedad Dominante ha registrado el cambio de valor razonable de este activo, por importe de 186 miles de euros con cargo al epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2017 adjunta.

Riesgo de liquidez-

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

La situación del mercado inmobiliario presenta claro signos de mejora, lo que se ha traducido también en la disposición del sistema 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 41,9%), su capacidad para generar recursos y su fuerte vocación patrimonialista, con una cartera de inmuebles destinados a uso propio, con un valor de mercado a 31 de diciembre de 2017 de 297.210 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2017 se encontraba en un 23,3% libres de cargas y gravámenes.

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

Riesgo de crédito-

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

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

Riesgo de tipo de cambio-

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

VIII.- Descripción de los principales riesgos e incertidumbre a las que se enfrenta el Grupo

El Grupo cuenta con una política de control y gestión de riesgos a través de la cual identifica los principales riesgos a los que se encuentra expuesto, y tiene implementado sistemas de control para minimizarlos.

En el apartado E del Informe Anual de Gobierno Corporativo se describe el Sistema implantado sobre control y gestión de riesgos.

Los principales riesgos relacionados con el sector, los mercados y el propio desarrollo de la actividad son los siguientes:

- Cambios adversos en la situación económica o política.

La actividad inmobiliaria es una actividad cíclica sujeta a la situación del entorno económico-financiero general. En esta actividad, los cambios en la situación económica, tanto a nivel mundial como nacional o regional, en las tasas de ocupación y empleo, los tipos de interés, la inflación, la legislación fiscal, cambios regulatorios y políticos así como la confianza de los consumidores, entre otros factores, afectan considerablemente a los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en estos factores, en las tendencias económicas, demográficas, políticas o sociales en Europa y en España en particular, podría traducirse en una ralentización o incluso en una crisis del mercado inmobiliario.

- Competencia del sector inmobiliario español.

El sector inmobiliario en España es altamente competitivo, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas. No obstante, en el actual ciclo del sector inmobiliario existen mayores barreras de entrada que en el anterior ciclo expansivo, como consecuencia del endurecimiento de las condiciones de financiación del sector por parte al sector financiero, lo que impide la entrada de

operadores con escasa capacidad financiera. Los competidores del Grupo son normalmente empresas de ámbito nacional o local, e incluso internacional, las cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros.

Esta competencia se ha visto aún más acentuada con la incorporación de nuevos actores al sector inmobiliario como, por ejemplo, las entidades financieras que buscan “deshacerse” de los activos inmobiliarios, incluyendo aquellos adquiridos por la ejecución de préstamos incobrados, y la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), entidad privada creada en noviembre de 2012 para ayudar al saneamiento del sector financiero español y, en concreto, de las entidades que acumulaban una excesiva exposición al sector inmobiliario. Adicionalmente, las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (las “SOCIMI”) se incorporaron al mercado español respaldadas por inversores tanto españoles como internacionales, principalmente fondos de inversión internacionales, altamente profesionalizados, de gran tamaño y solvencia. Recientemente se está produciendo un proceso de concentración de compañías promotoras que han servido de vehículos para la inversión, fundamentalmente en suelos finalistas, de fondos internacionales en sector de la promoción residencial. Además, algunos de estos fondos internacionales tienen en su estrategia acceder a cotizar sus títulos en el mercado bursátil como medio para materializar las plusvalías de sus inversiones.

Como consecuencia de la incorporación de estos nuevos actores en el mercado inmobiliario ha aumentado la competencia para la compra de suelos y solares para el desarrollo de las actividades. En el caso del Grupo, el Consejo de Administración aprobó en el ejercicio 2015 un Plan Estratégico para el Grupo para los ejercicios 2016-2020. Las inversiones previstas para el desarrollo del Plan están sustancialmente realizadas a la fecha actual en lo referente a la actividad de promoción inmobiliaria y en un porcentaje significativo para la actividad patrimonial.

- Riesgos propios de la gestión de los activos inmobiliarios.

Los desarrollos inmobiliarios requieren un plazo de ejecución de varios meses/años durante los cuales se pueden producir múltiples circunstancias que afecten negativamente a los mismos como problemas técnicos, cambios regulatorios, relaciones con contratistas, subcontratistas o proveedores, accidentes laborales, climatología adversa, desastres naturales, cambios en los requerimientos del comprador, etc. que pueden alargar o retrasar la duración de la construcción. Así mismo se pueden producir anulaciones en sede judicial del planeamiento urbanístico, tanto de carácter general como parcial, como de los sistemas de gestión de urbanística de las unidades de ejecución. Adicionalmente, un cambio de ciclo en el sector entre la fecha de la inversión y la fecha de venta del proyecto inmobiliario podría tener un impacto negativo en la rentabilidad de las inversiones realizadas. Estos factores podrían ocasionar costes adicionales a los inicialmente previstos, resolución de compromisos de venta, disminución de los precios de venta, alargamiento de los plazos de comercialización o aumento de los costes financieros y operativos, entre otros, lo que podría ocasionar un impacto sustancial negativo en sus actividades, sus resultados de explotación y su situación financiera.

- Cambios de la normativa aplicable, por tratarse el sector inmobiliario de un sector regulado.

En general, el Grupo está sujeto a numerosa legislación española y de la Unión Europea sobre activos inmobiliarios, desarrollo y planeamiento urbanístico, seguridad y salud, cuestiones técnicas, impuestos, protección de datos, prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, medioambiente y protección de los consumidores, entre otros. La administración o los gobiernos a nivel local, regional, nacional y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por incumplimiento de estas normas. Asimismo, cualquier cambio sustancial en estas disposiciones legales y reglamentarias, o un cambio que afecte al modo en que estas se aplican o interpretan, o en sus requisitos de cumplimiento, podría obligar al Grupo a modificar sus planes de desarrollo o a asumir costes adicionales.

Habitualmente, esta normativa otorga amplio margen de discrecionalidad a las autoridades administrativas competentes. La legislación está sujeta a posibles cambios que incluso podrían tener efectos retroactivos y, por tanto, afectar negativamente a licencias y autorizaciones ya concedidas, a gastos de la propiedad y costes de transferencia, al valor de los activos. Estos cambios normativos podrían también afectar

negativamente al uso al que inicialmente el Grupo tenía previsto destinar un inmueble y podrían igualmente provocar un aumento en los costes de inversión o en los gastos corrientes.

Cualquiera de estas circunstancias podría tener un impacto sustancial en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Grupo.

- Dificultades para la desinversión.

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas debido a su propia naturaleza. A pesar de que la evolución de indicadores tales como la confianza del consumidor, el empleo, los tipos de interés, las exportaciones e importaciones, el índice de producción industrial o la compra de vehículos muestran una recuperación económica y la consolidación de un cambio de ciclo del mercado inmobiliario español, la iliquidez de las inversiones inmobiliarias podría (i) limitar la capacidad del Grupo de convertir los activos inmobiliarios en efectivo en un periodo de tiempo breve; (ii) exigir una reducción significativa de su precio; y (iii) obligar al Grupo a mantener los activos inmobiliarios en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto.

Por tanto, la capacidad del Grupo para modificar la composición de su cartera inmobiliaria en respuesta a cambios coyunturales, económicos u otros factores, podría verse limitada, lo cual podría provocar un impacto en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Grupo.

El Grupo cuenta con activos patrimoniales destinados al arrendamiento (oficinas y locales comerciales) que se encuentran ubicados principalmente en Sevilla, mercado menos líquido que otros nacionales o internacionales, no obstante el Grupo en su Plan Estratégico 2016-2020 tiene planificado la inversión en este segmento en otras áreas geográficas. Respecto al segmento de promoción sus activos se encuentran más diversificados geográficamente y ubicados en mercados de demanda contrastada.

- Retrasos en el desarrollo de las promociones por demora en la obtención de licencias, permisos y autorizaciones.

El Grupo está obligado a obtener determinadas licencias, permisos y autorizaciones, tales como licencias de obra, de ocupación o de actividad. Dado que la concesión de tales licencias o permisos por parte de las autoridades puede prolongarse en el tiempo o incluso no producirse, el Grupo podría ver limitada o impedida la posibilidad de explotar sus activos inmobiliarios. Todo ello puede provocar un impacto en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

Respecto a los riesgos financieros (tipo de interés, liquidez o de crédito), los riesgos fiscales y los riesgos de cumplimiento (en materia de prevención de blanqueo de capitales, protección de datos, riesgos penales, en materia de protección de los consumidores, etc.) nos remitimos a la nota 26 de la Memoria de las Cuentas Anuales consolidadas.

IX.- Medidas Alternativas de Rendimiento (European Securities and Markets Authority).

A continuación se incluye un glosario explicativo de las medidas alternativas de rendimiento (Alternativa Performance Measures), incluyendo la definición y relevancia de las mismas para el Grupo, de conformidad

con las recomendaciones de la European Securities and Markets Authority (ESMA) publicadas en octubre de 2015 (ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures).

Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	Calculado como el <i>"Beneficio de explotación"</i> más <i>"Dotación a la amortización"</i> , <i>"Exceso de provisiones"</i> y <i>"Deterioros y pérdidas de activos no corrientes"</i> . No se ajusta por la dotación/reversión de los deterioros de existencias.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización y a las provisiones, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
EBITDA ajustado	Calculado como EBITDA (según definición y cálculo anterior) menos <i>"Resultados de la enajenación de activos no corrientes"</i>	Indicador de la capacidad de generación de beneficios que muestra el EBITDA sin considerar los resultados de la venta de activos no corrientes.
Endeudamiento financiero neto	Calculado como la suma de las partidas <i>"Deudas con entidades de crédito"</i> , <i>"Acreedores por arrendamiento financiero"</i> del Pasivo no corriente y <i>"Deudas con entidades de crédito a largo plazo"</i> , <i>"Deudas con entidades de crédito a corto plazo"</i> y <i>"Acreedores por arrendamiento financiero"</i> del Pasivo corriente, menos <i>"Efectivo y otros activos líquidos equivalentes"</i>	Magnitud relevante para analizar la situación financiera.
Patrimonio Neto sobre total de Activo	Calculado como <i>"Patrimonio neto"</i> dividido por <i>"Total activo"</i>	Magnitud relevante para analizar la situación financiera. Informa de la solvencia a largo plazo.
GAV (Gross Asset Value)	Valor de la totalidad de los activos en cartera, obtenido por valoradores externos, antes de restar los costes de transacción.	Indicador de análisis estándar en el sector inmobiliario.
LTV (Loan To Value)	Calculado como endeudamiento financiero neto dividido por GAV (según definición anterior)	Magnitud relevante para analizar la situación financiera. Es un ratio de apalancamiento generalmente utilizado en el sector inmobiliario.
LTV ajustado	Calculado como el sumatorio del endeudamiento financiero neto del Grupo y el endeudamiento financiero neto de los negocios conjuntos, con participación en los mismos del 50%, dividido por el sumatorio del GAV del Grupo (según definición anterior) y el GAV de los negocios conjuntos, con participación en los mismos del 50%	Magnitud relevante para analizar la situación financiera. Es un ratio de apalancamiento generalmente utilizado en el sector inmobiliario. Se utiliza al ser relevante el volumen de actividad desarrollada a través de los negocios conjuntos.
Fondo de maniobra	Calculado como <i>"Total activo corriente"</i> menos <i>"Total pasivo corriente"</i>	Parte del activo circulante que está financiada con recursos de carácter permanente.
Plusvalías latentes	Calculadas como la diferencia entre el valor de mercado o valor razonable de las inversiones inmobiliarias y el importe (coste contable) por el que figuran registradas en el balance.	El registro a valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con la NIC 40 supondría un incremento en el patrimonio neto por las plusvalías latentes netas de impuesto sobre sociedades.

Patrimonio neto corregido por plusvalías latentes	Calculado como patrimonio neto más las plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarias netas de impuesto sobre sociedades.	Magnitud relevante para determinar el valor del Grupo como diferencia entre activos y pasivos considerando las inversiones inmobiliarias a su valor razonable.
Financiación corporativa	Deudas con entidades de crédito con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias que financian tanto activos no corrientes como activos corrientes.	Siendo esta financiación a largo plazo su volumen afecta a los recursos permanentes.
Facturación gestionada (*)	Es el volumen total (precios de venta) de promociones que directa o indirectamente (a través de JVs, consolidadas por el método de la participación) gestiona el Grupo. Los importes correspondientes a las promociones de las JVs se agregan al 100%.	Magnitud relevante para conocer el volumen de actividad promotora del Grupo.
Preventas (*)	Es el importe de los precios de venta de aquellas unidades de promoción para las que hay reservas y/o contratos comprometidos con clientes y se encuentran pendiente de entrega a los compradores.	Magnitud relevante para conocer el grado de comercialización de las promociones, permite realizar estimaciones de ingresos futuros de la actividad promotora y es indicador del ritmo de ventas y perspectivas del mercado.
Presupuesto de ventas comerciales (*)	Es el volumen de los proyectos que se están comercializando que se estima supondrán nuevas formalizaciones de ventas (reservas, contratos y entregas) en un periodo de tiempo, generalmente un año.	Debido al periodo de maduración de las promociones inmobiliarias (entre 3 y 4 años) este objetivo permite estimar los ingresos de la actividad de promoción en los años siguientes.

Las medidas alternativas de rendimiento (APMs) incluidas en la tabla anterior tienen su origen en partidas de los estados financieros o en información contenida en las notas explicativas de la memoria de las cuentas anuales. Se incluyen a continuación los cálculos que permiten obtener cada uno de los importes para los ejercicios 2017 y 2016.

	Miles de euros	
	Consolidado	
Medida Alternativa de Rendimiento (APM)	31.12.2017	31.12.2016
EBITDA:		
Resultado de explotación	10.986	10.969
Dotación a la amortización	2.623	2.562
Exceso de provisiones	-	-
Deterioros y pérdidas de activos no corrientes		937
EBITDA	13.609	14.468
EBITDA ajustado:		
EBITDA	13.609	14.468
Resultados de la enajenación de activos no corrientes	(1.545)	(2.419)
EBITDA ajustado	12.064	12.049
Endeudamiento financiero neto:		
Pasivo no corriente-		
Deudas con entidades de crédito	125.824	126.412
Acreedores por arrendamiento financiero	40	48
Pasivo corriente-		
Obligaciones y otros valores convertibles	4.345	-
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	41.108	57.045
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	29.418	20.823
Acreedores por arrendamiento financiero	11	30
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(23.169)	(14.796)

Endeudamiento financiero neto	177.577	189.562
Patrimonio Neto sobre total de Activo:		
Patrimonio neto	92.399	80.440
Total activo	348.255	338.348
Patrimonio Neto sobre total de Activo	26,5%	23,8%
LTV (Loan To Value):		
Endeudamiento financiero neto	177.577	189.562
GAV	424.040	450.233
LTV	41,9%	42,1%
LTV (Loan To Value) ajustado:		
Endeudamiento financiero neto	177.577	-
Endeudamiento financiero neto negocios conjuntos al 50%	17.558	-
GAV	424.040	-
GAV negocios conjuntos al 50%	77.085	-
LTV Ajustado	38,9%	-
Fondo de maniobra:		
Total Activo corriente	159.097	164.103
Total Pasivo corriente	(123.084)	(125.622)
Fondo de maniobra	36.013	38.481
Plusvalías latentes:		
GAV de inversiones inmobiliarias	297.210	298.815
Coste de inversiones inmobiliarias	(135.930)	(131.418)
Plusvalías latentes	161.280	167.397
Patrimonio neto corregido:		
Patrimonio neto	92.399	80.440
Plusvalías de inversiones inmobiliarias	161.280	167.397
Gasto por impuesto sobre sociedades	(40.320)	(41.849)
Patrimonio neto corregido	213.359	205.988
Patrimonio Neto corregido sobre el total de Activo:		
Patrimonio neto corregido	213.359	205.988
Total activo corregido	509.535	505.745
Patrimonio Neto corregido sobre total de Activo corregido	41,9%	40,7%
Financiación corporativa:		
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias con vencimiento a largo plazo	119.078	121.413
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias con vencimiento a corto plazo	9.165	8.024
Financiación corporativa	128.243	129.437

X.- 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 2017. El citado informe se adjunta como anexo.

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2017
--	------------

C.I.F.	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%
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	0	857.100	5,05%

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 LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	BON NATURA, S.A.	857.100

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	800	0,87%
DON AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	57.536	3.389	0,36%
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	44.573	52.142	0,57%
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	119.046	500	0,70%
DON ANDRES CLAUDIO FERNANDEZ ROMERO	58.895	0	0,35%
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%

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
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 AUGUSTO SEQUEIROS PUMAR	GARUM GESTIÓN, S.L.	3.389
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	DON PABLO PUMAR LOPEZ-FANDO	150
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	HIGUER 2000 INVEST, S.L.U.	51.992
DON SALVADOR GRANELL BALÉN	BALENCO GESTIÓN Y LOGÍSTICA, S.L.U.	500

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	37,41%
--	--------

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^a. 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 autocarera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
132.411	0	0,78%

(*) A través de:

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

Explique las variaciones significativas

La Sociedad ha vendido, a diversos inversores institucionales, con fechas 3 de abril y 20 de junio de 2017 un 3% y un 2,89% de su capital social, procedente de su autocarera. Ambas operaciones fueron comunicadas como hechos relevantes en las citadas fechas.

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 1 de abril de 2017, autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad y al Administrador único de las sociedades filiales 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: 25 euros por acción

A.9.bis Capital flotante estimado:

	%
Capital Flotante estimado	49,02

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

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

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

Describa 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	
09/04/2016	29,43%	54,06%	0,00%	0,00%	83,49%
01/04/2017	32,66%	51,71%	0,00%	0,00%	84,37%

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:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

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

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha Primer nomb.	Fecha Último nomb.	Procedimiento de elección
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	01/04/2017	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	01/04/2017	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
INVERSIONES AGRICOLAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.L.	DON FERNANDO PUMAR LOPEZ	Dominical	CONSEJERO	26/10/2001	01/04/2017	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

Número total de consejeros	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

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	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.

Número total de consejeros dominicales	11
% sobre el total del consejo	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. 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. Es miembro del Consejo de Administración de Ayesa Inversiones, S.A., sociedad cabecera del Grupo Ayesa.

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 Presidente del Comité de Auditoría y Cumplimiento de EMASESA (Empresa Municipal de Aguas de Sevilla, S.A.) y Patrono de la Fundación Cajasol.

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 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Independiente	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Otras Externas	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	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 2017 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, ante la próxima vacante de un consejero independiente ha restringido la búsqueda de candidatos para su sustitución al género femenino. En la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de fecha 18 de enero de 2018 se acordó proponer al Consejo de Administración la elección de un nuevo consejero independiente de género femenino. El Consejo de fecha 26 de enero de 2018 acordó proponer a la Junta General de Accionistas el nombramiento de la citada candidata. 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

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

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 afianzamiento 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.	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

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	MOSAICO DESARROLLOS INMOBILIARIOS. S.A.	CONSEJERO	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	URBANISMO CONCERTADO. S.A.	VICEPRESIDENTE DEL CONSEJO	NO
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS MADRID MANZANARES S.A.	PRESIDENTE 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
BON NATURA, S.A.	IDS MADRID MANZANARES 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
DON RICARDO PUMAR LOPEZ	IDS BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL, S.A.	PRESIDENTE DEL CONSEJO	NO
BON NATURA, S.A.	IDS BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL, S.A.	VICEPRESIDENTE DEL CONSEJO	NO
DON JOSE LUIS GALAN GONZALEZ	IDS BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL, 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)	710
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)	181
---	-----

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 27 de enero de 2017 acordó modificar el artículo 30 del Reglamento del Consejo de Administración, relativo a la remuneración del cargo de los consejeros, para que, el Consejero Ejecutivo, Presidente y Primer Ejecutivo de la Sociedad, por sus especiales funciones ejecutivas, además de las retribuciones ya previstas en el referido artículo, pudiera percibir una retribución excepcional, de carácter variable y a largo plazo, mediante la entrega de acciones de INSUR. Esta nueva retribución para el Consejero Ejecutivo, Presidente y Primer Ejecutivo de la

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 de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones 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, la Comisión de Estrategia e Inversiones, el Consejero Coordinador, Vicepresidente y Presidentes de las Comisiones de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones han sido analizados por el Consejo de Administración, en su sesión de 27 de febrero de 2018.

En el ejercicio 2016 se modificó 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 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 incurso 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 concurra 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

Materias en las que existe voto de calidad

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	9
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	7
COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES	7

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	19	19
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	55,88%	55,88%

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 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 pueda afectar negativamente al funcionamiento del mismo o al crédito y reputación de la Sociedad en el mercado, o pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad (artículo 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 art. 213.1 de la Ley de Sociedades de Capital, 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:

Órgano que autoriza las cláusulas	Consejo de administración	Junta general
	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).

Las principales actuaciones de la Comisión en el ejercicio 2017 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).

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	3

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 los 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).

Las principales actuaciones de la Comisión en el ejercicio 2017 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).

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).

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 2017 ha sido las siguientes:

1º.- Análisis y evaluación del presupuesto del ejercicio 2018 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 2017		Ejercicio 2016		Ejercicio 2015		Ejercicio 2014	
	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).

El Consejo de Administración evalúa anualmente el funcionamiento de la Comisión de Auditoría, previo informe de la propia Comisión sobre las actividades desarrolladas en el ejercicio.

C.2.6 Apartado derogado.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPO

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 la sesión del Consejo de fecha 26 de mayo de 2017 se aprobó el 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:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	IDS BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL, S.A.	Societaria	Acuerdos de financiación: aportaciones de capital en efectivo o en especie	1.800
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	IDS BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL, S.A.	Contractual	Acuerdos de financiación: préstamos	7.500
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	IDS MADRID MANZANARES, S.A.	Societaria	Acuerdos de financiación: aportaciones de capital en efectivo o en especie	960
DON LUIS ALARCÓN DE FRANCISCO	IDS MADRID MANZANARES, S.A.	Contractual	Acuerdos de financiación: préstamos	300

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 BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL, S.A.	SOCIEDAD VINCULADA A UN CONSEJERO DE INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.	Acuerdos de financiación: aportaciones de capital en efectivo o en especie	1.800
BON NATURA, S.A.	IDS BOADILLA GARDEN RESIDENCIAL, S.A.	SOCIEDAD VINCULADA A UN CONSEJERO DE INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.	Acuerdos de financiación: préstamos	7.500
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	960
BON NATURA, S.A.	IDS MADRID MANZANARES, S.A.	SOCIEDAD VINCULADA A UN CONSEJERO DE INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.	Acuerdos de financiación: préstamos	300

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.

206 (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. La regulación detallada aparece en el Reglamento de Control y Publicidad de las operaciones vinculadas y otras situaciones de conflictos de interés aprobado por el consejo de Administración de 26 de mayo de 2017.

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 una Política de Control y Gestión de Riesgos, aprobada con fecha 31 de octubre de 2014, y un Sistema de Gestión de Riesgos basado en la metodología COSO-ERM cuya herramienta principal es el Mapa de Riesgos, que clasifica los riesgos identificados por la Compañía en: 1. Riesgos estratégicos. 2. Riesgos de cumplimiento. 3. Riesgos operativos. 4. Riesgos financieros.

Para la identificación de los riesgos se han analizado los procesos contemplados por la Compañía en su Mapa de Procesos, con sus correspondientes flujogramas, los cuales han sido desarrollados en coherencia con los objetivos estratégicos de la compañía.

En el Mapa de Riesgos se han analizado los riesgos con sus causas y consecuencias, se han evaluado con los criterios de probabilidad e impacto establecidos por la compañía, y se ha definido el plan de respuesta y las actividades de control necesarias para garantizar que el plan de respuesta se lleva a cabo. Así mismo se han designado a los responsables del control de cada uno de los riesgos.

En relación con los riesgos estratégicos, se han identificado aquellos riesgos que pueden impedir el cumplimiento total o parcial de los objetivos estratégicos, gran parte de ellos relacionados con aspectos macroeconómicos y los procesos de inversión y compra de suelos. En relación con los riesgos de cumplimiento, se han identificado, entre otros, los relacionados con la normativa que afecta a la compañía, como la prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, prevención de riesgos penales, materias relativas a los mercados de valores, protección de datos y seguridad informática.

En relación con los riesgos operativos, se han tenido en cuenta las diferentes líneas de negocio de la sociedad, identificando los riesgos específicos para cada una de ellas. Así mismo, se han tenido en cuenta riesgos operativos relacionados con otros procesos de apoyo de la sociedad, como gestión de personas o gestión de la calidad.

En relación con los riesgos financieros, se han tenido en cuenta todos los relacionados con el cumplimiento en esta materia y la información financiera que se comunica a las partes interesadas.

Para el control de los riesgos la Sociedad tiene establecidas diversas herramientas y actividades de control basadas principalmente en la segregación de funciones y la política de apoderamientos. Como más significativos, pueden citarse los siguientes:

El Consejo de Administración tiene encomendadas en exclusiva las siguientes funciones:

- La fijación de las políticas generales de la Sociedad y particulares de cada actividad que desarrolla.
- La aprobación del Plan Estratégico, con vigencia de cinco años, que establece los objetivos de crecimiento de la compañía en todas sus actividades durante el periodo de vigencia.
- La aprobación del Presupuesto Anual, ajustado al Plan Estratégico, y su seguimiento mes a mes para evitar desviaciones y, si las hay, conocer las causas que las motivan y adoptar a tiempo las medidas correctoras que procedan.
- La aprobación de todas las posibles 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, 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 la enajenación deberá ser acordada por la Junta General.
- 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 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 de la Comisión de Auditoría:

La Comisión de Auditoría 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.

Funciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones:

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha analizado el riesgo en materia de retribuciones de los consejeros, presidente ejecutivo y primer nivel directivo.

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 y esta a su vez con el apoyo de la Dirección de Organización y Control Interno y de la Dirección Financiera.

El Consejo de Administración tiene delegada la supervisión y seguimiento del sistema en la Comisión de Auditoría, con el apoyo de la Dirección de Organización y Control Interno y de la Dirección Financiera.

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

En función de la clasificación de los riesgos realizada en el Mapa de Riesgos de la Sociedad, se considera que los principales riesgos identificados para la consecución de sus objetivos son:

1. Riesgos estratégicos: principalmente los derivados de los procesos de inversión y desinversión de activos, el diseño de los productos, así como los riesgos del entorno macroeconómico.

2. Riesgos de cumplimiento: principalmente los derivados del incumplimiento de normativa de carácter específico: protección de datos, mercado de valores, riesgos penales, prevención del blanqueo de capitales, fiscales y urbanísticos.
3. Riesgos operativos: especialmente los relacionados con la comercialización de los productos, los costes y plazos de las obras, la seguridad y salud en las obras 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.

Adicionalmente, la metodología empleada para la evaluación de los riesgos se basa en la probabilidad e impacto de los riesgos, con los siguientes criterios:

Probabilidad: 1. Baja. 3. Media. 5. Alta.

Impacto: 1. Bajo. 3. Medio. 5. Alto. 15. Muy Alto. 25. Letal.

Nivel de riesgo (probabilidad x impacto):

Riesgos de primer nivel: mayor o igual que 15.

Riesgos de segundo nivel: entre 5 y 15.

Riesgos de tercer nivel: menor o igual que 5.

Los órganos de control de riesgos centran el foco en los riesgos de primer nivel identificados en el Mapa de Riesgos, para los cuales se establecen las actividades de control identificadas en el Mapa de Riesgos. Se consideran especialmente intolerables aquellos que tienen una puntuación en el nivel de riesgo igual a 25.

E.5 Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

Durante el ejercicio 2017 no se han materializado riesgos que por su cuantía hayan afectado significativamente a la consecución de los objetivos de la Compañía. No obstante, de los riesgos contemplados en el Mapa de Riesgos, durante 2017, en determinadas promociones se han materializado los riesgos derivados de retrasos en la obtención de licencias de obra y licencias de primera ocupación.

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 basado en acciones para mitigar, aceptar, evitar o compartir los riesgos. Se han establecido actividades de control para asegurar que se cumplen los planes de respuestas. Su cumplimiento se supervisa mediante la realización de auditorías internas que se planifican para abarcar todos los procesos, y son realizadas con el apoyo de personal externo contratado especializado en auditoría, con objeto mantener la objetividad y la independencia, todo ello liderado por la Dirección 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 cuenta con un 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 afecten 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.

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 .

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

Explicue

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

Explicue

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

Explicue

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 1 de abril de 2017, que contó con la asistencia, entre presente y representado, del 84,37% 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 necesaria.

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. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones durante el ejercicio 2017 ha realizado un estudio muy específico sobre el perfil de los consejeros y las necesidades del Consejo, que ha trasladado al Consejo y tenido en cuenta en el proceso de selección y sus propuestas de nombramiento. 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. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, ante la próxima vacante de un consejero independiente ha restringido la búsqueda de candidatos para su sustitución al género femenino.

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 ningún 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 (5) 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 " (35,00%, capital flotante descontando 2.380.697 acciones pertenecientes a accionistas no significativos que han propuesto el nombramiento de consejero dominicales). 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

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 dadas 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 Explique 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 Explique

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 Explique

Se dispone en la Sociedad de una Dirección de Organización y Control Interno que, en materia de Control Interno, está bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría y depende del Presidente de la Comisión de Auditoría.

La función de auditoría interna es asumida por la Dirección de Organización y Control Interno quien, para la realización de las auditorías en relación con los sistemas de información y los distintos componentes del Sistema de Control Interno (gestión de riesgos, procesos y actividades de control, cumplimiento normativo, prevención de riesgos penales, Código Ético de Conducta, Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los Mercados de Valores, Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo, etc.), contrata a colaboradores externos expertos en la realización de auditorías específicas para cada materia. En concreto, durante 2017, se han realizado auditorías internas específicas de las siguientes materias:

- Seguridad de los Sistemas de Información.
- Gestión de Calidad, Medio Ambiente y Prevención de Riesgos Laborales.
- Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo.
- Protección de Datos.
- Prevención de Riesgos Penales y Código Ético de Conducta.
- Materias relativas a los Mercados de Valores.
- Gestión de riesgos.
- Procesos de Inversión-Compra de Suelos, Compras, Reporting, Gestión de Personas y Comunicación y Marketing.

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 Explique 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, gestionan, y cuantifican 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

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

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. El Consejo de Administración celebrado el 27 de febrero de 2018, aprobó la política de remuneraciones de los consejeros para el periodo 2018-2020 propuesta por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en su reunión del 15 de febrero de 2018, para su sometimiento a la aprobación de la próxima Junta General de Accionistas. En dicha política se suprime la retribución variable para los consejeros en

su condición de tales, estableciéndose una retribución fija por este concepto, además de las dietas de asistencia que ya se recogen en la política 2015-2017. El consejero ejecutivo, por sus funciones ejecutivas sí mantiene una retribución variable de carácter anual y una retribución excepcional, de carácter variable y a largo plazo, mediante la entrega de acciones.

La retribución variable a largo plazo mediante la entrega de acciones al consejero ejecutivo fue aprobada por el Consejo de Administración en su reunión de fecha 27 de enero de 2017, y por la Junta General Ordinaria celebrada el 1 de abril de 2017, previa elaboración, por parte de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en su reunión de 11 de enero de 2017, de la propuesta motivada de la modificación de la política de remuneraciones de los consejeros para el período 2015, 2016 y 2017 y el informe a que se refiere el apartado 2 del artículo 529 novodécimo. La modificación de la citada política consistió en la inclusión en la misma de una retribución excepcional de carácter variable y a largo plazo para el Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo de la Sociedad, mediante la entrega de acciones de la Sociedad. Esta retribución variable a largo plazo en acciones tiene como finalidad la incentivación de la consecución de los objetivos marcados en el Plan Estratégico 2016-2020 de Grupo Insur y la incorporación de un elemento de fidelización. El importe máximo de las acciones de esta retribución que serán entregadas al Presidente ejecutivo, en su caso, tras la aprobación por parte de la Junta General de Accionistas de las Cuentas Anuales del ejercicio 2020, es de 20.043 acciones. La obligación de satisfacer esta retribución excepcional queda sometida a la condición de que el beneficiario permanezca en el cargo de Presidente del Consejo y primer ejecutivo desde la fecha del acuerdo hasta el 28 de febrero de 2021, a alcanzar unos resultados consolidados acumulados de los ejercicios 2016 a 2020, ambos inclusive, superiores a un determinado porcentaje del previsto en el Plan Estratégico 2016-2020 y a alcanzar otros objetivos vinculados al citado Plan. La Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su sesión del 1 de abril de 2017, acordó, 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, en lo que respecta a la retribución del Consejero Ejecutivo, Presidente y Primer Ejecutivo de la Sociedad, para incorporar la citada retribución variable a largo plazo en acciones.

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 que recoge la política de remuneraciones de los consejeros aprobada por la Junta General de Accionistas del 1 de abril de 2017, 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

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 por 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 2,72% de la familia Fernández Romero que en su día propusieron el nombramiento de Don Andrés Claudio Fernández Romero.

Adicionalmente, otros accionistas vinculados familiarmente a determinados consejeros mantienen una participación global del 6,96%.

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 (49,02%) incluye 2.380.697 acciones pertenecientes a accionistas no significativos que han propuesto el nombramiento de consejeros dominicales. Teniendo en cuenta estas acciones el capital flotante es del 35,00%.

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 710 miles de euros se corresponde a:

- (i) La remuneración por importe de 217 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 146 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 300 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 A LOS APARTADOS D.2 Y D.3.

Las operaciones incluidas en estos apartados son las mismas y han sido realizadas por Bon Natura, S.A., consejero de Inmobiliaria del Sur, S.A., sociedad que es controlada por Don Luis Alarcón de Francisco, que es accionista significativo de Inmobiliaria del Sur, S.A. por lo que las mismas operaciones corresponden a ambos apartados: "Operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo (en este caso) y los accionistas significativos de la sociedad (D.2) y entre la sociedad o entidades de su grupo (en este caso) y los administradores o directivos de la sociedad (D.3).

NOTA AL APARTADO D.5.

El importe aquí incluido corresponde en su totalidad a operaciones vinculadas de carácter ordinario.

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.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 27/02/2018.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí

No